

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
NÀH NƯỚC VÀ SGDCK TP.HCM

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

Kính gửi/ To:

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

- Tên tổ chức/*Organization name*: Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa
- Mã chứng khoán/*Security Symbol*: TIP
- Địa chỉ trụ sở chính/*Address*: Đường số 6, KCN Tam Phước, 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

Quý 04/2024

Tháng 01/2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		439.666.627.279	1.298.643.904.765
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	70.822.913.078	47.775.388.290
1. Tiền	111		3.322.913.078	2.575.388.290
2. Các khoản tương đương tiền	112		67.500.000.000	45.200.000.000
II. Đầu tư tài chính	120	V.2	-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		298.643.797.457	1.177.097.103.571
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	81.033.930.490	12.803.739.411
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	4.475.836	1.212.890.000
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	182.047.574.461	93.013.948.135
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	37.542.955.574	1.070.881.921.487
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(1.985.138.904)	(815.395.462)
IV. Hàng tồn kho	140		69.736.657.479	73.262.417.139
1. Hàng tồn kho	141	V.7	69.736.657.479	73.262.417.139
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		463.259.265	508.995.765
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11	463.259.265	505.891.765
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152			
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.15		3.104.000
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.564.998.528.076	561.886.805.407
I. CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN	210		1.033.200.000.000	21.824.651.700
5. Phải thu dài hạn khác	215	V.6	1.033.200.000.000	21.824.651.700
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216			
II. Tài sản cố định	220	V.9	18.816.901.595	22.865.890.600
1. Tài sản cố định hữu hình	221		18.816.901.595	22.865.890.600
- Nguyên giá	222		100.648.087.305	101.885.908.406
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(81.831.185.710)	(79.020.017.806)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	24.390.181.993	22.218.660.637
- Nguyên giá	231		126.388.645.282	122.998.803.162
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(101.998.463.289)	(100.780.142.525)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.8	1.300.526.734	11.011.914.599
1. Chi phí sản xuất kinh doanh, dở dang dài hạn	241			
2. Chi phí XDCB dở dang	242		1.300.526.734	11.011.914.599
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	451.991.686.292	447.316.216.004
1. Đầu tư vào công ty con	251		126.825.000.000	126.825.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		282.087.727.273	282.087.727.273
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		76.632.800.000	76.632.800.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(33.553.840.981)	(38.229.311.269)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		35.299.231.462	36.649.471.867
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	35.299.231.462	36.649.471.867
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		2.004.665.155.355	1.860.530.710.172

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		301.920.456.309	213.852.842.011
I. Nợ ngắn hạn	310		125.715.534.441	32.015.838.962
1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	311		-	-
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	312	V.12	2.449.903.148	2.871.823.899
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	313	V.13	16.128.522	10.636.364
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.14	21.793.882.474	14.873.669.153
4. Phải trả người lao động	315			
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.15	364.472.537	313.941.536
9. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319	V.17	5.719.353.899	5.686.626.623
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.16	86.955.708.418	2.464.370.989
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		8.416.085.443	5.794.770.398
II. Nợ dài hạn	330		176.204.921.868	181.837.003.049
5. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	332	V.17	149.530.834.192	155.162.915.373
6. Phải trả dài hạn khác	333	V.16	26.674.087.676	26.674.087.676
7. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	334		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.18	1.702.744.699.046	1.646.677.868.161
I. Vốn chủ sở hữu	410		1.702.744.699.046	1.646.677.868.161
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		42.879.201.637	37.509.769.860
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		367.639.966.831	316.942.567.723
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ t	421A		283.413.530.553	215.970.936.880
- LNST chưa phân phối kỳ này	421B		84.226.436.278	100.971.630.843
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		2.004.665.155.355	1.860.530.710.172

Ngày 23 tháng 04 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Nguyễn Kim Ngân

Nguyễn Thị Ly

Phan Anh Dũng



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN
KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý 4/2024

