

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN  
KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

Số: 34./CV.CT

Biên Hòa, ngày 23 tháng 01 năm 2025

**CÔNG BỐ THÔNG TIN  
TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ  
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN  
NHÀ NƯỚC VÀ SGDC 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/*Deputy Director*
- 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 quý 4 năm 2024/ *Separate Financial Statement Q4.2024*;

- Báo cáo tài chính Hợp nhất quý 4 năm 2024/ *Consolidated Financial Statements Q4.2024*;

- Giải trình biến động kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh Riêng và Hợp nhất quý 4 năm 2024 so với quý 4 năm 2023/ *Explanation of fluctuations in individual and consolidated business results for Q4.2024 compared to Q4.2023*.

**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 23/01/2025 tại đường dẫn <http://www.tinnghiaip.com.vn> – Quan hệ cổ đông.**

*This information was disclosed on Company/Fund's Potral on date 23/01/2025 available at <http://www.tinnghiaip.com.vn> – Quan hệ cổ đông.*

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

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

**Tài liệu đính kèm/Attachment:**

- Báo cáo tài chính Riêng quý 4 năm 2024;
- Báo cáo tài chính Hợp nhất quý 4 năm 2024;
- Công văn giải trình số: 33./CV.CT ngày 23./01/2025.

**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**



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KCN TÍN NGHĨA**

**Đường 6 - KCN Tam Phước - BH - DN**

**Mã Số Thuế: 3600964611**



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**HỢP NHẤT**

**Quý 04/2024**

**Tháng 01/2025**



TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>659.835.480.060</b>	<b>1.524.849.446.944</b>
<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	<i>110</i>	<i>V.1</i>	<i>87.130.709.626</i>	<i>58.407.641.099</i>
1. Tiền	111		13.930.709.626	3.807.641.099
2. Các khoản tương đương tiền	112		73.200.000.000	54.600.000.000
<i>II. Đầu tư tài chính</i>	<i>120</i>	<i>V.2</i>	<i>9.300.000.000</i>	<i>76.400.000.000</i>
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		9.300.000.000	76.400.000.000
<i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>	<i>130</i>		<i>423.841.851.411</i>	<i>1.235.575.982.084</i>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	83.288.779.789	17.897.139.023
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	983.946.061	1.604.178.000
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133	V.5	-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	285.564.149.804	126.623.948.135
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	55.990.114.661	1.090.266.112.388
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(1.985.138.904)	(815.395.462)
<i>IV. Hàng tồn kho</i>	<i>140</i>		<i>136.876.203.402</i>	<i>151.849.342.892</i>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	136.876.203.402	151.849.342.892
<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>	<i>150</i>		<i>2.686.715.621</i>	<i>2.616.480.869</i>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12	542.039.224	538.012.589
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.989.187.174	1.919.875.057
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.15	155.489.223	158.593.223
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.469.321.131.037</b>	<b>454.844.681.185</b>
<i>I. CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN</i>	<i>210</i>		<i>1.033.200.000.000</i>	<i>21.824.651.700</i>
5. Phải thu dài hạn khác	215	V.6	1.033.200.000.000	21.824.651.700
<i>II. Tài sản cố định</i>	<i>220</i>		<i>22.209.882.927</i>	<i>26.164.108.443</i>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	22.209.882.927	26.164.108.443
- Nguyên giá	222		107.057.637.000	107.504.831.030
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(84.847.754.073)	(81.340.722.587)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	-	-
- Nguyên giá	228		35.000.000	35.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(35.000.000)	(35.000.000)
<i>III. Bất động sản đầu tư</i>	<i>230</i>	<i>V.11</i>	<i>25.981.531.993</i>	<i>23.810.010.637</i>
- Nguyên giá	231		127.979.995.282	124.590.153.162
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(101.998.463.289)	(100.780.142.525)
<i>IV. Tài sản sở hữu dài hạn</i>	<i>240</i>	<i>V.8</i>	<i>1.300.526.734</i>	<i>11.011.914.599</i>
2. Chi phí XD/CB dở dang	242		1.300.526.734	11.011.914.599
<i>V. Đầu tư tài chính dài hạn</i>	<i>250</i>	<i>V.2</i>	<i>350.866.591.358</i>	<i>334.494.795.941</i>
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		317.112.746.269	311.261.995.941
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		36.544.595.330	36.544.595.330
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(2.790.750.241)	(13.311.795.330)
<i>VI. Tài sản dài hạn khác</i>	<i>260</i>		<i>35.762.598.025</i>	<i>37.539.199.865</i>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	35.762.598.025	37.539.199.865
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>2.129.156.611.097</b>	<b>1.979.694.128.129</b>



NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>316.836.147.414</b>	<b>236.852.731.310</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>140.556.225.546</b>	<b>54.855.240.826</b>
1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	311		-	-
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	312	V.13	3.404.089.912	4.670.635.028
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	313	V.14	7.226.308.475	14.970.729.612
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.15	24.090.206.415	16.475.398.865
4. Phải trả người lao động	315		-	170.000.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.16	364.472.537	313.941.536
9. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319	V.18	5.719.353.899	5.686.626.623
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.17	91.295.326.814	6.589.006.713
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		8.456.467.494	5.978.902.449
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>176.279.921.868</b>	<b>181.997.490.484</b>
5. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	335	V.18	149.530.834.192	155.162.915.373
6. Phải trả dài hạn khác	336	V.17	26.749.087.676	26.724.087.676
7. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	337		-	-
9. Thuế TNDN hoãn lại phải trả	339		-	110.487.435
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	V.19	<b>1.812.320.463.683</b>	<b>1.742.841.396.819</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>1.812.320.463.683</b>	<b>1.742.841.396.819</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411			
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411A		650.078.570.000	650.078.570.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411B		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		641.438.310.382	641.438.310.382
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		43.741.654.649	38.372.222.872
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		708.650.196	708.650.196
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		<b>437.928.749.376</b>	<b>374.489.128.515</b>
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421A		339.903.020.497	278.565.963.499
- LNST chưa phân phối kỳ này	421B		98.025.728.879	95.923.165.016
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
12. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		38.424.529.080	37.754.514.854
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>2.129.156.611.097</b>	<b>1.979.694.128.129</b>

Người lập biểu



Nguyễn Kim Ngân

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Ly

Ngày 23 tháng 07 năm 2025

Giám đốc



  
Phan Anh Dũng



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN  
KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
Quý 04/2024

ĐVT: Đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024		Năm 2023	
			Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
1	2	3	4		5	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	48.266.527.868	167.857.497.086	47.539.310.530	157.744.638.019
2. Các khoản giảm trừ	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		48.266.527.868	167.857.497.086	47.539.310.530	157.744.638.019
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	19.071.474.112	70.135.469.670	20.327.263.602	70.557.372.465
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cung cấp dịch vụ	20		29.195.053.756	97.722.027.416	27.212.046.928	87.187.265.554
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	80.436.287.407	159.854.420.494	92.095.345.240	177.598.887.329
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	2.790.750.241	(10.521.045.089)	5.159.766.424	13.311.795.330
Trong đó lãi vay phải trả	23		-	-	-	-
8. Lãi (lỗ) của Công ty liên doanh, liên kết	24		1.567.914.671	5.850.750.328	(6.794.834.908)	(1.400.852.925)
9. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	8.749.142.691	30.714.538.098	10.033.295.380	31.512.518.433
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		99.659.362.902	243.233.705.229	97.319.495.456	218.560.986.195
12. Thu nhập khác	31	VI.6	780.695.375	2.292.995.015	711.168.279	1.237.415.117
13. Chi phí khác	32	VI.7	12.100.748.344	14.590.085.392	594.067.373	2.561.280.504
14. Lợi nhuận khác	40		(11.320.052.969)	(12.297.090.377)	117.100.906	(1.323.865.387)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		88.339.309.933	230.936.614.852	97.436.596.362	217.237.120.808
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	18.142.623.086	44.453.115.930	15.185.863.967	38.744.885.257
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	(110.487.435)	110.487.435	110.487.435
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		70.196.686.847	186.593.986.357	82.140.244.960	178.381.748.116
18.1. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	61		68.587.120.762	182.535.942.979	80.945.066.414	173.932.593.416
18.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	62		1.609.566.085	4.058.043.378	1.195.178.546	4.449.154.700
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		1.055	2.808	1.245	2.676

Biên Hòa, ngày 27 tháng 04 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc







Nguyễn Kim Ngân

Nguyễn Thị Ly

Phan Anh Dũng





LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Quý 04/2024

ĐVT: Đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2024	Năm 2023
1	2	3	3	4
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		230.936.614.852	217.237.120.808
2. Điều chỉnh cho các khoản			(160.040.779.275)	(156.877.598.200)
1 - Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		6.356.758.207	5.973.931.103
2 - Các khoản dự phòng	03		(9.903.738.820)	14.679.627.965
3 - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(151.502)	(94.130)
4 - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(166.780.590.581)	(177.531.063.138)
5 - Chi phí lãi vay	06		-	-
6 - Các khoản điều chỉnh khác	07		10.286.943.421	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh đến thay đổi vốn lưu động	08		70.895.835.577	60.359.522.608
1 - Tăng giảm các khoản phải thu	09		21.858.809.377	(85.047.313.737)
2 - Tăng giảm hàng tồn kho	10		11.635.820.053	(7.493.618.058)
3 - Tăng giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải)	11		(11.312.842.858)	68.118.894.506
4 - Tăng giảm chi phí trả trước	12		1.827.635.283	(966.547.814)
5 - Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
6 - Thuế TNDN đã nộp	15		(37.260.875.529)	(30.874.167.914)
7 - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(7.748.558.867)	(9.803.783.338)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		49.895.823.036	(5.707.013.747)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1 Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn	21		(1.812.290.166)	(6.528.958.885)
2 Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn	22		624.518.182	205.818.182
3 Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(220.040.201.669)	(157.289.948.135)
4 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		131.900.000.000	91.556.000.000
5 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		90.505.479.972	176.411.029.983
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		1.177.506.319	104.353.941.145
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1 Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
3 Tiền thu từ đi vay	33		-	-
3 Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
4 Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(22.350.412.330)	(145.543.798.170)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(22.350.412.330)	(145.543.798.170)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		28.722.917.025	(46.896.870.772)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		58.407.641.099	105.304.417.741
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		151.502	94.130
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		87.130.709.626	58.407.641.099

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Biên Hòa, ngày 27 tháng 07 năm 2025

Giám đốc







Phan Anh Dũng

Nguyễn Kim Ngân

Nguyễn Thị Ly



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

Địa chỉ: Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 04/2024

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4/2024

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. **Hình thức sở hữu vốn** : Công ty cổ phần.

Công ty có Công ty con tại thời điểm 31/12/2024 là Công ty Cổ phần Tín Khai và Công ty Cổ phần BĐS Thống Nhất, hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản.

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động KD chính
- CTCP Tín Khai	Vĩnh Cửu	99,88%	82,38%	KD BĐS
- CTCP BĐS Thống Nhất	Biên Hòa	59,21%	59,21%	KD BĐS

Công ty có các Công ty liên kết được phản ánh trong BCTC hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2024 bao gồm:

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động KD chính
CTCP TM & XD Phước Tân	P.Quyết Thắng – BH – ĐN	40,00%	40,00%	KD BĐS
CTCP DV Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	P. Quang Vinh – BH – ĐN	24,00%	24,00%	Dịch vụ bảo vệ

2. **Lĩnh vực kinh doanh** : Dịch vụ.

3. **Ngành nghề kinh doanh** : Kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN và các tiện ích công cộng.

4. **Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất**

### II. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. **Kỳ kế toán**

Kỳ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 đến 31/12 hàng năm.

2. **Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

### III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. **Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

2. **Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**

Ban Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành trong việc lập Báo cáo tài chính.

3. **Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh**



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

Địa chỉ: Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

---

Ngày 22/12/2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006, và có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015.

### IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của Công ty con do Công ty kiểm soát (công ty con) được lập cho kỳ kế toán từ 01/10/2024 đến 31/12/2024. 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 của các công ty con được lập cho cùng năm kế toán với báo cáo tài chính của công ty, 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. Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong năm được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát cuối kỳ được tính bằng lợi ích cổ đông không kiểm soát đầu kỳ cộng lợi ích cổ đông không kiểm soát phát sinh trong kỳ.

#### 2. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá mua so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó và không quá 10 năm.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng

#### 3. Bất lợi kinh doanh

Bất lợi thương mại là phần phụ trội lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng đánh giá được của công ty con, công ty liên kết và đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày diễn ra nghiệp vụ mua công ty so với mức giá mua công ty. Bất lợi thương mại được hạch toán ngay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

#### 4. Tiền và tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi.

#### 5. Hàng tồn kho



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

Địa chỉ: Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho 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 hiện tại.

Giá gốc hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được ghi nhận khi giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

## 6. Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được ghi nhận theo hóa đơn, chứng từ.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

## 7. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm khấu hao</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	10-50
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03-08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05-10

## 8. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư được công bố tại thuyết minh số V.10



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

Địa chỉ: Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

---

### 9. Đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư vào các công ty con được xác định theo giá gốc.

Giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát được xác định theo giá gốc.

### 10. Chi phí trả trước

Các chi phí trả trước liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

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

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

### 11. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các dịch vụ đã sử dụng trong kỳ.

### 12. Vốn chủ sở hữu

Nguồn vốn kinh doanh của Công ty bao gồm:

□ Vốn đầu tư của chủ sở hữu: được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.

□ Thặng dư vốn cổ phần: chênh lệch do phát hành cổ phiếu cao hơn mệnh giá.

□ Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty.

□ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

### 13. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ với thuế suất áp dụng tại ngày cuối kỳ. Thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập và chi phí không phải chịu thuế hay không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích Báo cáo tài chính và các giá trị dùng cho mục đích thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.



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

Địa chỉ: Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ khi liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu khi đó thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

## 14. Nguyên tắc chuyển đổi ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được qui đổi theo tỷ giá tại ngày cuối kỳ.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được ghi nhận vào thu nhập hoặc chi phí trong kỳ.

## 15. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động.

Giao dịch với các bên có liên quan trong kỳ được trình bày ở thuyết minh số VII.1

## V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ 04/2024

### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2024	01/01/2024
Tiền mặt	11.288.394	30.656.729
Tiền gửi ngân hàng VND	13.916.430.065	3.773.815.943
Tiền gửi ngân hàng USD	2.991.167	3.168.427
Các khoản tương đương tiền (*)	73.200.000.000	54.600.000.000
<b>Cộng</b>	<b>87.130.709.626</b>	<b>58.407.641.099</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến dưới 03 tháng có giá trị 73.200.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 2,9%/năm – 4,3%/năm.

### 2. Các khoản đầu tư tài chính

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

	31/12/2024	01/01/2024
	Giá gốc	Giá gốc
<b>Đầu tư ngắn hạn</b>		
- Tiền gửi CKH NH Hdbank	9.300.000.000	34.900.000.000
- Tiền gửi CKH NH OCB CN ĐN		10.000.000.000
- Tiền gửi CKH NH Vietinbank		18.000.000.000
- Tiền gửi CKH NH TPBank		8.000.000.000
- Tiền gửi CKH NH BIDV		5.500.000.000
<b>Tổng</b>	<b>9.300.000.000</b>	<b>76.400.000.000</b>

Tại ngày 31/12/2024 khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng tại các ngân hàng có giá trị 9.300.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 5,5%/năm đến 5,6%/năm.



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

Địa chỉ: Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

**b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá gốc</u>
<b>Đầu tư vào Công ty liên kết (1)</b>	<b>282.087.727.273</b>	<b>282.087.727.273</b>
- CTCP DV Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	1.200.000.000	1.200.000.000
- Công ty Phước Tân (*)	280.887.727.273	280.887.727.273
<b>Đầu tư vào đơn vị khác (2)</b>	<b>137.432.800.000</b>	<b>137.432.800.000</b>
- CTCP KCN Long Khánh	23.232.800.000	23.232.800.000
- CTCP Cà phê Olympic	114.200.000.000	114.200.000.000
<b>Cộng</b>	<b>419.520.527.273</b>	<b>419.520.527.273</b>

**(1). Đầu tư vào Công ty liên kết:**

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2024 như sau:

	31/12/2024 (giá trị ghi sổ theo PP VCSH)	01/01/2024 (giá trị ghi sổ theo PP VCSH)
- CTCP dịch vụ bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	2.346.426.993	2.394.122.212
- CTCP XD & TM Phước Tân	314.766.319.276	308.867.873.729
<b>Cộng</b>	<b>317.112.746.269</b>	<b>311.261.995.941</b>

**(2). Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác:** thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào công ty khác của Công ty vào ngày 31/12/2024 như sau:

Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích %	31/12/2024		31/12/2023	
		Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
- Công ty Cổ phần KCN Long Khánh	19	23.232.800.000		23.232.800.000	
- Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	13,38	13.311.795.330	(2.790.750.241)	13.311.795.330	(13.311.795.330)
		<b>36.544.595.330</b>	<b>(2.790.750.241)</b>	<b>36.544.595.330</b>	<b>(13.311.795.330)</b>

**3. Phải thu khách hàng**



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

Địa chỉ: Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2024****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

	<b>31/12/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
<b>a. Phải thu của KH ngắn hạn</b>		
- Phải thu khách hàng KDC 18ha	430.936.000	430.936.000
- Công ty CP Thiết Bị điện Hanaka SG	3.084.704.003	2.020.265.356
- Công ty CP Hanaka ABM	2.122.888.695	1.297.696.081
- Công ty CP Mặt dựng CAG	2.156.033.880	2.087.933.348
- Công ty Tín Nghĩa Á Châu	6.737.882.548	4.142.245.744
- Công ty Toàn Lộc	1.251.686.326	1.025.172.427
- Công ty TM&XD Phước Tân	1.577.824.180	
- Công ty CP Dầu khí đầu tư XD Cảng Phước An	62.161.841.096	
- Phải thu khách hàng mua nhà xây thô	1.144.162.750	1.654.772.299
- Phải thu khách hàng mua ô vữa - Kios	686.286.054	3.358.301.792
- Các khoản phải thu khách hàng khác	1.934.534.257	1.879.815.976
<b>Cộng</b>	<b>83.288.779.789</b>	<b>17.897.139.023</b>

**4. Trả trước cho người bán**

	<b>31/12/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
- Trung tâm phát triển quỹ đất Huyện Thống Nhất		1.200.000.000
- Công ty TNHH PT CN&MT Á Đông	588.182.225	
- Các đối tượng khác	395.763.836	404.178.000
<b>Cộng</b>	<b>983.946.061</b>	<b>1.604.178.000</b>

**5. Phải thu về cho vay**

<b>a. Phải thu cho vay ngắn hạn</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
- CTCP địa ốc Đại Á (1)	6.510.000.000	8.610.000.000
- Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu (2)	133.425.899.677	92.228.194.711
- Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch (3)		5.000.000.000
- Công ty CP TM&XD Phước Tân (4)	39.128.250.127	20.785.753.424
- Công ty CP KCN Tín Nghĩa - Phương Đông (5)	74.500.000.000	
- Công ty CP Hàng hóa Kỳ Lân	32.000.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>285.564.149.804</b>	<b>126.623.948.135</b>

(1) CTCP BĐS Thống Nhất cho CTCP địa ốc Đại Á (Đại Á) vay theo Hợp đồng vay vốn số 01/HĐVV ngày 12/8/2023 để bổ sung vốn lưu động, tài sản đảm bảo cho hợp đồng vay vốn là số

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất



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

Địa chỉ: Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

---

vốn góp của Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á. Hợp đồng được gia hạn đến 31/12/2024, đến 30/06/2024 sau khi cần trừ cổ tức năm 2024 nợ gốc vay còn 6.510.000.000 đồng, với lãi suất 10%/năm.

(2) Công ty CP PT KCN Tín Nghĩa cho Công ty CP ĐT Tín Nghĩa Á Châu vay vốn theo:

- HĐ số 88/HĐVV ngày 27/04/2021 thời hạn vay đến 30/06/2025, lãi suất 12%/năm, số tiền: 21.399.098.887 đồng, hình thức cho vay: Tín chấp. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

- HĐ số 01/HĐVV ngày 13/01/2023 thời hạn vay đến 13/07/2025, lãi suất 12%/năm, số tiền 59.520.225.447 đồng, hình thức cho vay: Tín chấp. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

- HĐ số 92/2024/HĐVV ngày 26/4/2024 thời hạn vay đến 01/05/2025, lãi suất 12%/năm, số tiền 25.000.000.000 đồng, hình thức cho vay: Tín chấp. Mục đích vay: Xây dựng các căn nhà hình thành tương lai.

- Công ty CP Tín Khai cho Công ty CP ĐT Tín Nghĩa Á Châu vay vốn theo HĐ số 01/HĐVV ngày 04/01/2023, thời hạn vay đến 04/04/2025, lãi suất 12%/năm, số tiền 22.506.575.343 đồng, hình thức cho vay: Tín chấp. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

(3) Công ty CP Tín Khai cho Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch vay vốn theo HĐ số 02/HĐVV ngày 24/03/2023, thời hạn vay đến 24/03/2025, lãi suất 10,5%/năm, số tiền 5.000.000.000 đồng, hình thức cho vay: Tín chấp. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

(4) Công ty CP PT KCN Tín Nghĩa cho Công ty CP TM&XD Phước Tân vay vốn theo hợp đồng:

- HĐ số 100/HĐVV ngày 19/05/2023 và phụ lục 03/100/PL-HĐVV thời hạn vay đến 19/05/2025, lãi suất 10%/năm, số tiền: 22.928.250.127 đồng, hình thức cho vay: Tín chấp. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

- HĐ số 06/HĐVV ngày 25/01/2024 thời hạn vay đến 25/01/2025, lãi suất 10%/năm, số tiền: 13.200.000.000 đồng, hình thức cho vay: Tín chấp. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

(5) Công ty CP BĐS Thống Nhất và CTCP Tín Khai cho Công ty CP KCN Tín Nghĩa – Phương Đông vay vốn theo hợp đồng:

- Công ty CP BĐS Thống Nhất cho Công ty CP KCN Tín Nghĩa – Phương Đông vay vốn theo hợp đồng vay vốn số 01/HĐVV ngày 30/7/2024, thời hạn vay đến 5/8/2025, lãi suất 10%/năm, số tiền 70.000.000.000 đồng, tài sản đảm bảo cho khoản vay là các sản phẩm thuộc dự án KCN hoặc KDC Đất Đỏ 1. Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động.

- Công ty CP Tín Khai cho Công ty CP KCN Tín Nghĩa – Phương Đông vay vốn theo hợp đồng vay vốn số 01/HĐVV ngày 29/11/2024, thời hạn vay đến 29/11/2025, lãi suất 10%/năm, số tiền 4.500.000.000 đồng, hình thức cho vay: Tín chấp. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

(6) Công ty CP PT KCN Tín Nghĩa cho Công ty CP hàng hóa Kỳ Lân vay vốn theo hợp đồng: 138/HĐVV ngày 06/11/2024, thời hạn vay 6 tháng, lãi suất 10%/năm, hình thức vay: Thế chấp bằng tài sản đảm bảo. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

### 6. Các khoản phải thu khác



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

Địa chỉ: Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2024****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

	<b>31/12/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>		
- Tạm ứng	20.141.215.227	20.411.769.099
- Phải thu từ cổ tức CTCP KCN Long Khánh	10.260.000.000	10.260.000.000
- Lãi vay Tín Nghĩa Á Châu	2.005.243.371	1.881.917.809
- Ký cược, ký quỹ	2.250.000	2.250.000
- Phải thu Công ty CP Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An		1.033.200.000.000
- Công ty CP KCN Tín Nghĩa Phương Đông		
- Cổ tức Công ty CP TM&XD Phước Tân	22.400.000.000	22.400.000.000
- Phải thu lãi vay Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa - Phương Đông		
- Lãi vay Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch		140.958.904
- Các khoản phải thu khác	1.181.406.063	1.969.216.576
<b>Cộng ngắn hạn</b>	<b>55.990.114.661</b>	<b>1.090.266.112.388</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
- Ký quỹ dự án tại Xã lộ 25, Huyện Thống Nhất		21.824.651.700
- Phải thu Công ty CP Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An	1.033.200.000.000	
<b>Cộng dài hạn</b>	<b>1.033.200.000.000</b>	<b>21.824.651.700</b>

(\*) Đây là khoản hợp tác đầu tư với CTCP Dầu khí Đầu tư khai thác cảng Phước An theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 1168/HĐ-PAP ngày 27/10/2022; phụ lục số 01/PLHĐ.1168/HĐ-PAP ngày 25/9/2023 và phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ.1168/HĐ-PAP ngày 24/04/2024.

- Mục đích hợp tác kinh doanh: 2 bên cùng nhau đầu tư, xây dựng, khai thác và vận hành 1 phần đất trong Dự án Khu Công nghiệp Phước An.

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

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

- 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.



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

Địa chỉ: Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- 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 và phụ lục hợp đồng số 02/PLHĐ.1168/HĐ-PAP ngày 24/04/2024 thời gian gia hạn 24 tháng từ ngày 27/4/2024 đến ngày 26/4/2026 với giá trị là **123.984.000.810 đồng** vào doanh thu tài chính, Phước An đã thanh toán số tiền theo phụ lục gia hạn số 01 là 61.822.158.904 đồng, còn số tiền chi phí sử dụng vốn (lãi vay) phát sinh từ ngày 27/4/2024 đến ngày 27/10/2024 theo phụ lục hợp đồng số 02 là **62.161.841.096 đồng** Phước An sẽ thanh toán chậm nhất 31/03/2025 .

- Tình hình của hợp đồng tại ngày 31/12/2024: Bên Tín Nghĩa đã góp đủ số tiền đợt 1 là 1.033,2 tỷ VND. Căn cứ NQ ĐHĐCĐ 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.

### 7. Hàng tồn kho

	31/12/2024	01/01/2024
	Giá gốc	Giá gốc
- Nguyên liệu, vật liệu	195.912.722	162.776.580
- Hàng hóa Bất động sản	22.008.181.818	22.008.181.818
<b>- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, trong đó:</b>	<b>114.672.108.862</b>	<b>129.678.384.494</b>
+ CP DA KDC 18ha Tam Phước (1)	43.082.803.690	43.304.380.055
+ CP Xây dựng công trình Kios (2)	4.449.759.249	7.787.078.686
+ Dự án KDC Thanh Phú (3)	59.213.732.831	58.989.139.164
+CP SXKD dở dang của DA BĐS "Khu chợ & phố chợ"	7.925.813.092	19.597.786.589
<b>Cộng</b>	<b>136.876.203.402</b>	<b>151.849.342.892</b>

(1) Giá trị dự án khu dân cư và tái định cư tại phường Tam Phước, TP. Biên Hòa, Đồng Nai của khu đất có diện tích 164.737 m<sup>2</sup> (trong đó đất ở là: 61.820,6m<sup>2</sup>; đất TMDV và giáo dục là 21.587 m<sup>2</sup>; đất TĐC là 16.169m<sup>2</sup>; đất giao thông, công viên cây xanh là 69.160,4m<sup>2</sup>). Dự án đã hoàn thành đầu tư cơ sở hạ tầng, đã chuyển nhượng và ghi nhận doanh thu với diện tích tổng diện tích 69.205,5m<sup>2</sup> (trong đó đất ở là 60.844,5m<sup>2</sup>; đất TMDV xây dựng chợ là 8.361m<sup>2</sup>). Diện tích còn lại 14.202,1m<sup>2</sup> (trong đó đất ở là 976,1m<sup>2</sup>; đất thương mại dịch vụ xây dựng chợ giai đoạn 2 chưa triển khai xây dựng là 13.226 m<sup>2</sup>).

(2) Dự án khu Kios và VPTM tại Phường Tam Phước, TP Biên Hoà nằm trong tổng thể quy hoạch dự án khu đô thị 210 ha Tam Phước theo Quyết định số 1908/QĐ-UBND ngày 20/06/2016 của UBND Tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2000 KDC Tam Phước, tp Biên Hoà. Dự án được UBND Tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương đầu tư theo QĐ số 3553/QĐ-UBND ngày 10/10/2017, cho Công ty thuê đất tại QĐ số 4725/QĐ-UBND ngày 27/12/2017 và ký hợp đồng thuê đất với Nhà nước số 30/HĐTĐ ngày 20/09/2019 và được sở TNMT cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Đến nay, dự án Khu Kios và Văn phòng thương mại đã được Công ty đầu tư hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật như đường giao thông nội bộ, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước mưa – thu gom nước thải và 55 căn Kios cho thuê đang theo dõi trên bất động sản đầu tư. Số dư tại ngày 31/12/2024 là của 16 kios xây thô xong chưa hoàn thiện để cho thuê. Khu văn phòng thương mại đã cho thuê tầng trệt và tầng 1 với diện tích 617m<sup>2</sup> từ tháng 04/2023.



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

Địa chỉ: Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

(3) Dự án KDC Thạnh Phú do Công ty con – Công ty CP Tín Khai làm chủ đầu tư.

(4) DA BĐS “khu chợ và phố chợ” do CTCP BĐS Thống Nhất làm chủ đầu tư. CTCP BĐS Thống nhất hoạt động kinh doanh chủ yếu là kinh doanh bất động sản, kinh doanh khai thác và quản lý chợ...