DVT: 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	33.540.633.748	120.581.882.081	32.415.448.418	103.601.333.844
2. Các khoản giảm trừ	02			-		-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		33.540.633.748	120.581.882.081	32.415.448.418	108.601.333.844
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	9.418.119.643	37.307.241.228	9.774.561.054	36.241.134.916
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cung cấp dịch vụ	20		24.122.514.105	83.274.640.853	22.640.887.364	72.360.198.928
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	77.657.753.408	155.522.509.009	88.770.749.487	170.591.337.853
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	1.235.750.098	(4.675.470.288)	2.411.819.297	5.853.787.057
Trong đó lãi vay phải trả	23			-		-
8. Chi phí bán hàng	25			-		-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	5.970.055.128	19.799.262.423	6.631.922.465	20.910.792.173
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		94.574.462.287	223.673.357.727	102.367.895.089	216.186.957.551
11. Thu nhập khác	31	VI.6	656.723.970	967.788.584	399.915.257	455.197.290
12. Chi phí khác	32	VI.7	11.949.316.142	14.034.578.323	365.704.695	1.742.002.229
13. Lợi nhuận khác	40		(11.292.592.172)	(13.066.789.739)	34.210.562	(1.286.804.939)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		83.281.870.115	210.606.567.988	102.402.105.651	214.900.152.612
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	17.068.187.345	41.869.917.610	14.163.493.976	35.919.093.369
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		66.213.682.770	168.736.650.378	88.238.611.675	178.981.059.243
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		1.019	2.596	1.357	2.753
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71					

Biên Hòa, ngày 13 tháng 01 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc







Nguyễn Kim Ngân

Nguyễn Thị Ly

Phan Anh Dũng



LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Quý 4/2024

ĐVT: Đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm 2024	Năm 2023
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	210.606.567.988	214.900.152.612
2. Điều chỉnh cho các khoản		(143.622.714.699)	(158.504.954.554)
1 - Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.660.894.625	5.526.156.079
2 - Các khoản dự phòng	03	(3.505.726.846)	6.669.182.519
3 - Lãi, lỗ chênh lệch TGHD do đánh giá lại các khoản mục tiền	04	(151.502)	(94.130)
4 - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(156.064.674.397)	(170.700.199.022)
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	08	66.983.853.289	56.395.198.058
1 - Tăng giảm các khoản phải thu	09	21.136.716.574	(92.581.402.044)
2 - Tăng giảm hàng tồn kho	10	188.440.223	492.029.210
3 - Tăng giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải			
3 trả, T.TNDN phải nộp)	11	(6.043.347.041)	79.088.978.005
4 - Tăng giảm chi phí trả trước	12	1.392.872.905	(422.161.350)
5 - Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13		
6 - Tiền lãi vay đã trả	14	-	-
7 - Thuế TNDN đã nộp	15	(34.894.826.186)	(26.759.605.509)
8 - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		
9 - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(6.035.933.248)	(6.204.270.398)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	42.727.776.516	10.008.765.972
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1 Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn	21	(1.021.663.095)	(4.337.901.768)
2 Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn	22	624.518.182	
3 Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(99.033.626.326)	(88.013.948.135)
4 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	10.000.000.000	10.000.000.000
5 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	89.245.280.339	170.700.199.022
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(185.490.900)	88.348.349.119
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
3 Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(19.494.912.330)	(142.973.848.170)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(19.494.912.330)	(142.973.848.170)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	23.047.373.286	(44.616.733.079)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	47.775.388.290	92.392.027.239
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	70.822.913.078	47.775.388.290

Biên Hòa, ngày 23 tháng 12 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Nguyễn Kim Ngân

Nguyễn Thị Ly

Phan Anh Dũng



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 QUÝ 04/2024

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 04/2024

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

- Hình thức sở hữu vốn** : Công ty cổ phần.
- Lĩnh vực kinh doanh** : Kinh doanh thương mại, dịch vụ.
- Ngành nghề kinh doanh** : Kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN và các tiện ích công cộng.
- Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính**

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

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

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

- Cơ sở lập Báo cáo tài chính**
Báo cáo tài chính được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.
- 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.
- Hàng tồn kho**
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.

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 QUÝ 04/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.

- **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 tồn thất có thể xảy ra.

- **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 – 25
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03 – 08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	01 – 05
Vườn cây lâu năm	23

- **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.

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 QUÝ 04/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 IV.5.

- **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.

- **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.

- **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.

- **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.

- **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

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 QUÝ 04/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.

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.

- **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.