### 8. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2024	01/01/2024
<b>b. Xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>1.300.526.734</b>	<b>11.011.914.599</b>
- Chi phí sửa chữa VP trạm XLNT	276.481.481	276.481.481
- Tạo cảnh quan Khu trung tâm (1)	355.520.000	355.520.000
- CP đầu tư khu DVTM Thống Nhất (2)		10.286.943.421
- Chi phí xây dựng khu kios giai đoạn 2	92.969.697	92.969.697
- Chi phí lập báo cáo cấp giấy phép MT	575.555.556	
<b>Cộng</b>	<b>1.300.526.734</b>	<b>11.011.914.599</b>

(1) Đây là khoản chi phí xây dựng tạo cảnh quan khu trung tâm dịch vụ.

(2) Dự án khu DVTM Logistic Thống nhất: Ngày 16/10/2017, dự án đã được UBND tỉnh Đồng Nai cấp quyết định chủ trương đầu tư tại quyết định số 3644/QĐ-UBND. Dự án bắt đầu triển khai từ quý 1/2018 và đang chờ phê duyệt chuyển đổi quy hoạch một phần sang KCN theo định hướng kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên, do chưa có sự chấp thuận của Thủ tướng nên hiện trạng QH của tỉnh Đồng Nai thì vị trí dự án này 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, ngày 24/04/2024, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty đã thông qua nghị quyết thống nhất chấm dứt đầu tư hai dự án tại XL25, huyện Thống Nhất. 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 tiền ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án.

Đến ngày 31/12/2024, Công ty đã hoàn tất các thủ tục tại UBND tỉnh Đồng Nai và các sở ban ngành có liên quan để chấm dứt dự án. Công ty đã nhận lại toàn bộ tiền ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án. Riêng khoản tạm ứng bồi thường Công ty vẫn đang làm việc với TTPT quỹ đất huyện Thống Nhất để quyết toán.

### 9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình:



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

Địa chỉ: Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Khoản mục	Nhà cửa, Vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	51.732.878.490	31.452.499.683	18.319.545.575	5.999.907.282	107.504.831.030
Tăng trong kỳ	790.627.071	-	-	206.930.000	997.557.071
- Mua trong kỳ				206.930.000	206.930.000
- Đầu tư XDCB hoàn thành	790.627.071				790.627.071
Thanh lý, nhượng bán			1.217.109.091	227.642.010	1.444.751.101
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>52.523.505.561</b>	<b>31.452.499.683</b>	<b>17.102.436.484</b>	<b>5.979.195.272</b>	<b>107.057.637.000</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	33.473.988.664	31.452.499.683	12.120.299.291	4.293.934.949	81.340.722.587
Khấu hao trong kỳ	2.647.777.050		1.838.579.066	465.426.471	4.951.782.587
Giảm do thanh lý			1.217.109.091	227.642.010	1.444.751.101
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>36.121.765.714</b>	<b>31.452.499.683</b>	<b>12.741.769.266</b>	<b>4.531.719.410</b>	<b>84.847.754.073</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số dư đầu năm	18.258.889.826	-	6.199.246.284	1.705.972.333	26.164.108.443
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>16.401.739.847</b>	<b>-</b>	<b>4.360.667.218</b>	<b>1.447.475.862</b>	<b>22.209.882.927</b>

Trong đó:

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

**10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Nhà cửa, Vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm				35.000.000	35.000.000
Số dư cuối kỳ				35.000.000	35.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm				35.000.000	35.000.000
Khấu hao trong kỳ					
<b>Số dư cuối kỳ</b>				<b>35.000.000</b>	<b>35.000.000</b>
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm				-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện truyền dẫn	Vườn cây lâu năm	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	1.591.350.000	115.721.845.122	6.863.781.561	413.176.479	124.590.153.162
Tăng trong kỳ	-	3.576.496.976	-	-	3.576.496.976
- Đầu tư XDCB hoàn thành		3.576.496.976			3.576.496.976
- Giảm do thanh lý			186.654.856		186.654.856
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>1.591.350.000</b>	<b>119.298.342.098</b>	<b>6.677.126.705</b>	<b>413.176.479</b>	<b>127.979.995.282</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm		94.574.289.789	5.910.142.088	295.710.648	100.780.142.525
Khấu hao trong kỳ		1.281.703.453	106.056.475	17.215.692	1.404.975.620
- Giảm do thanh lý			186.654.856		186.654.856
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>-</b>	<b>95.855.993.242</b>	<b>5.829.543.707</b>	<b>312.926.340</b>	<b>101.998.463.289</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số dư đầu năm	1.591.350.000	21.147.555.333	953.639.473	117.465.831	23.810.010.637
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>1.591.350.000</b>	<b>23.442.348.856</b>	<b>847.582.998</b>	<b>100.250.139</b>	<b>25.981.531.993</b>

- Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng đang cho thuê: 95.218.438.367 VND.

**12. Chi phí trả trước**

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất



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

Địa chỉ: Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2024****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

	31/12/2024	01/01/2024
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>542.039.224</b>	<b>538.012.589</b>
- Chi phí thâm định KDC 18ha	150.925.925	150.925.925
- Chi phí thuê đất		
- Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	42.999.998	21.632.507
- Chi phí sửa chữa chờ phân bổ		20.037.500
- Chi phí phân bón chăm cây	269.333.342	333.333.333
- Các khoản chi phí khác	78.779.959	12.083.324
<b>b. Dài hạn</b>	<b>35.762.598.025</b>	<b>37.539.199.865</b>
- Chi phí đền bù KCN	19.615.239.695	20.293.422.695
- Chi phí CCDC chờ phân bổ	75.927.979	66.840.403
- Chi phí tiền thuê đất chờ phân bổ	9.985.917.798	10.340.174.262
- Chi phí s/c chờ phân bổ	1.563.285.905	2.299.292.953
- Tiền sử dụng đất và phí đầu tư hạ tầng Chợ Tam Phước - gd1	4.405.955.740	4.539.469.552
- Các khoản khác	116.270.908	
<b>Cộng</b>	<b>36.304.637.249</b>	<b>38.077.212.454</b>

**13. Phải trả người bán**

	31/12/2024	01/01/2024
<b>a. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn</b>		
- Công ty CP Cấp nước Đồng Nai	1.426.747.245	1.722.072.450
- Công ty TNHH PT CN và MT Á Đông		749.416.470
- Công ty TNHH ĐT XD Toàn Vinh		399.851.914
- Phải trả các đối tượng khác	1.977.342.667	1.799.294.194
<b>Cộng</b>	<b>3.404.089.912</b>	<b>4.670.635.028</b>

**14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	31/12/2024	01/01/2024
- Khách hàng trả tiền nhà xây thô theo tiến độ - BĐS Thống Nhất	7.169.667.345	14.960.093.248
- Khách hàng trả trước khác	56.641.130	10.636.364
<b>Cộng</b>	<b>7.226.308.475</b>	<b>14.970.729.612</b>



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

Địa chỉ: Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 04/2024

**15. 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 nộp lũy kế	Số đã thực nộp lũy kế	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
<b>a. Phải nộp</b>								
- Thuế GTGT	15.239.236	1.576.818.333	2.044.981.415	2.714.863.282	10.090.738.927	9.965.095.663	15.239.236	1.702.461.597
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	112.710.637	14.635.863.967	18.142.623.086	17.358.179.302	44.453.115.930	36.887.480.133	109.606.637	22.198.395.764
- Thuế thu nhập cá nhân		262.716.565	297.150.883	176.598.837	2.075.658.969	2.149.026.480		189.349.054
- Thuế tài nguyên	30.643.350		825.696	825.696	825.696	825.696	30.643.350	
- Thuế môn bài		-			9.000.000	9.000.000		-
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất		-		497.799.526	1.275.039.432	1.275.039.432		-
- Các khoản phải nộp khác		-			51.426.408	51.426.408		-
<b>Cộng</b>	<b>158.593.223</b>	<b>16.475.398.865</b>	<b>20.485.581.080</b>	<b>20.748.266.643</b>	<b>57.955.805.362</b>	<b>50.337.893.812</b>	<b>155.489.223</b>	<b>24.090.206.415</b>

***Thuế giá trị gia tăng***

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 5%, 10%.

***Các loại thuế khác***

Công ty kê khai và nộp theo qui định.



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

Địa chỉ: Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 04/2024****16. Chi phí phải trả**

	31/12/2024	01/01/2024
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>364.472.537</b>	<b>313.941.536</b>
- Trích trước CP điện T12/2024	325.757.384	313.941.536
- Trích trước chi phí thi công nhà thô	38.715.153	
<b>Cộng</b>	<b>364.472.537</b>	<b>313.941.536</b>

**17. Các khoản phải trả, phải nộp khác**

	31/12/2024	01/01/2024
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>91.295.326.814</b>	<b>6.589.006.713</b>
- Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn	649.369.720	546.303.570
- Tiền đặt cọc mua QSDĐ và tài sản trên đất	1.239.936.363	1.369.323.954
- Cổ tức phải trả	84.937.332.335	437.656.845
- Thu hộ phí cấp GCN QSDĐ	972.476.644	972.476.644
- Khoản nhận trước tiền của khách hàng đã xuất hoá đơn	3.138.467.116	3.138.467.116
- Các khoản phải trả khác	357.744.636	124.778.584
<b>b. Dài hạn</b>	<b>26.749.087.676</b>	<b>26.724.087.676</b>
- Khoản tiền đền bù DA KCN Tam Phước phải trả	26.674.087.676	26.674.087.676
- Phải trả đặt cọc thuê kho lạnh	75.000.000	50.000.000
<b>Cộng</b>	<b>118.044.414.490</b>	<b>33.313.094.389</b>

**18. Doanh thu chưa thực hiện:**

	31/12/2024	01/01/2024
<b>a. Ngắn hạn</b>		
- Tiền thuê đất, Phí sử dụng HT	5.189.482.100	5.156.754.824
- Doanh thu chợ Tam Phước	514.871.799	514.871.799
- Doanh thu Kios	15.000.000	15.000.000
<b>Cộng</b>	<b>5.719.353.899</b>	<b>5.686.626.623</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
- Tiền cho thuê Kios	405.000.000	420.000.000
- Doanh thu chợ Tam Phước	6.178.461.588	6.693.333.388
- Tiền thuê đất, phí sử dụng hạ tầng chờ phân bổ	142.947.372.604	148.049.581.985
<b>Cộng</b>	<b>149.530.834.192</b>	<b>155.162.915.373</b>



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

Địa chỉ: Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 04/2024****19. Vốn chủ sở hữu:****a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu:**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	LNST chưa PP và các quỹ	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
<b>Số dư ngày 01/01/2023</b>	<b>650.078.570.000</b>	<b>641.438.310.382</b>	<b>35.805.406.567</b>	<b>708.650.196</b>	<b>298.852.850.925</b>	<b>36.303.232.173</b>	<b>1.663.187.020.243</b>
- Lãi trong kỳ trước					173.932.593.416	4.449.154.700	178.381.748.116
- Trích lập các quỹ (1)			2.566.816.305		(2.566.816.305)		-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi & BĐH (1)					(4.718.499.721)	(427.922.019)	(5.146.421.740)
- Chia cổ tức					(91.010.999.800)	(2.569.950.000)	(93.580.949.800)
<b>Số dư ngày 31/12/2023</b>	<b>650.078.570.000</b>	<b>641.438.310.382</b>	<b>38.372.222.872</b>	<b>708.650.196</b>	<b>374.489.128.515</b>	<b>37.754.514.854</b>	<b>1.742.841.396.819</b>
- Lãi trong năm nay					182.535.942.979	4.058.043.378	186.593.986.357
- Trích lập các quỹ (1)			5.369.431.777		(5.369.431.777)		-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi & BĐH (1)					(9.714.319.141)	(532.529.152)	(10.246.848.293)
- Chia cổ tức					(104.012.571.200)	(2.855.500.000)	(106.868.071.200)
<b>Số dư ngày 31/12/2024</b>	<b>650.078.570.000</b>	<b>641.438.310.382</b>	<b>43.741.654.649</b>	<b>708.650.196</b>	<b>437.928.749.376</b>	<b>38.424.529.080</b>	<b>1.812.320.463.683</b>



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

Địa chỉ: Đường số 3, Khu công nghiệp Tam Phước, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 04/2024

**b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

Theo giấy chứng nhận kinh doanh số 3600964611 đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 04 tháng 01 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, vốn điều lệ của Công ty là 650.078.570.000 VND được chia thành 65.007.857 cổ phần với chi tiết như sau:

	Tỷ lệ (%)	31/12/2024	Tỷ lệ (%)	01/01/2024
- Tổng Công ty Tín nghĩa	56,74	368.850.000.000	56,74	368.850.000.000
- Cổ đông bên ngoài	43,26	281.228.570.000	43,26	281.228.570.000
<b>Cộng</b>	<b>100,00</b>	<b>650.078.570.000</b>	<b>100,00</b>	<b>650.078.570.000</b>

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

	31/12/2024	01/01/2024
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ <i>Vốn góp đầu năm</i>	650.078.570.000	650.078.570.000
+ <i>Vốn góp cuối năm</i>	650.078.570.000	650.078.570.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	19.502.357.100	91.010.999.800
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên LN năm trước</i>	19.502.357.100	13.001.571.400
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên LN năm nay</i>		78.009.428.400

**d. Cổ phiếu**

	31/12/2024	01/01/2024
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	65.007.857	65.007.857
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	65.007.857	65.007.857
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	65.007.857	65.007.857
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	65.007.857	65.007.857
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	65.007.857	65.007.857
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

\* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

**e. Các quỹ của doanh nghiệp:**

	31/12/2024	01/01/2024
- 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
<b>Cộng</b>	<b>44.450.304.845</b>	<b>39.080.873.068</b>

**a. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán:**

Ngoại tệ các loại	31/12/2024	01/01/2024
Đô la Mỹ (USD)	118,27	131,47
<b>Cộng</b>	<b>118,27</b>	<b>131,47</b>



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

Địa chỉ: Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT Q4/2024****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2024		Năm 2023	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- DT phí cơ sở hạ tầng	18.496.523.225	58.779.314.674	17.844.445.989	56.115.739.020
- DT cho thuê đất	1.216.199.378	4.242.870.880	1.713.229.557	4.262.248.830
- DT KDC 18ha	-	375.176.898	-	-
- DT cung cấp nước	5.752.576.750	23.282.389.250	5.187.730.500	21.165.625.200
- DT phí nước thải	5.607.758.747	24.117.862.047	4.686.746.192	17.669.379.422
- DT thu gom rác thải	1.251.051.316	4.969.025.355	1.270.089.618	5.068.974.367
- DT cung cấp điện	540.608.357	2.052.220.062	479.304.076	1.789.833.195
- Doanh thu BĐS Thống Nhất	11.835.598.183	36.402.803.541	12.728.600.908	40.371.044.436
- DT cho thuê Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ khác	3.566.211.912	13.635.834.379	3.629.163.690	11.301.793.549
<b>Cộng</b>	<b>48.266.527.868</b>	<b>167.857.497.086</b>	<b>47.539.310.530</b>	<b>157.744.638.019</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2024		Năm 2023	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Giá vốn phí CSHT	1.757.847.615	6.742.684.363	1.744.412.119	6.731.566.602
- Giá vốn cho thuê đất	212.336.102	849.344.393	598.327.473	2.513.976.150
- Giá vốn cung cấp nước	2.224.484.386	19.078.816.427	1.385.845.485	15.347.183.847
- Giá vốn phí nước thải	4.641.285.149	8.046.505.986	4.891.329.830	8.359.608.907
- Giá vốn thu gom rác thải	793.622.638	2.877.958.084	687.358.531	2.558.659.795
- Giá vốn KDC 18ha	-	305.182.465	-	-
- Giá vốn KDC Thạnh Phú - Tín Khai	-	-	-	-
- Giá vốn BĐS Thống Nhất	7.975.361.079	26.549.772.264	9.221.706.863	29.845.888.680
- Giá vốn cho thuê Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ khác	1.466.537.143	5.685.205.688	1.798.283.301	5.200.488.484
<b>Cộng</b>	<b>19.071.474.112</b>	<b>70.135.469.670</b>	<b>20.327.263.602</b>	<b>70.557.372.465</b>

**3. Doanh thu tài chính**

	Năm 2024		Năm 2023	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Lãi tiền gửi, lãi cho vay	8.014.446.169	25.384.067.700	6.499.612.075	21.944.754.164
- Lãi chậm trả	-	82.201.292	66.681.110	125.081.110
- Lãi góp vốn	10.260.000.000	10.404.000.000	32.660.000.000	32.660.000.000
- Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	142	151.502	-	-
- Lãi hợp tác	62.161.841.096	123.984.000.000	52.869.052.055	122.869.052.055
<b>Cộng</b>	<b>80.436.287.407</b>	<b>159.854.420.494</b>	<b>92.095.345.240</b>	<b>177.598.887.329</b>

**4. Chi phí tài chính**

	Năm 2024		Năm 2023	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- CP dự phòng đầu tư dài hạn	2.790.750.241	(10.521.045.089)	5.159.766.424	13.311.795.330
<b>Cộng</b>	<b>2.790.750.241</b>	<b>(10.521.045.089)</b>	<b>5.159.766.424</b>	<b>13.311.795.330</b>

**5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**



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

Địa chỉ: Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2024****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

	Năm 2024		Năm 2023	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Chi phí nhân viên quản lý	5.268.766.690	19.152.186.512	5.769.214.309	19.090.410.962
- Chi phí nguyên vật liệu QL	44.585.310	284.998.208	130.779.660	464.007.924
- Chi phí đồ dùng văn phòng	-	-	-	-
- Chi phí khấu hao TSCĐ	562.866.753	2.413.652.750	638.818.937	2.483.737.850
- Thuế, phí và lệ phí	210.331.740	838.602.217	81.486.011	319.023.997
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	791.352.910	3.388.855.600	1.553.299.755	4.696.938.261
- Chi phí khác	701.495.846	3.466.499.369	1.044.301.246	3.643.003.977
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi	1.169.743.442	1.169.743.442	815.395.462	815.395.462
<b>Cộng</b>	<b>8.749.142.691</b>	<b>30.714.538.098</b>	<b>10.033.295.380</b>	<b>31.512.518.433</b>

**6. Thu nhập khác**

	Năm 2024		Năm 2023	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Thu tiền chậm thanh toán	78.861.635	260.657.592	21.012.962	204.700.648
- Thu phí chuyển nhượng, cấp giấy chứng nhận	10.909.104	58.000.832	690.155.317	891.387.461
- Thu từ thanh lý công cụ dụng cụ	638.409.091	684.909.091	-	38.636.364
- Thu nhập khác	52.515.545	1.289.427.500	-	102.690.644
<b>Cộng</b>	<b>780.695.375</b>	<b>2.292.995.015</b>	<b>711.168.279</b>	<b>1.237.415.117</b>

**7. Chi phí khác**

	Năm 2024		Năm 2023	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Chi thù lao HĐQT, BKS	354.666.669	1.407.666.668	407.999.998	1.454.333.326
- Chi phí hội họp HĐQT, BKS	40.000.000	190.000.000	50.000.000	200.000.000
- Chi phí ủng hộ, từ thiện	130.300.000	155.300.000	-	96.863.636
- Chi phí quà tặng khách hàng	-	71.408.334	-	-
- Chi phí đầu tư khu DVTM Thống Nhất	11.486.943.421	11.486.943.421	-	-
- Chi phí khác	88.838.254	1.278.766.969	136.067.375	810.083.542
<b>Cộng</b>	<b>12.100.748.344</b>	<b>14.590.085.392</b>	<b>594.067.373</b>	<b>2.561.280.504</b>

**8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố:**

	Năm 2024		Năm 2023	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	6.401.418.739	24.713.321.050	5.523.024.690	21.790.733.664
- Chi phí nhân công	4.819.674.102	18.703.093.924	3.449.349.521	19.090.410.962
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.571.306.101	6.332.898.825	1.592.566.967	5.973.931.103
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.086.705.487	32.533.695.067	5.733.629.929	47.507.311.282
- Chi phí khác bằng tiền	1.649.069.640	6.049.440.149	4.370.434.872	11.630.025.876
<b>Cộng</b>	<b>18.528.174.069</b>	<b>88.332.449.015</b>	<b>20.669.005.979</b>	<b>105.992.412.887</b>

**9. Chi phí thuế TNDN hiện hành:**



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

Địa chỉ: Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2024****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

	Năm 2024		Năm 2023	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- CP thuế TNDN tại CTCP PT KCN Tin Nghĩa	17.068.187.345	41.869.917.610	14.163.493.976	35.919.093.369
- CP thuế TNDN tại CTCP EDS Thông Nhất	1.074.435.741	2.583.198.320	1.022.369.991	2.825.791.888
- Tổng	18.142.623.086	44.453.115.930	15.185.863.967	38.744.885.257

**10. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Giao dịch với các bên liên quan***Giao dịch với các bên liên quan khác*

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, số dư các khoản phải thu/(phải trả) với các bên có liên quan như sau:

Công ty liên quan	31/12/2024	01/01/2024
<b>Phải thu ngắn hạn khách hàng</b>		
Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa – Á Châu	6.737.882.548	4.142.245.744
Tổng công ty Tín Nghĩa	1.350.216	385.776
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	1.577.824.180	239.178.533
<b>Phải thu về cho vay</b>		
Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa – Á Châu	133.425.899.677	92.228.194.711
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	39.128.250.127	20.785.753.424
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch		5.000.000.000
Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa - Phương Đông	74.500.000.000	
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch		140.958.904
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	22.400.000.000	22.400.000.000
Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa – Á Châu	2.005.243.370	1.881.917.809
<b>Ứng trước cho nhà cung cấp</b>		
Công ty CP QLDA Tín Nghĩa	30.000.000	187.219.450
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>		
Công ty CP DV Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	115.660.960	140.881.680
Công ty CP Xăng Dầu Tín Nghĩa	27.687.450	18.989.000
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	313.269.415	291.323.978
<b>Phải trả khác</b>		
Tổng Công ty Tín Nghĩa	26.674.087.676	26.674.087.676

Biên Hoà, ngày 25 tháng 01 năm 2025



**Nguyễn Kim Ngân**  
Người lập

**Nguyễn Thị Ly**  
Kế toán trưởng



**Phan Anh Dũng**  
Giám đốc



**TIN NGHIA INDUSTRIAL PARK  
DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY**  
**Road no 6 - Tam Phuoc industrial park - Bien Hoa city -  
Dong Nai province**  
**Tax code: 3600964611**



**CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
Q4/2024**

January 2025



Tin Nghia Industrial Park Development  
Joint Stock Company

CONSOLIDATED BALANCE SHEET  
Quarter 4/2024

ASSETS	Code	Note	31/12/2024 (VND)	01/01/2024 (VND)
<b>A. CURRENT ASSETS</b>	<b>100</b>		<b>659.835.480.060</b>	<b>1.524.849.446.944</b>
<i>I. Cash and cash equivalents</i>	<i>110</i>	<i>V.1</i>	<i>87.130.709.626</i>	<i>58.407.641.099</i>
1. Cash	111		13.930.709.626	3.807.641.099
2. Cash equivalents	112		73.200.000.000	54.600.000.000
<i>II. Financial Investment</i>	<i>120</i>	<i>V.2</i>	<i>9.300.000.000</i>	<i>76.400.000.000</i>
3. Held to maturity investments	123		9.300.000.000	76.400.000.000
<i>III. Short-term receivables</i>	<i>130</i>		<i>423.841.851.411</i>	<i>1.235.575.982.084</i>
1. Short-term trade receivables	131	V.3	83.288.779.789	17.897.139.023
2. Short-term prepayments to suppliers	132	V.4	983.946.061	1.604.178.000
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133	V.5	-	-
5. Short-term lending receivables	135	V.5	285.564.149.804	126.623.948.135
6. Other short-term receivables	136	V.6	55.990.114.661	1.090.266.112.388
7. Provision for short-term doubtful debts (*)	137		(1.985.138.904)	(815.395.462)
<i>IV. Inventories</i>	<i>140</i>		<i>136.876.203.402</i>	<i>151.849.342.892</i>
1. Inventories	141	V.7	136.876.203.402	151.849.342.892
<i>V. Other short-term assets</i>	<i>150</i>		<i>2.686.715.621</i>	<i>2.616.480.869</i>
1. Short-term prepaid expenses	151	V.12	542.039.224	538.012.589
2. Deductible VAT	152		1.989.187.174	1.919.875.057
3. Taxes and other receivables from State budget	153	V.15	155.489.223	158.593.223
<b>B. NON-CURRENT ASSETS</b>	<b>200</b>		<b>1.469.321.131.037</b>	<b>454.844.681.185</b>
<i>I. Long-term receivables</i>	<i>210</i>		<i>1.033.200.000.000</i>	<i>21.824.651.700</i>
5. Other long-term receivables	215	V.6	1.033.200.000.000	21.824.651.700
<i>II. Fixed assets</i>	<i>220</i>		<i>22.209.882.927</i>	<i>26.164.108.443</i>
1. Tangible fixed assets	221	V.9	22.209.882.927	26.164.108.443
- Historical cost	222		107.057.637.000	107.504.831.030
- Accumulated depreciation (*)	223		(84.847.754.073)	(81.340.722.587)
3. Intangible fixed assets	227	V.10	-	-
- Historical cost	228		35.000.000	35.000.000
- Accumulated depreciation (*)	229		(35.000.000)	(35.000.000)
<i>III. Investment properties</i>	<i>230</i>	<i>V.11</i>	<i>25.981.531.993</i>	<i>23.810.010.637</i>
- Historical cost	231		127.979.995.282	124.590.153.162
- Accumulated depreciation (*)	232		(101.998.463.289)	(100.780.142.525)
<i>IV. Long-term assets in progress</i>	<i>240</i>	<i>V.8</i>	<i>1.300.526.734</i>	<i>11.011.914.599</i>
2. Construction in progress	242		1.300.526.734	11.011.914.599
<i>V. Long-term investments</i>	<i>250</i>	<i>V.2</i>	<i>350.866.591.358</i>	<i>334.494.795.941</i>
1. Investments in subsidiaries	251			
2. Investments in joint ventures and associates	252		317.112.746.269	311.261.995.941
3. Equity investments in other entities	253		36.544.595.330	36.544.595.330
4. Provision for devaluation of long-term investments	254		(2.790.750.241)	(13.311.795.330)
<i>VI. Other long-term assets</i>	<i>260</i>		<i>35.762.598.025</i>	<i>37.539.199.865</i>
1. Long-term prepaid expenses	261	V.12	35.762.598.025	37.539.199.865
<b>TOTAL ASSETS (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>2.129.156.611.097</b>	<b>1.979.694.128.129</b>



CAPITAL	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>C. LIABILITIES</b>	<b>300</b>		<b>316.836.147.414</b>	<b>236.852.731.310</b>
<b>I. Current liabilities</b>	<b>310</b>		<b>140.556.225.546</b>	<b>54.855.240.826</b>
1. Short-term loans and finance lease liabilities	311		-	-
1. Short-term trade payables	312	V.13	3.404.089.912	4.670.635.028
2. Short-term prepayments from customers	313	V.14	7.226.308.475	14.970.729.612
3. Taxes and other payables to State budget	314	V.15	24.090.206.415	16.475.398.865
4. Payables to employees	315		-	170.000.000
5. Short-term accrued expenses	316	V.16	364.472.537	313.941.536
9. Short-term unearned revenue	319	V.18	5.719.353.899	5.686.626.623
10. Other short-term payables	320	V.17	91.295.326.814	6.589.006.713
11. Short-term provisions for payables	321		-	-
12. Bonus and welfare fund	322		8.456.467.494	5.978.902.449
<b>II. Non-current liabilities</b>	<b>330</b>		<b>176.279.921.868</b>	<b>181.997.490.484</b>
5. Long-term unearned revenue	335	V.18	149.530.834.192	155.162.915.373
6. Other long-term payables	336	V.17	26.749.087.676	26.724.087.676
7. Long-term loans and finance lease liabilities	337		-	-
9. Deferred Corporate Income Tax Liability	339		-	110.487.435
<b>D. OWNER'S EQUITY</b>	<b>400</b>	V.19	<b>1.812.320.463.683</b>	<b>1.742.841.396.819</b>
<b>I. Owner's equity</b>	<b>410</b>		<b>1.812.320.463.683</b>	<b>1.742.841.396.819</b>
1. Contributed capital	411			
- Ordinary shares with voting rights	411A		650.078.570.000	650.078.570.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411B		-	-
2. Share Premium	412		641.438.310.382	641.438.310.382
8. Development and investment funds	418		43.741.654.649	38.372.222.872
9. Enterprise reorganization assistance fund	419		-	-
10. Other reserves	420		708.650.196	708.650.196
11. Retained earnings	421		<b>437.928.749.376</b>	<b>374.489.128.515</b>
- RE accumulated till the end of the previous year	421A		339.903.020.497	278.565.963.499
- RE of the current period	421B		98.025.728.879	95.923.165.016
12. Capital expenditure fund	422		-	-
<b>II. Other capital and funds</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Non-business funds	431		-	-
2. Funds that forming fixed assets	432		-	-
12. Non - Controlling interests	429		38.424.529.080	37.754.514.854
<b>TOTAL CAPITAL (440 = 300 +400)</b>	<b>440</b>		<b>2.129.156.611.097</b>	<b>1.979.694.128.129</b>