- **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 QUÝ 4/2024

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2024	01/01/2024
Tiền mặt	7.236.977	4.857.529
Tiền gửi ngân hàng VND	3.312.684.934	2.567.362.334
Tiền gửi ngân hàng USD	2.991.167	3.168.427
Các khoản tương đương tiền	67.500.000.000	45.200.000.000
Cộng	70.822.913.078	47.775.388.290

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

2. Các khoản đầu tư tài chính

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 QUÝ 04/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

a. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2024	01/01/2024
	Giá gốc	Giá gốc
Đầu tư vào Công ty con (1)	126.825.000.000	126.825.000.000
- Công ty CP Tín Khai	82.380.000.000	82.380.000.000
- Công ty CP BĐS Thống Nhất	44.445.000.000	44.445.000.000
Đầu tư vào Công ty liên kết (2)	282.087.727.273	282.087.727.273
- 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
Đầu tư vào đơn vị khác (3)	76.632.800.000	76.632.800.000
- CTCP KCN Long Khánh	23.232.800.000	23.232.800.000
- CTCP Cà phê Tín Nghĩa	53.400.000.000	53.400.000.000
Cộng	485.545.527.273	485.545.527.273

• Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn:

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Dự phòng khoản lỗ Công ty CP Cà Phê Olympic	33.553.840.981	38.229.311.269
Tổng cộng	33.553.840.981	38.229.311.269

(1) **Đầu tư vào công ty con** : thông tin chi tiết về công ty con của Công ty vào ngày 31/12/2024 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh
Công ty CP Tín Khai (2)	Vĩnh Cửu, Đồng Nai	99,88%	82,38%	Kinh doanh nhà ở, nhà xưởng cho thuê
Công ty CP BĐS Thống nhất	Biên Hòa, Đồng Nai	59,21%	59,21%	Kinh doanh chợ & Khu phố chợ

(2) Công ty CP Tín Khai mua lại cổ phiếu quỹ với tỷ lệ 17,52% vốn đầu tư chủ sở hữu nên tỷ lệ lợi ích của Công ty tại Công ty Tín Khai cao hơn tỷ lệ quyền biểu quyết.

(2) **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:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh
- Công ty Cổ phần DV bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Biên Hòa, Đồng Nai	24,00%	24,00%	Dịch vụ bảo vệ
- Công ty Cổ phần XD & TM Phước Tân	Biên Hòa, Đồng Nai	40,00%	40,00%	Bất động sản

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 QUÝ 04/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

(3) **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	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh
- CTCP KCN Long Khánh	Long Khánh, ĐN	19,00%	19,00%	Bất động sản
- CTCP Cà Phê Olympic	Nhon Trạch, ĐN	5,59%	5,59%	Sản xuất Cà phê

3. Phải thu khách hàng

	31/12/2024	01/01/2024
a. Phải thu của KH ngắn hạn		
- Phải thu khách hàng KDC 18ha	430.936.000	430.936.000
- CN Cty CP Đầu tư xây dựng Toàn Lộc	1.251.686.326	1.025.172.427
- Công ty CP Hanaka ABM	2.122.888.695	1.297.696.081
- Cty CP Thiết Bị điện Hanaka Sài Gòn	3.084.704.003	2.020.265.356
- Công ty CP Mặt Dựng CAG	2.156.033.880	2.087.933.348
- CTCP đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	6.737.882.548	4.142.245.744
- Công ty TNHH Bao bì Nước giải khát Crown Đồng Nai		342.588.247
- Công ty CP TM và XD Phước Tân	1.577.824.180	239.178.533
- Công ty TNHH SX-TM-DV Thịnh Nguyên Phát		324.511.454
- Công ty CP Dầu Khí Đầu tư xây dựng Cảng Phước An	62.161.841.096	
- Các khoản phải thu khách hàng khác	1.510.133.762	893.212.221
Cộng	81.033.930.490	12.803.739.411

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2024	01/01/2024
- TTPT quỹ đất H.Thống Nhất		1.200.000.000
- Văn Phòng Đăng ký đất đai Tỉnh Đồng Nai	4.475.836	12.890.000
Cộng	4.475.836	1.212.890.000

5. Phải thu về cho vay

a. Phải thu cho vay ngắn hạn	31/12/2024	01/01/2024
- Công ty CP Tín Nghĩa Á Châu (1)	110.919.324.334	72.228.194.711
- Công ty CP TM&XD Phước Tân (2)	39.128.250.127	20.785.753.424
- Công ty CP hàng hóa Kỳ Lân (3)	32.000.000.000	
Cộng	182.047.574.461	93.013.948.135

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

- Hợp đồng số 88/HĐVV ngày 27/04/2021 và PL số 08/PLHĐVV ngày 03/7/2024, thời hạn vay đến 30/6/2025, mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;

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 QUÝ 04/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- HĐ số 01/HĐVV ngày 13/01/2023 và PL số 02/PLHĐVV ngày 03/7/2024 thời hạn vay đến 13/07/2025, mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;

- HĐ số 92/2024/HĐVV ngày 26/04/2024, thời hạn vay 12 tháng từ ngày giải ngân; mục đích vay là xây dựng các căn nhà hình thành trong tương lai.