Preparer

*NK*

Nguyen Kim Ngan

Chief Accountant

*NTL*

Nguyen Thi Ly

Bien Hoa, 29 January 2025



Director

Phan Anh Dung



CONSOLIDATED INCOME STATEMENT  
Quarter 4/2024

ITEMS	Code	Note	2024 (VND)		2023 (VND)	
			Quarter 4	Cumulative	Quarter 4	Cumulative
1.Revenue from sales of goods and rendering of services	01	VI.1	48.266.527.868	167.857.497.086	47.539.310.530	157.744.638.019
2. Revenue deductions	02		-	-	-	-
3.Net revenue from sales of goods and rendering of services	10		48.266.527.868	167.857.497.086	47.539.310.530	157.744.638.019
4. Cost of goods sold	11	VI.2	19.071.474.112	70.135.469.670	20.327.263.602	70.557.372.465
services	20		29.195.053.756	97.722.027.416	27.212.046.928	87.187.265.554
6. Financial income	21	VI.3	80.436.287.407	159.854.420.494	92.095.345.240	177.598.887.329
7. Financial expenses	22	VI.4	2.790.750.241	(10.521.045.089)	5.159.766.424	13.311.795.330
<i>In which: Interest expense</i>	23		-	-	-	-
8. Lãi (lỗ) của Công ty liên doanh, liên kết	24		1.567.914.671	5.850.750.328	(6.794.834.908)	(1.400.852.925)
9. Selling expenses	25		-	-	-	-
10. General administrative expenses	26	VI.5	8.749.142.691	30.714.538.098	10.033.295.380	31.512.518.433
11. Net profit from operating activities	30		99.659.362.902	243.233.705.229	97.319.495.456	218.560.986.195
12. Other income	31	VI.6	780.695.375	2.292.995.015	711.168.279	1.237.415.117
13. Other expenses	32	VI.7	12.100.748.344	14.590.085.392	594.067.373	2.561.280.504
14. Other profit	40		(11.320.052.969)	(12.297.090.377)	117.100.906	(1.323.865.387)
15. Total profit before tax	50		88.339.309.933	230.936.614.852	97.436.596.362	217.237.120.808
16. Current corporate income tax expense	51	VI.8	18.142.623.086	44.453.115.930	15.185.863.967	38.744.885.257
17. Deferred corporate income tax expenses	52		-	(110.487.435)	110.487.435	110.487.435
18. Profit after corporate income tax	60		70.196.686.847	186.593.986.357	82.140.244.960	178.381.748.116
18.1. Profit after tax attributable to owners of the Parent	61		68.587.120.762	182.535.942.979	80.945.066.414	173.932.593.416
18.2.Profit after tax attributable to non-controlling interest	62		1.609.566.085	4.058.043.378	1.195.178.546	4.449.154.700
19. Basic earnings per share (*)	70		1.055	2.808	1.245	2.676

Preparer



Nguyen Kim Ngan

Chief accountant



Nguyen Thi Ly

Director



Phan Anh Dung



Bien Hoa, 23<sup>rd</sup> January 2025



CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS  
(Under indirect method)  
Quarter 4/2024

ITEMS	code	Accumulated from the beginning of the year to the end of this quarter	
		2024 (VND)	2023 (VND)
I	2	3	4
<b>I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>			
1. Profit before tax	01	230.936.614.852	217.237.120.808
2. Adjustments for		(160.040.779.275)	(156.877.598.200)
1 - Depreciation and amortization of fixed assets and investment	02	6.356.758.207	5.973.931.103
2 - Provisions	03	(9.903.738.820)	14.679.627.965
3 - Exchange gains or losses from retranslation of monetary items denominated in foreign currency	04	(151.502)	(94.130)
4 - Gains or losses from investment	05	(166.780.590.581)	(177.531.063.138)
5 - Interest expense	06	-	-
3. Operating profit before changes in working capital	08	70.895.835.577	60.359.522.608
1 - Increase or decrease in receivables	09	21.858.809.377	(85.047.313.737)
2 - Increase or decrease in inventories	10	11.635.820.053	(7.493.618.058)
3 - Increase or decrease in payables (excluding interest payable or	11	(11.312.842.858)	68.118.894.506
4 - Increase or decrease in prepaid expenses	12	1.827.635.283	(966.547.814)
5 - Interest expenses paid	14	-	-
6 - Corporate income tax paid	15	(37.260.875.529)	(30.874.167.914)
7 - Other payments on operating activities	17	(7.748.558.867)	(9.803.783.338)
Net cash flow from operating activities	20	49.895.823.036	(5.707.013.747)
<b>II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>			
1 Purchase or construction of fixed assets and other long-term assets	21	(1.812.290.166)	(6.528.958.885)
2 Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets	22	624.518.182	205.818.182
3 Lendings and purchase of debt instruments from other entities	23	(220.040.201.669)	(157.289.948.135)
4 Collection of lendings and resale of debt instrument of other entities	24	131.900.000.000	91.556.000.000
5 Interest and dividend received	27	90.505.479.972	176.411.029.983
Net cash flow from investing activities	30	1.177.506.319	104.353.941.145
<b>III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>			
4 Dividends or profits paid to owners	36	(22.350.412.330)	(145.543.798.170)
Net cash flow from financing activities	40	(22.350.412.330)	(145.543.798.170)
Net cash flows within the period (50 = 20+30+40)	50	28.722.917.025	(46.896.870.772)
Cash and cash equivalents at the beginning of the period	60	58.407.641.099	105.304.417.741
Effect of exchange rate fluctuations	61	151.502	94.130
Cash and cash equivalents at the end of the period (70= 50+60+61)	70	87.130.709.626	58.407.641.099

Prepare

Chief Accountant

Director January 2025

Nguyen Kim Ngan

Nguyen Thi Ly

Phan Anh Dung





## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS Q4/2024

### I. CHARACTERISTICS OF THE COMPANY'S OPERATIONS

#### 1. Form of Capital Ownership: The Company is a joint-stock company.

Subsidiaries as of December 31, 2024: The Company's subsidiaries include Tín Khải JSC and Thống Nhất Real Estate JSC, primarily engaged in real estate business activities.

Company name	Place of establishment and operation	Rate of interest	Rate of voting rights	Principle activities
Tin Khai JSC	Vinh Cuu, Dong Nai	99,88%	82,38%	Real estate business
Thong Nhat Real Estate JSC	Bien Hoa, Dong Nai	59,21%	59,21%	Real estate business

#### Associates Reflected in the Consolidated Financial Statements as of December 31, 2024 (Equity Method):

Company name	Place of establishment and operation	Rate of interest	Rate of voting rights	Principle activities
- Tin Nghia Professional Security Services Corporation	Bien Hoa, Dong Nai	24,00%	24,00%	Security services
- Phuoc Tan Trading and Construction JSC	Bien Hoa, Dong Nai	40,00%	40,00%	Real estate business

2. **Business Field** : Services.

3. **Business Sectors** : Development of industrial zone infrastructure and public utilities.

4. **Characteristics of the Company's Operations in the Fiscal Year Impacting the Consolidated Financial Statements**

### II. ACCOUNTING PERIOD AND CURRENCY USED

#### 1. Accounting period:

The Company's fiscal year starts from January 1 to December 31 annually.

#### 2. Currency used in Accounting:

The currency used for accounting purposes is the Vietnamese Dong (VND).

### III. APPLICABLE ACCOUNTING STANDARDS AND PRACTICES

#### 1. Accounting Practices

The Company applies the Accounting Regime for Enterprises issued under Circular 200/2014/TT-BTC dated December 22, 2014, by the Ministry of Finance.

#### 2. Statement on Compliance with Accounting Standards and Practices

The Board of Directors confirms full compliance with the requirements of the applicable Vietnamese Accounting Standards (VAS) and the Accounting Regime for Enterprises in preparing the financial statements.



## TIN NGHIA INDUSTRIAL PARK DEVELOPMENT JSC

Address: Road no 6, Tam Phước industrial park, Bien Hoa city, Dong Nai province

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS FOR Q4 2024

Notes to the Consolidated Financial Statements (continue)

---

### 3. **Changes in Accounting Policies and Explanations Changes in Accounting Policies and Explanations:**

On December 22, 2014, the Ministry of Finance issued Circular 200/2014/TT-BTC, guiding the Accounting Regime for Enterprises, replacing Decision No. 15/2006/QĐ-BTC dated March 20, 2006. The Circular has been effective for fiscal years starting on or after January 1, 2015.

## IV. ACCOUNTING POLICIES APPLIED

### 1. **Basis of Consolidation of Financial Statements**

The Company's consolidated financial statements are prepared based on the consolidation of the Company's individual financial statements and the financial statements of its subsidiaries that the Company controls (subsidiaries). These statements are prepared for the accounting period from October 1, 2024, to December 31, 2024. Control is achieved when the Company has the ability to govern the financial and operating policies of the investee companies to obtain benefits from their activities.

The financial statements of the subsidiaries are prepared for the same financial year as the Company's financial statements, applying consistent accounting policies. If necessary, the financial statements of subsidiaries are adjusted to ensure consistency with the accounting policies applied by the Company and its subsidiaries.

The operating results of subsidiaries acquired or disposed of during the year are included in the consolidated financial statements from the acquisition date or up to the date of the disposal of the investment in that company.

Intercompany balances, income, and expenses, including unrealized gains or losses arising from intercompany transactions, are eliminated during consolidation.

Non-controlling interests at the end of the period are calculated as the non-controlling interest at the beginning of the period plus any non-controlling interest arising during the period.

### 2. **Goodwill**

Goodwill in the consolidated financial statements represents the excess of the purchase price over the portion of the Company's interest in the fair value of the identifiable assets, liabilities, and contingent liabilities of the subsidiary, associate, or joint venture entity at the date of the investment transaction. Goodwill is considered an intangible asset, amortized using the straight-line method over its estimated useful life, not exceeding 10 years.

When a subsidiary, associate, or joint venture is sold, the unamortized goodwill is included in the profit or loss from the disposal.

### 3. **Bargain purchase**

Bargain purchase occurs when the Company's interest in the fair value of identifiable assets, liabilities, and contingent liabilities of the subsidiary, associate, or joint venture exceeds the purchase price at the acquisition date. The excess is recognized immediately in the profit or loss.

### 4. **Cash and Cash Equivalents**

Cash and cash equivalents include cash, bank deposits, cash in transit, and short-term investments with maturity periods of no more than 3 months from the acquisition date, which are easily convertible to a known amount of cash and are subject to minimal risk of changes in value.

### 5. **Inventory**

Inventory is valued at cost, which includes purchase costs, processing costs, and other directly attributable costs incurred to bring the inventory to its present location and condition.



## TIN NGHIA INDUSTRIAL PARK DEVELOPMENT JSC

Address: Road no 6, Tam Phước industrial park, Bien Hoa city, Dong Nai province

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS FOR Q4 2024

Notes to the Consolidated Financial Statements (continue)

The cost of inventory is determined using the weighted average method and recorded using the perpetual inventory system.

A provision for inventory impairment is recognized when the cost exceeds the net realizable value. Net realizable value is the estimated selling price of inventory less estimated costs to complete and sell.

### 6. Trade and Other Receivables

Trade receivables and other receivables are recognized based on invoices and supporting documents.

Provisions for doubtful debts are made for each receivable based on the aging of debts or the estimated loss.

### 7. Tangible Fixed Assets

Fixed assets are presented at cost less accumulated depreciation. The cost of fixed assets includes all expenses incurred by the Company to acquire the asset and place it into a ready-to-use state.

Subsequent expenditures are capitalized only if they are certain to increase the future economic benefits from the use of the asset. Expenditures not meeting this criterion are recognized as expenses in the period incurred.

When fixed assets are sold or disposed of, the cost and accumulated depreciation are written off, and any resulting gains or losses from the disposal are recognized in income or expenses for the period.

Fixed assets are depreciated using the straight-line method over their estimated useful life. The depreciation periods for various fixed asset types are as follows:

<u>Type of fixed assets</u>	<u>Depreciation years</u>
Buildings, structures	10-50
Vehicles, transportation equipment	03-08
Management equipment and tools	05-10

### 8. Investment Property

Investment property includes land use rights, buildings, or parts of buildings and infrastructure owned by the Company, held for rental income or capital appreciation. The cost of investment property includes all expenses incurred by the Company or the fair value of exchanges made to acquire investment property at the time of purchase or completion of construction.

Subsequent expenditures related to investment property are recognized as expenses unless it is certain that these costs will increase future economic benefits.

When investment property is sold, the cost and accumulated depreciation are written off, and any resulting gains or losses from the disposal are recognized in income or expenses for the period.

Investment property is depreciated using the straight-line method over its estimated useful life. The depreciation period for investment property is disclosed in Note V.10.

### 9. Financial Investments

Held-to-maturity investments include: bank deposits with fixed terms aimed at earning interest periodically.

The book value of investments in subsidiaries is determined at cost.

The book value of investments in equity instruments of entities without control is determined at cost.



## TIN NGHIA INDUSTRIAL PARK DEVELOPMENT JSC

Address: Road no 6, Tam Phước industrial park, Bien Hoa city, Dong Nai province

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS FOR Q4 2024

Notes to the Consolidated Financial Statements (continue)

---

### 10. Prepaid Expenses

Prepaid expenses related to business production costs for a financial year or a business cycle are recorded as short-term prepaid expenses and recognized as production costs in the financial year.

Expenses incurred in the financial year but relating to multiple accounting periods are recognized as long-term prepaid expenses to be amortized over subsequent accounting periods.

Amortization of long-term prepaid expenses is based on the nature and amount of each expense, selecting the most appropriate method and allocation criterion. Prepaid expenses are amortized using the straight-line method.

### 11. Accrued Expenses

Accrued expenses are recognized based on reasonable estimates of amounts owed for services used during the period.

### 12. Equity

The Company's business capital consists of:

- Owner's Equity: Recognized based on the actual amount invested by shareholders.
- Share Premium: The difference arising from issuing shares at a price higher than their par value.
- Funds Established and Utilized in Accordance with the Company's Charter.
- Undistributed After-tax Profit is distributed to investors based on their capital contribution ratio after being approved by the General Meeting of Shareholders and after allocating funds in accordance with the Company's Charter and the regulations of Vietnamese law.

### 13. Corporate Income Tax

The Company is obligated to pay corporate income tax at a rate of 20% on taxable income.

Corporate income tax expenses for the period include current income tax and deferred income tax.

Current income tax is based on taxable income for the period, using the tax rate applicable at the end of the period. Differences between taxable income and accounting profit are due to adjustments for temporary differences between tax and accounting as well as non-taxable or non-deductible income and expenses.

Deferred income tax is income tax that will be paid or refunded due to temporary differences between the carrying amounts of assets and liabilities for financial reporting purposes and their tax bases. Deferred tax liabilities are recognized for all taxable temporary differences. Deferred tax assets are recognized only when it is probable that future taxable profits will be available to use these temporary differences.

The carrying value of deferred tax assets is reviewed at the end of the financial year and adjusted to ensure there will be sufficient taxable profit to realize the deferred tax benefits.

Deferred income tax assets and deferred income tax liabilities are determined based on the tax rates expected to apply in the year the assets are recovered or the liabilities are settled, using the tax rates effective as of the financial year-end. Deferred income taxes are recognized in the Statement of Comprehensive Income unless they relate to items recorded directly in equity, in which case corporate income taxes are also recorded directly in equity.

### 14. Currency Conversion Principles



**TIN NGHIA INDUSTRIAL PARK DEVELOPMENT JSC**

Address: Road no 6, Tam Phước industrial park, Bien Hoa city, Dong Nai province

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS FOR Q4 2024

Notes to the Consolidated Financial Statements (continue)

Transactions in foreign currencies are converted at the exchange rate at the date of the transaction. Monetary items denominated in foreign currencies at the end of the period are converted at the exchange rate at the end of the period.

Currency exchange differences arising during the period and the revaluation of monetary items denominated in foreign currencies at the end of the period are recognized in income or expenses for the period.

**15. Related Parties**

Entities are considered related if one entity has the ability to control or significantly influence the decisions regarding financial policies and operations of the other entity.

Transactions with related parties during the period are disclosed in Note VII.1.

**V. SUPPLEMENTARY INFORMATION FOR ITEMS PRESENTED IN THE CONSOLIDATED BALANCE SHEET FOR Q4/2024****1. Cash and Cash Equivalents**

	31/12/2024	01/01/2024
Cash on hand	11.288.394	30.656.729
Demand deposits (VND)	13.916.430.065	3.773.815.943
Demand deposits (USD)	2.991.167	3.168.427
Cash equivalents (*)	73.200.000.000	54.600.000.000
<b>Total</b>	<b>87.130.709.626</b>	<b>58.407.641.099</b>

(\*) Cash equivalents are term deposits with maturities ranging from 1 month to less than 3 months, amounting to 73.200.000.000 VND, held at commercial banks. These deposits earn interest rates ranging from 2,9% per annum to 4,3% per annum.

**2. Financial investments****a. Held-to-maturity investments**

	31/12/2024	01/01/2024
	Original Cost	Original Cost
<b>Short-term investment</b>		
- Term deposits Hdbank	9.300.000.000	34.900.000.000
- Term deposits OCB - Dong Nai branch		10.000.000.000
- Term deposits Vietinbank		18.000.000.000
- Term deposits Tpbank		8.000.000.000
- Term deposits BIDV		5.500.000.000
<b>Total</b>	<b>9.300.000.000</b>	<b>76.400.000.000</b>

As of December 31, 2024, fixed-term deposits with a 6-month term at commercial banks amounted to VND 9.300.000.000, with interest rates ranging from 5,5% per annum to 5,6% per annum.

**b. Equity investments in other entities**



**TIN NGHIA INDUSTRIAL PARK DEVELOPMENT JSC**

Address: Road no 6, Tam Phuoc industrial park, Bien Hoa city, Dong Nai province

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS FOR Q4 2024

Notes to the Consolidated Financial Statements (continue)

	31/12/2024	01/01/2024
	Original Cost	Original Cost
<b>Equity investments in associates (1)</b>	<b>282.087.727.273</b>	<b>282.087.727.273</b>
- Tin Nghia Professional Security Services Corporation	1.200.000.000	1.200.000.000
- Phuoc Tan Trading and Construction JSC (*)	280.887.727.273	280.887.727.273
<b>Equity investments in other entities (2)</b>	<b>137.432.800.000</b>	<b>137.432.800.000</b>
- Long Khanh Industrial Park JSC	23.232.800.000	23.232.800.000
- OLYMPIC Coffee JSC	114.200.000.000	114.200.000.000
<b>Total</b>	<b>419.520.527.273</b>	<b>419.520.527.273</b>

**(1). Equity investments in associates:**

Details of the Company's associates as of December 31, 2024, are as follows:

	31/12/2024 (Carrying amount under the equity method)	01/01/2024 (Carrying amount under the equity method)
- Tin Nghia Professional Security Services Corporation	2.346.426.993	2.394.122.212
- Phuoc Tan Trading and Construction JSC	314.766.319.276	308.867.873.729
	<b>317.112.746.269</b>	<b>311.261.995.941</b>

**(2) Equity investments in other entities:** Details of the Company's investments in other entities as of December 31, 2024, are as follows:

	Ownership interest %	31/12/2024		31/12/2023	
		Original Cost	Provision	Original Cost	Provision
		VND	VND	VND	VND
- Long Khanh Industrial Park JSC	19	23.232.800.000		23.232.800.000	
- OLYMPIC Coffee JSC	13,38	13.311.795.330	(2.790.750.241)	13.311.795.330	(13.311.795.330)
		<b>36.544.595.330</b>	<b>(2.790.750.241)</b>	<b>36.544.595.330</b>	<b>(13.311.795.330)</b>

**3. Accounts receivable**

	31/12/2024	01/01/2024
<b>a. Short - term trade receivables</b>		
- Trade receivables of Tam Phuoc 18ha Residential area project	430.936.000	430.936.000
- Ha Na Ka Saigon Electrical Equipment Corporation	3.084.704.003	2.020.265.356
- Ha Na Ka A.B.M Corporation	2.122.888.695	1.297.696.081
- CAG Facade JSC	2.156.033.880	2.087.933.348
- Tin Nghia A Chau Investment JSC	6.737.882.548	4.142.245.744
- Toan Loc Construction Investment Joint Stock Company Branch	1.251.686.326	1.025.172.427
- Phuoc Tan Trading and Construction JSC	1.577.824.180	
- Petro Vietnam Phuoc An Port Investment and Operation JSC	62.161.841.096	
- Trade receivables buying raw built houses	1.144.162.750	1.654.772.299
- Trade receivables from customers buying Kiosks	686.286.054	3.358.301.792
- Others	1.934.534.257	1.879.815.976
<b>Total</b>	<b>83.288.779.789</b>	<b>17.897.139.023</b>

**4. Prepayments to suppliers**



**TIN NGHIA INDUSTRIAL PARK DEVELOPMENT JSC**

Address: Road no 6, Tam Phước industrial park, Bien Hoa city, Dong Nai province

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS FOR Q4 2024

Notes to the Consolidated Financial Statements (continue)

	31/12/2024	01/01/2024
- Land Fund Development Center of Thong Nhat district		1.200.000.000
- Asia Technology & Environment Company Limited	588.182.225	
- Others	395.763.836	404.178.000
<b>Total</b>	<b>983.946.061</b>	<b>1.604.178.000</b>

**5. Loan receivables**

<b>a. Short-term loans receivables</b>	31/12/2024	01/01/2024
- Dai A Land Corporation (1)	6.510.000.000	8.610.000.000
- Tin Nghia A Chau Investment JSC (2)	133.425.899.677	92.228.194.711
- Nhon Trach Investment JSC (3)		5.000.000.000
- Phuoc Tan Commerce and Construction JSC (4)	39.128.250.127	20.785.753.424
- Tin Nghia - Phuoc Dong Industrial Park JSC (5)	74.500.000.000	
- Ky Lan Commodities JSC (6)	32.000.000.000	
	<b>285.564.149.804</b>	<b>126.623.948.135</b>

(1) Thong Nhat Real Estate JSC lends to Dai A Real Estate JSC under Loan Agreement No. 01/HĐVV dated August 12, 2023, to supplement working capital. The collateral for the loan is Dai A Real Estate JSC's equity contributions. The agreement is extended until December 31, 2024. As of June 30, 2024, after offsetting the 2024 dividend, the remaining principal is VND 6.510.000.000, with an interest rate of 10% per annum.

(2) Tin Nghia Industrial Park Development JSC lends to Tin Nghia A Châu Investment JSC under the following agreements:

- Loan Agreement No. 88/HĐVV dated April 27, 2021, with a loan term until June 30, 2025, an interest rate of 12% per annum, and a loan amount of VND 21.399.098.887, in the form of an unsecured loan. Purpose: To supplement working capital.

- Loan Agreement No. 01/HĐVV dated January 13, 2023, with a loan term until July 13, 2025, an interest rate of 12% per annum, and a loan amount of VND 59.520.225.447, in the form of an unsecured loan. Purpose: To supplement working capital.

- Loan Agreement No. 92/2024/HĐVV dated April 26, 2024, with a loan term until May 1, 2025, an interest rate of 12% per annum, and a loan amount of VND 25.000.000.000, in the form of an unsecured loan. Purpose: To construct future homes.

- Tin Khai JSC lends to Tin Nghia A Chau Investment JSC under Loan Agreement No. 01/HĐVV dated January 4, 2023, with a loan term until April 4, 2025, an interest rate of 12% per annum, and a loan amount of VND 22.506.575.343, in the form of an unsecured loan. Purpose: To supplement working capital.

(3) Tin Khai JSC lends to Nhon Trach Investment JSC under Loan Agreement No. 02/HĐVV dated March 24, 2023, with a loan term until March 24, 2025, an interest rate of 10.5% per annum, and a loan amount of VND 5.000.000.000, in the form of an unsecured loan. Purpose: To supplement working capital.

(4) Tin Nghia Industrial Park Development JSC lends to Phuoc Tan Trading & Construction JSC under the following agreements:

- Loan Agreement No. 100/HĐVV dated May 19, 2023, and Appendix 03/100/PL-HĐVV, with a loan term until May 19, 2024, an interest rate of 10% per annum, and a loan amount of VND 22.928.250.127, in the form of an unsecured loan. Purpose: To supplement working capital.



**TIN NGHIA INDUSTRIAL PARK DEVELOPMENT JSC**

Address: Road no 6, Tam Phước industrial park, Bien Hoa city, Dong Nai province

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS FOR Q4 2024**

Notes to the Consolidated Financial Statements (continue)

- Loan Agreement No. 06/HĐVV dated January 25, 2024, with a loan term until January 25, 2025, an interest rate of 10% per annum, and a loan amount of VND 13.200.000.000, in the form of an unsecured loan. Purpose: To supplement working capital.

(5) Thong Nhat Real Estate JSC and Tin Khai JSC lends to Tin Nghia – Phuong Dong Industrial Park JSC under the following agreements:

- Thong Nhat Real Estate JSC lends to Tin Nghia – Phuong Dong Industrial Park JSC under Loan Agreement No. 01/HĐVV dated July 30, 2024, with a loan term until August 5, 2025, an interest rate of 10% per annum, and a loan amount of VND 70.000.000.000. The collateral for the loan consists of products from the Industrial Park or the Đat Đo 1 Residential Area project. Purpose: To supplement working capital.

- Tin Khai JSC lends to Tin Nghia – Phuong Dong Industrial Park JSC under Loan Agreement No. 01/HĐVV dated November 29, 2024, with a loan term until November 29, 2025, an interest rate of 10% per annum, and a loan amount of VND 4.500.000.000, in the form of an unsecured loan. Purpose: To supplement working capital.

(6) Tin Nghia Industrial Park Development JSC lends to Ky Lan commodities JSC under Loan agreements No. 138/HĐVV dated 06/11/2024, with a loan term until 6 months, an interest rate of 10% per annum, and loan type: Secured by collateral assets. The loan purpose is to supplement working capital.

**6. Other receivables**

	31/12/2024	01/01/2024
<b>a. Short - term</b>		
- Advances	20.141.215.227	20.411.769.099
- Dividend receivable from Long Khanh Industrial Park JSC	10.260.000.000	10.260.000.000
- Interest of Tin Nghia A Chau Investment JSC	2.005.243.371	1.881.917.809
- Deposit, bet	2.250.000	2.250.000
- Receivable of Petro Vietnam Phuoc An Port Investment and Operation JSC		1.033.200.000.000
- Dividend receivable from Phuoc Tan Commerce and Construction JSC	22.400.000.000	22.400.000.000
- Interest of Nhon Trach Investment JSC		140.958.904
- Others	1.181.406.063	1.969.216.576
<b>Total</b>	<b>55.990.114.661</b>	<b>1.090.266.112.388</b>
<b>b. Long - term</b>		
- Deposits for Residential area, trading logistic services project on Commune Road No. 25		21.824.651.700
- Receivable of Petro Vietnam Phuoc An Port Investment and Operation JSC	1.033.200.000.000	
<b>Total</b>	<b>1.033.200.000.000</b>	<b>21.824.651.700</b>

(\*)This is an investment cooperation agreement with Phuoc An Port Infrastructure Investment and Exploitation Joint Stock Company (PAP) under the Investment Cooperation Agreement No. 1168/HĐ-PAP dated October 27, 2022, Appendix No. 01/PLHĐ.1168/HĐ-PAP dated September 25, 2023, and Contract Appendix No. 01/PLHĐ.1168/HĐ-PAP dated April 24, 2024.

- Business Cooperation Purpose: The two parties jointly invest, develop, exploit, and operate a portion of land within the Phuoc An Industrial Park Project.



## TIN NGHIA INDUSTRIAL PARK DEVELOPMENT JSC

Address: Road no 6, Tam Phuoc industrial park, Bien Hoa city, Dong Nai province

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS FOR Q4 2024

Notes to the Consolidated Financial Statements (continue)

- Cooperation Details: Phuoc An is responsible for investing in the infrastructure and obtaining the permits for the Industrial Park. Tín Nghĩa will contribute financially, and manage the land use rights and infrastructure within the maximum 600,000 m<sup>2</sup> area of the cooperative land in Phuoc An Industrial Park, Phuoc An Commune, Nhon Trach District, Dong Nai Province.

- Parties Involved, Contribution Ratios, Capital Contribution Form and Schedule: The cooperation unit price is VND 3.444.000/m<sup>2</sup>. Tín Nghĩa's contribution will be made in two phases. Phase 1: Payment for the capital contribution for 300,000 m<sup>2</sup> of the cooperative land (within 30 days from the contract's effective date) is VND 1.033,2 billion. Phase 2: After the Phuoc An Industrial Park project is approved for investment by the government, Tín Nghĩa will have the right to contribute for the remaining 300,000 m<sup>2</sup> area, with an additional appendix to specify the contribution timeline.

- Profit Sharing Arrangement: Tín Nghĩa will receive 100% of the infrastructure usage fees generated from the operation, exploitation, and leaseback of the land use rights tied to the infrastructure within the cooperative land area. If the market price at the time of the agreement does not yield a 12% annual return based on the agreed cooperation price, Phuoc An commits to ensuring a 12% annual return on the cooperation price. Phuoc An will receive all management fees, land rental fees (paid to the government), and any other fees (if applicable) outside of the infrastructure usage fees within the cooperative land area.

- Business Results Shared During the Period: Tín Nghĩa Industrial Park Joint Stock Company recorded a profit corresponding to a 12% return based on the actual capital contribution from the contract extension appendix No. 01/PLHĐ.1168/HĐ-PAP dated September 25, 2023. The extension is for 6 months, from October 27, 2023, to April 26, 2024, and Appendix No. 02/PLHĐ.1168/HĐ-PAP dated April 24, 2024, extended the term for 24 months, from April 27, 2024, to April 26, 2026 with a value of VND 123.984.000.810, recognized as financial revenue. Phuoc An has paid an amount of VND 61.822.158.904 according to the first extension appendix. The remaining capital usage cost (loan interest) arising from April 27, 2024, to October 27, 2024, under Appendix No. 02 is VND 62.161.841.096, which Phuoc An will pay no later than March 31, 2025.

- Contract Status as of December 31, 2024: Tín Nghĩa has fully contributed VND 1.033,2 billion for Phase 1. According to the 2024 Annual General Meeting Resolution, Tín Nghĩa has signed an appendix to extend the contract execution period from April 27, 2024, to April 26, 2026, with all other contract terms unchanged.

### 7. Inventory

	31/12/2024	01/01/2024
	<u>Original Cost</u>	<u>Original Cost</u>
- Raw material	195.912.722	162.776.580
- Real property goods	22.008.181.818	22.008.181.818
- Work in process, in there:	<b>114.672.108.862</b>	<b>129.678.384.494</b>
+ Tam Phuoc 18ha Residential area project (1)	43.082.803.690	43.304.380.055
+ Kios - Industrial parks connection road project (2)	4.449.759.249	7.787.078.686
+ Thanh Phu Residential area project (3)	59.213.732.831	58.989.139.164
+ Work-in-progress costs of the real estate project 'Market & Street Market (4)	7.925.813.092	19.597.786.589
<b>Total</b>	<b>136.876.203.402</b>	<b>151.849.342.892</b>

(1) The value of the residential and resettlement project in Tam Phuoc Ward, Bien Hoa City, Dong Nai, for a land area of 164.737 m<sup>2</sup> (including residential land: 61.820,6 m<sup>2</sup>; commercial and service land and educational land: 21.587 m<sup>2</sup>; resettlement land: 16.169 m<sup>2</sup>; transportation, park, and green space land: 69.160,4 m<sup>2</sup>). The project has completed infrastructure investment, transferred, and recognized revenue for a total area of 69.205,5 m<sup>2</sup> (including residential land: 60.844,5 m<sup>2</sup>;



## TIN NGHIA INDUSTRIAL PARK DEVELOPMENT JSC

Address: Road no 6, Tam Phuoc industrial park, Bien Hoa city, Dong Nai province

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS FOR Q4 2024

Notes to the Consolidated Financial Statements (continue)

commercial and service land for market construction: 8.361 m<sup>2</sup>). The remaining area is 14.202,1 m<sup>2</sup> (including residential land: 976.1 m<sup>2</sup>; commercial and service land for market construction in phase 2, which has not been developed yet: 13.226 m<sup>2</sup>).

(2) The Kios and Commercial Office project in Tam Phuoc Ward, Bien Hoa City, is part of the overall master plan for the 210-hectare Tam Phuoc urban area according to Decision No. 1908/QĐ-UBND dated June 20, 2016, by the People's Committee of Dong Nai Province, approving the adjustment of the 1/2000 scale Tam Phuoc residential area planning. The project was approved for investment by the People's Committee of Dong Nai Province according to Decision No. 3553/QĐ-UBND dated October 10, 2017, with the Company being granted land use rights according to Decision No. 4725/QĐ-UBND dated December 27, 2017, and the land lease contract with the State signed on September 20, 2019, under Contract No. 30/HĐTĐ, and the Department of Natural Resources and Environment issued a land use right certificate. To date, the Kios and Commercial Office project has completed the technical infrastructure investment, including internal roads, water supply system, drainage and wastewater collection systems, and 55 kios for lease, which are currently being monitored under investment real estate. As of December 31, 2024, there is a balance of 16 kiosks that have been built but not yet completed for leasing. The commercial office building has leased out the ground floor and first floor with an area of 617 m<sup>2</sup> since April 2023.

(3) The Thạnh Phú Residential Area (KDC) project is owned by the subsidiary, Tín Khải Joint Stock Company.

(4) The "Market and Market Street" real estate project is owned by Thống Nhất Real Estate JSC. The primary business activities of Thống Nhất Real Estate JSC are real estate business, market management, and exploitation.

### 8. Long term unfinished assets

	31/12/2024	01/01/2024
<b>b. Construction in progress</b>	<b>1.300.526.734</b>	<b>11.011.914.599</b>
- Wastewater treatment plant office repair costs	276.481.481	276.481.481
- Creating landscape of Tam Phuoc Industrial Park service center area (1)	355.520.000	355.520.000
- Investment cost of Thong Nhat commercial service area (2)		10.286.943.421
- Construction cost of Kios Area stage 2	92.969.697	92.969.697
- Environmental licensing report preparation fee	575.555.556	
<b>Total</b>	<b>1.300.526.734</b>	<b>11.011.914.599</b>

(1) This is the construction cost for creating the landscape of the service center area.

(2) Thong Nhat Logistic Commercial Service Area Project: On October 16, 2017, the project was granted an investment policy approval by the People's Committee of Dong Nai Province under Decision No. 3644/QĐ-UBND. The project commenced in the first quarter of 2018 and is awaiting approval for a partial zoning change to an industrial park, in line with the company's business strategy. However, due to the absence of approval from the Prime Minister, the current zoning plan of Dong Nai Province still designates this area as a Logistic Commercial Service Zone. Therefore, due to legal procedural obstacles, the project could not proceed. On April 24, 2024, the Annual General Meeting of Shareholders approved a resolution to terminate investment in the two projects at XL25, Thong Nhat District. The meeting also authorized the Board of Directors and the Executive Board of the Company to carry out the necessary procedures with the People's Committee of Dong Nai Province and relevant departments to complete the termination of investment in these two projects and reclaim the full deposit for project implementation.



**TIN NGHIA INDUSTRIAL PARK DEVELOPMENT JSC**

Address: Road no 6, Tam Phước industrial park, Bien Hoa city, Dong Nai province

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS FOR Q4 2024**

Notes to the Consolidated Financial Statements (continue)

As of December 31, 2024, the Company had completed all procedures with the Dong Nai Provincial People's Committee and relevant departments to terminate the project. The Company has fully recovered the deposit funds guaranteeing the project implementation. However, the advance payment for compensation is still under settlement with the Thong Nhat District Land Development Center.

**9. Increase/Decrease in Tangible fixed assets :**

Items	Buildings	Machinery, equipment	Transportation equipment	Management equipment	Total
<b>Historical cost</b>					
Beginning balance	51.732.878.490	31.452.499.683	18.319.545.575	5.999.907.282	107.504.831.030
Increase	790.627.071	-	-	206.930.000	997.557.071
<i>Purchase</i>				206.930.000	206.930.000
<i>Finished construction investment</i>	790.627.071				790.627.071
Liquidating, disposed			1.217.109.091	227.642.010	1.444.751.101
<b>Ending balance</b>	<b>52.523.505.561</b>	<b>31.452.499.683</b>	<b>17.102.436.484</b>	<b>5.979.195.272</b>	<b>107.057.637.000</b>
<b>Accumulated depreciation</b>					
Beginning balance	33.473.988.664	31.452.499.683	12.120.299.291	4.293.934.949	81.340.722.587
Depreciation in the period	2.647.777.050		1.838.579.066	465.426.471	4.951.782.587
Decrease due to disposal			1.217.109.091	227.642.010	1.444.751.101
<b>Ending balance</b>	<b>36.121.765.714</b>	<b>31.452.499.683</b>	<b>12.741.769.266</b>	<b>4.531.719.410</b>	<b>84.847.754.073</b>
<b>Carrying amount</b>					
Beginning balance	18.258.889.826	-	6.199.246.284	1.705.972.333	26.164.108.443
<b>Ending balance</b>	<b>16.401.739.847</b>	<b>-</b>	<b>4.360.667.218</b>	<b>1.447.475.862</b>	<b>22.209.882.927</b>

Of which:

- The original cost of fixed assets at the end of the period that have been fully depreciated but are still in use: VND 58.956.150.435.

**10. Increase, decrease in intangible assets**

Items	Buildings	Machinery, equipment	Transportation equipment	Management equipment	Total
<b>Historical cost</b>					
<b>Beginning balance</b>				<b>35.000.000</b>	<b>35.000.000</b>
Ending balance				35.000.000	35.000.000
Accumulated depreciation					
<b>Beginning balance</b>				<b>35.000.000</b>	<b>35.000.000</b>
Depreciation in the period					
<b>Ending balance</b>				<b>35.000.000</b>	<b>35.000.000</b>
<b>Carrying amount</b>					
Beginning balance				-	-
<b>Ending balance</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**11. Increase or decrease in investment property.**



**TIN NGHIA INDUSTRIAL PARK DEVELOPMENT JSC**

Address: Road no 6, Tam Phuoc industrial park, Bien Hoa city, Dong Nai province

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS FOR Q4 2024

Notes to the Consolidated Financial Statements (continue)

Items	Land use rights	Buildings	Transportation equipment	Perennial gardens	Total
<b>Historical cost</b>					
Beginning balance	1.591.350.000	115.721.845.122	6.863.781.561	413.176.479	124.590.153.162
Increase	-	3.576.496.976	-	-	3.576.496.976
Finished construction investment		3.576.496.976			3.576.496.976
Decrease due to disposal			186.654.856		186.654.856
<b>Ending balance</b>	<b>1.591.350.000</b>	<b>119.298.342.098</b>	<b>6.677.126.705</b>	<b>413.176.479</b>	<b>127.979.995.282</b>
<b>Accumulated depreciation</b>					
Beginning balance		94.574.289.789	5.910.142.088	295.710.648	100.780.142.525
Depreciation in the period		1.281.703.453	106.056.475	17.215.692	1.404.975.620
Decrease due to disposal			186.654.856		186.654.856
Ending balance	-	95.855.993.242	5.829.543.707	312.926.340	101.998.463.289
<b>Carrying amount</b>					
Beginning balance	1.591.350.000	21.147.555.333	953.639.473	117.465.831	23.810.010.637
<b>Ending balance</b>	<b>1.591.350.000</b>	<b>23.442.348.856</b>	<b>847.582.998</b>	<b>100.250.139</b>	<b>25.981.531.993</b>

- The original cost of investment property that has been fully depreciated but is still being leased: VND 95.218.438.367.

**12. Prepaid expenses**

	31/12/2024	01/01/2024
<b>a. Short - term</b>	<b>542.039.224</b>	<b>538.012.589</b>
- Appraisal costs of the 18 ha residential area	150.925.925	150.925.925
- Land rent		
- Dispatched tools and supplies	42.999.998	21.632.507
- Overhaul expenses		20.037.500
- Fertilizer expenses	269.333.342	333.333.333
- Other expenses	78.779.959	12.083.324
<b>b. Long - term</b>	<b>35.762.598.025</b>	<b>37.539.199.865</b>
- Industrial compensation expenses	19.615.239.695	20.293.422.695
- Dispatched tools and supplies	75.927.979	66.840.403
- Lump sum land rent at Tin Nghia Industrial park	9.985.917.798	10.340.174.262
- Overhaul expenses	1.563.285.905	2.299.292.953
- Lump sum land rent at Tam Phuoc market - Stage 1	4.405.955.740	4.539.469.552
- Others	116.270.908	
<b>Total</b>	<b>36.304.637.249</b>	<b>38.077.212.454</b>

**13. Accounts payable to suppliers**

	31/12/2024	01/01/2024
<b>a. Short - term trade payables</b>		
- Dong Nai Water Supply Construction Co., Ltd	1.426.747.245	1.722.072.450
- Asia Technology & Environment Company Limited		749.416.470
- Toan Vinh Construction Investment Company Limited		399.851.914
- Others	1.977.342.667	1.799.294.194
<b>Total</b>	<b>3.404.089.912</b>	<b>4.670.635.028</b>

**14. Short term advances from customers**



**TIN NGHIA INDUSTRIAL PARK DEVELOPMENT JSC**

Address: Road no 6, Tam Phước industrial park, Bien Hoa city, Dong Nai province  
 CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS FOR Q4 2024

**15. Taxes and other payables to the state**

	Receivables at the beginning of the period	Payables at the beginning of the period	Payable in the period	Paid in the period	Cumulative payable	Cumulative actual payment	Receivables at the end of the period	Payables at the end of the period
<b>a. Payable</b>								
- Value added tax	15.239.236	1.576.818.333	2.044.981.415	2.714.863.282	10.090.738.927	9.965.095.663	15.239.236	1.702.461.597
- Corporation income tax	112.710.637	14.635.863.967	18.142.623.086	17.358.179.302	44.453.115.930	36.887.480.133	109.606.637	22.198.395.764
- Personal income tax		262.716.565	297.150.883	176.598.837	2.075.658.969	2.149.026.480		189.349.054
- Resource tax	30.643.350		825.696	825.696	825.696	825.696	30.643.350	
- Business license tax		-			9.000.000	9.000.000		-
- Property tax and land rental		-		497.799.526	1.275.039.432	1.275.039.432		-
- Other taxes		-			51.426.408	51.426.408		-
<b>Total</b>	<b>158.593.223</b>	<b>16.475.398.865</b>	<b>20.485.581.080</b>	<b>20.748.266.643</b>	<b>57.955.805.362</b>	<b>50.337.893.812</b>	<b>155.489.223</b>	<b>24.090.206.415</b>

**Value-Added Tax (VAT)**

The Company applies the deduction method for value-added tax with applicable rates of 5% and 10%.

**Other Taxes**

The Company declares and pays other taxes in compliance with applicable regulations.



**TIN NGHIA INDUSTRIAL PARK DEVELOPMENT JSC**

Address: Road no 6, Tam Phuoc industrial park, Bien Hoa city, Dong Nai province  
 CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS FOR Q4 2024

**16. Accrued expenses**

	31/12/2024	01/01/2024
<b>a. Short - term</b>	<b>364.472.537</b>	<b>313.941.536</b>
- Pre-deduct electricity cost 9/2024	325.757.384	313.941.536
- Advance payment for construction costs	38.715.153	
	<b>364.472.537</b>	<b>313.941.536</b>

**17. Other payables and liabilities**

	31/12/2024	01/01/2024
<b>a. Short - term</b>	<b>91.295.326.814</b>	<b>6.589.006.713</b>
- Short-term deposits, collateral received	649.369.720	546.303.570
- Deposit for purchase of land use rights and assets on land	1.239.936.363	1.369.323.954
- Dividend, profit payables	84.937.332.335	437.656.845
- Collecting fees for granting land use right certificates	972.476.644	972.476.644
- Advance payment from invoiced customer	3.138.467.116	3.138.467.116
- Others	357.744.636	124.778.584
<b>b. Long - term</b>	<b>26.749.087.676</b>	<b>26.724.087.676</b>
- Payables on compensation of site clearance of Tam Phuoc Industrial Park	26.674.087.676	26.674.087.676
- Cold storage rental deposit must be paid	75.000.000	50.000.000
<b>Total</b>	<b>118.044.414.490</b>	<b>33.313.094.389</b>

**18. Unearned revenue:**

	31/12/2024	01/01/2024
<b>a. Short - term</b>		
- Infrastructure and land leasing revenue	5.189.482.100	5.156.754.824
- Tam Phuoc market revenue	514.871.799	514.871.799
- Kiosk for rent	15.000.000	15.000.000
<b>Total</b>	<b>5.719.353.899</b>	<b>5.686.626.623</b>
<b>b. Long - term</b>		
- Kiosk for rent	405.000.000	420.000.000
- Tam Phuoc market revenue	6.178.461.588	6.693.333.388
- Infrastructure and land leasing revenue	142.947.372.604	148.049.581.985
<b>Total</b>	<b>149.530.834.192</b>	<b>155.162.915.373</b>



**TIN NGHIA INDUSTRIAL PARK DEVELOPMENT JSC**

Address: Road no 6, Tam Phước industrial park, Bien Hoa city, Dong Nai province

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS FOR Q4 2024

**19. Equity:****a. Statement of changes in equity:**

	Contributed capital	Share premium	Investment and development funds	Other reserves	Retained earnings	Non-controlling interest	Total
<b>Balance as at 01/01/2023</b>	<b>650.078.570.000</b>	<b>641.438.310.382</b>	<b>35.805.406.567</b>	<b>708.650.196</b>	<b>298.852.850.925</b>	<b>36.303.232.173</b>	<b>1.663.187.020.243</b>
- Profit of the previous period					173.932.593.416	4.449.154.700	178.381.748.116
- Fund allocation			2.566.816.305		(2.566.816.305)		-
- Bonus, welfare and Executive Board fund appropriation					(4.718.499.721)	(427.922.019)	(5.146.421.740)
- Dividend					(91.010.999.800)	(2.569.950.000)	(93.580.949.800)
<b>Balance as at 31/12/2023</b>	<b>650.078.570.000</b>	<b>641.438.310.382</b>	<b>38.372.222.872</b>	<b>708.650.196</b>	<b>374.489.128.515</b>	<b>37.754.514.854</b>	<b>1.742.841.396.819</b>
- Profit of the current period					182.535.942.979	4.058.043.378	186.593.986.357
- Fund allocation			5.369.431.777		(5.369.431.777)		-
- Bonus, welfare and Executive Board fund appropriation					(9.714.319.141)	(532.529.152)	(10.246.848.293)
- Dividend					(104.012.571.200)	(2.855.500.000)	(106.868.071.200)
<b>Balance as at 31/12/2024</b>	<b>650.078.570.000</b>	<b>641.438.310.382</b>	<b>43.741.654.649</b>	<b>708.650.196</b>	<b>437.928.749.376</b>	<b>38.424.529.080</b>	<b>1.812.320.463.683</b>



**TIN NGHIA INDUSTRIAL PARK DEVELOPMENT JSC**

Address: Road no 6, Tam Phước industrial park, Bien Hoa city, Dong Nai province  
 CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS FOR Q4 2024

**b. Details of owner's contributions**

According to Business Registration Certificate No. 3600964611, registered for the 9th amendment on January 4, 2023, issued by the Department of Planning and Investment of Dong Nai Province, the charter capital of the company is VND 650.078.570.000, divided into 65.007.857 shares with the details as follows:

	Rate (%)	31/12/2024	Rate (%)	01/01/2024
- Tin Nghia Corporation	56,74	368.850.000.000	56,74	368.850.000.000
- Others	43,26	281.228.570.000	43,26	281.228.570.000
<b>Total</b>	<b>100,00</b>	<b>650.078.570.000</b>	<b>100,00</b>	<b>650.078.570.000</b>

**c. Transactions related to capital with the owners and the distribution of dividends and profit sharing**

	31/12/2024	01/01/2024
- Owner's contributed capital		
+ <i>At the beginning of the period</i>	650.078.570.000	650.078.570.000
+ <i>At the end of the period</i>	650.078.570.000	650.078.570.000
- Distributed dividends and profit	19.502.357.100	91.010.999.800
+ <i>Dividend, profit payable from last year's</i>	19.502.357.100	13.001.571.400
+ <i>Dividend, profit payable from last year's profit</i>		78.009.428.400

**d. Shares**

	31/12/2024	01/01/2024
Number of shares registered for issuance	65.007.857	65.007.857
Number of shares sold to the public	65.007.857	65.007.857
- <i>Common shares</i>	65.007.857	65.007.857
- <i>Preferred shares</i>	-	-
Number of shares repurchased	-	-
- <i>Common shares</i>	-	-
- <i>Preferred shares</i>	-	-
Number of outstanding shares	65.007.857	65.007.857
- <i>Common shares</i>	65.007.857	65.007.857
- <i>Preferred shares</i>	-	-

\* Par value of outstanding shares: 10,000 VND.

**e. Enterprise funds or Company funds:**

	31/12/2024	01/01/2024
- Development and investment funds	43.741.654.649	38.372.222.872
- Other reserves	708.650.196	708.650.196
	<b>44.450.304.845</b>	<b>39.080.873.068</b>

**20. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán:**

Foreign currency	31/12/2024	01/01/2024
US Dollar (USD)	118,27	131,47
	<b>118,27</b>	<b>131,47</b>

**VI. SUPPLEMENTARY INFORMATION FOR ITEMS PRESENTED IN THE CONSOLIDATED INCOME STATEMENT FOR Q4/2024.****1. Revenue from sales of goods and provision of service .**



**TIN NGHIA INDUSTRIAL PARK DEVELOPMENT JSC**

Address: Road no 6, Tam Phước industrial park, Bien Hoa city, Dong Nai province

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS FOR Q4 2024**

Notes to the Consolidated Financial Statements (continue)

	2024		2023	
	Q4	Comulative	Q4	Comulative
- Revenue from infrastructure	18.496.523.225	58.779.314.674	17.844.445.989	56.115.739.020
- Revenue from land leasing	1.216.199.378	4.242.870.880	1.713.229.557	4.262.248.830
- Revenue from land sales of 18 ha residential project	-	375.176.898	-	-
- Revenue from supplying water	5.752.576.750	23.282.389.250	5.187.730.500	21.165.625.200
- Revenue from wastewater collection	5.607.758.747	24.117.862.047	4.686.746.192	17.669.379.422
- Revenue from litters collection	1.251.051.316	4.969.025.355	1.270.089.618	5.068.974.367
- Revenue from supplying electricity	540.608.357	2.052.220.062	479.304.076	1.789.833.195
- Revenue of Thong Nhat Real Estate JSC	11.835.598.183	36.402.803.541	12.728.600.908	40.371.044.436
- Revenue from leasing market, kiosk, offices and rendering of service	3.566.211.912	13.635.834.379	3.629.163.690	11.301.793.549
<b>Total</b>	<b>48.266.527.868</b>	<b>167.857.497.086</b>	<b>47.539.310.530</b>	<b>157.744.638.019</b>

**2. Cost of good sold**

	2024		2023	
	Q4	Comulative	Q4	Comulative
- Cost of infrastructure fee	1.757.847.615	6.742.684.363	1.744.412.119	6.731.566.602
- Cost of land leasing	212.336.102	849.344.393	598.327.473	2.513.976.150
- Cost of wastewater collection	2.224.484.386	19.078.816.427	1.385.845.485	15.347.183.847
- Cost of water supplied	4.641.285.149	8.046.505.986	4.891.329.830	8.359.608.907
- Cost of litters collection	793.622.638	2.877.958.084	687.358.531	2.558.659.795
- Cost of construction of 18 ha residential project	-	305.182.465	-	-
- Cost of Thanh Phu residential area - Tin Khai	-	-	-	-
- Cost of Thong Nhat Real Estate JSC	7.975.361.079	26.549.772.264	9.221.706.863	29.845.888.680
- Cost of market leasing, kiosk, offices leased and services rendered	1.466.537.143	5.685.205.688	1.798.283.301	5.200.488.484
<b>Total</b>	<b>19.071.474.112</b>	<b>70.135.469.670</b>	<b>20.327.263.602</b>	<b>70.557.372.465</b>

**3. Financial income**

	2024		2023	
	Q4	Comulative	Q4	Comulative
- Deposit interest, interest from lendings	8.014.446.169	25.384.067.700	6.499.612.075	21.944.754.164
- Interest from installment sales	-	82.201.292	66.681.110	125.081.110
- Interest on capital contribution	10.260.000.000	10.404.000.000	32.660.000.000	32.660.000.000
- Unrealised exchange gain	142	151.502	-	-
- Interest from investment cooperation	62.161.841.096	123.984.000.000	52.869.052.055	122.869.052.055
<b>Total</b>	<b>80.436.287.407</b>	<b>159.854.420.494</b>	<b>92.095.345.240</b>	<b>177.598.887.329</b>

**4. Financial expenses**

	2024		2023	
	Q4	Comulative	Q4	Comulative
- Reverse/Provision for impairment loss from investments	2.790.750.241	(10.521.045.089)	5.159.766.424	13.311.795.330
<b>Total</b>	<b>2.790.752.265</b>	<b>(10.521.045.089)</b>	<b>5.159.768.447</b>	<b>13.311.795.330</b>

**5. Administrative expenses**

	2024		2023	
	Q4	Comulative	Q4	Comulative
- Labor expenses	5.268.766.690	19.152.186.512	5.769.214.309	19.090.410.962
- Raw materials	44.585.310	284.998.208	130.779.660	464.007.924
- Office supplies costs	-	-	-	-
- Depreciation expenses	562.866.753	2.413.652.750	638.818.937	2.483.737.850
- Tax, charge, fee	210.331.740	838.602.217	81.486.011	319.023.997
- Expenses of outsourcing services	791.352.910	3.388.855.600	1.553.299.755	4.696.938.261
- Other expenses in cash	701.495.846	3.466.499.369	1.044.301.246	3.643.003.977
	1.169.743.442	1.169.743.442	815.395.462	815.395.462
<b>Total</b>	<b>8.749.142.691</b>	<b>30.714.538.098</b>	<b>10.033.295.380</b>	<b>31.512.518.433</b>

**6. Other income**



**TIN NGHIA INDUSTRIAL PARK DEVELOPMENT JSC**

Address: Road no 5, Tam Phước industrial park, Bien Hoa city, Dong Nai province

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS FOR Q4 2024**

Notes to the Consolidated Financial Statements (continue)

	2024		2023	
	Q4	Comulative	Q4	Comulative
- Late payment collection	78.861.635	260.657.592	21.012.962	204.700.648
- Income from transfer fees, certification	10.909.104	58.000.832	690.155.317	891.387.461
- Proceeds from liquidation of tools and equipment	638.409.091	684.909.091	-	38.636.364
- Other income	52.515.545	1.289.427.500	-	102.690.644
<b>Total</b>	<b>780.695.375</b>	<b>2.292.995.015</b>	<b>711.168.279</b>	<b>1.237.415.117</b>

**7. Other expenses**

	2024		2023	
	Q4	Comulative	Q4	Comulative
- Remuneration to the Board of Management, Supervision	354.666.669	1.407.666.668	407.999.998	1.454.333.326
- Meeting expenses of the Board of Management, Supervision	40.000.000	190.000.000	50.000.000	200.000.000
- Donation expenses	130.300.000	155.300.000	-	96.863.636
- Customer gift costs	-	71.408.334	-	-
- Investment costs for the Thống Nhất Commercial Service Area	11.486.943.421	11.486.943.421	-	-
- Others	88.838.254	1.278.766.969	136.067.375	810.083.542
<b>Total</b>	<b>12.100.748.344</b>	<b>14.590.085.392</b>	<b>594.067.373</b>	<b>2.561.280.504</b>

**8. Cost of production and business by element:**

	2024		2023	
	Q4	Comulative	Q4	Comulative
- Raw materials	6.401.418.739	24.713.321.050	5.523.024.690	21.790.733.664
- Labor expenses	4.819.674.102	18.703.093.924	3.449.349.521	19.090.410.962
- Depreciation expenses	1.571.306.101	6.332.898.825	1.592.566.967	5.973.931.103
- Expenses of outsourcing services	4.086.705.487	32.533.695.067	5.733.629.929	47.507.311.282
- Other expenses in cash	1.649.069.640	6.049.440.149	4.370.434.872	11.630.025.876
<b>Total</b>	<b>18.528.174.069</b>	<b>88.332.449.015</b>	<b>20.669.005.979</b>	<b>105.992.412.887</b>

**9. Current corporate income tax expense:**

	2024		2023	
	Q4	Comulative	Q4	Comulative
- Current corporate income tax expense at Tin Nghia Industrial park	17.068.187.345	41.869.917.610	14.163.493.976	35.919.093.369
- Current corporate income tax expense at Thong Nhat Real Estate JSC	1.074.435.741	2.583.198.320	1.022.369.991	2.825.791.888
<b>Total</b>	<b>18.142.623.086</b>	<b>44.453.115.930</b>	<b>15.185.863.967</b>	<b>38.744.885.257</b>

**10. OTHER INFORMATION****1. Transactions with relative parties***Transactions with other related parties*

As of December 31, 2024, the balances of receivables/(payables) with related parties are as follows:



**TIN NGHIA INDUSTRIAL PARK DEVELOPMENT JSC**

Address: Road no 6, Tam Phước industrial park, Bien Hoa city, Dong Nai provine

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS FOR Q4 2024

Notes to the Consolidated Financial Statements (continue)

Related parties	31/12/2024	01/01/2024
<b>Short-term trade receivables</b>		
Tin Nghia - A Chau Investment JSC	6.737.882.548	4.142.245.744
Tin Nghia Corporation	1.350.216	385.776
Phuoc Tan Trading and Construction JSC	1.577.824.180	239.178.533
<b>Loan receivable</b>		
Tin Nghia - A Chau Investment JSC	133.425.899.677	92.228.194.711
Phuoc Tan Trading and Construction JSC	39.128.250.127	20.785.753.424
Nhon Trach Investment JSC		5.000.000.000
Tin Nghia - Phuong Dong Industrial Park JSC	74.500.000.000	
<b>Other short-term receivables</b>		
Nhon Trach Investment JSC		140.958.904
Phuoc Tan Trading and Construction JSC	22.400.000.000	22.400.000.000
Tin Nghia - A Chau Investment JSC	2.005.243.370	1.881.917.809
<b>Advance to seller</b>		
Tin Nghia Project Management JSC	30.000.000	187.219.450
<b>Short-term trade payables</b>		
Tin Nghia Professional Security Services Corporation	115.660.960	140.881.680
Tin Nghia Petrol JSC	27.687.450	18.989.000
Nhon Trach Green Trees Corporation	313.269.415	291.323.978
<b>Other payables</b>		
Tin Nghia Corporation	26.674.087.676	26.674.087.676

Bien Hoa, 23<sup>th</sup> January 2025


Nguyễn Kim Ngân  
Prepare



Nguyễn Thị Ly  
Chief Accountant



Phan Anh Dũng  
Director