Các HĐ được cho vay với lãi suất 12%/năm, hình thức cho vay: Tín chấp.

(2) 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, 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, hình thức cho vay: Tín chấp. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

(3) 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

	31/12/2024	01/01/2024
	Giá trị	Giá trị
a. Ngắn hạn		
- Tạm ứng	4.751.333.113	5.001.259.433
- Phải thu từ cổ tức CTCP KCN Long Khánh	10.260.000.000	10.260.000.000
- Phải thu Công ty CP Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An (*)		1.033.200.000.000
- Phải thu cổ tức, lãi vay từ Công ty Phước Tân	22.400.000.000	22.400.000.000
- Phải thu khác	131.622.461	20.662.054
Cộng ngắn hạn	37.542.955.574	1.070.881.921.487
b. Dài hạn		
- Ký quỹ thực hiện dự án Khu dân cư, thương mại dịch vụ logistic tại xã lộ 25		21.824.651.700
- Phải thu Công ty CP Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An (*)	1.033.200.000.000	
Cộng dài hạn	1.033.200.000.000	21.824.651.700

(*) 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.

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 QUÝ 04/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Nội dung hợp tác: Bên Phước An đầu tư hoàn thiện hạ tầng và giấy phép của Khu Công nghiệp, Bên Tín Nghĩa đóng góp tài chính và khai thác và kinh doanh quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng đối với diện tích khu đất hợp tác tối đa là 600.000 m² tại Khu Công nghiệp Phước An, xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- Các bên tham gia, tỷ lệ, hình thức, tiến độ góp vốn: Đơn giá hợp tác là 3.444.000 VND/m²; bên Tín Nghĩa sẽ góp làm 2 đợt, đợt 1 thanh toán theo giá trị vốn góp phần diện tích 300.000 m² của khu đất hợp tác (trong vòng 30 ngày kể từ khi hiệu lực của hợp đồng) là 1.033,2 tỷ VND, Đợt 2 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 m² 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.

- 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 vật liệu	195.912.722	162.776.580
- Hàng hóa Bất động sản	22.008.181.818	22.008.181.818
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, trong đó:	47.532.562.939	51.091.458.741
+ 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
Cộng	69.736.657.479	73.262.417.139

(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 m² (trong đó đất ở là: 61.820,6m²; đất TMDV và giáo dục là 21.587 m²; đất TĐC là 16.169m²; đất giao thông, công viên cây xanh là 69.160,4m²). 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

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 QUÝ 04/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

69.205,5m² (trong đó đất ở là 60.844,5m²; đất TMDV xây dựng chợ là 8.361m²). Diện tích còn lại 14.202,1m² (trong đó đất ở là 976,1m²; đất thương mại dịch vụ xây dựng chợ giai đoạn 2 chưa triển khai xây dựng là 13.226 m²).

(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 617m² từ tháng 04/2023.

8. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2024	01/01/2024
b. Xây dựng cơ bản dở dang		
- 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
- Phí lập báo cáo cấp giấy phép MT	575.555.556	
- Chi phí sửa chữa VP trạm XLNT	276.481.481	276.481.481
- Chi phí xây dựng Khu Kios Giai đoạn 2	92.969.697	92.969.697
Cộng	1.300.526.734	11.011.914.599

(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 QUÝ 04/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (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
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	49.556.293.897	31.452.499.683	15.163.564.363	5.713.550.463	101.885.908.406
Tăng trong kỳ	-	-	-	206.930.000	206.930.000
- Mua trong kỳ				206.930.000	206.930.000
- Đầu tư XDCB hoàn thành					-
Thanh lý, nhượng bán			1.217.109.091	227.642.010	1.444.751.101
Số dư cuối kỳ	49.556.293.897	31.452.499.683	13.946.455.272	5.692.838.453	100.648.087.305
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	32.359.017.710	31.452.499.683	11.153.182.601	4.055.317.812	79.020.017.806
Khấu hao trong kỳ	2.392.728.356		1.444.070.546	419.120.103	4.255.919.005
Giảm do thanh lý			1.217.109.091	227.642.010	1.444.751.101
Số dư cuối kỳ	34.751.746.066	31.452.499.683	11.380.144.056	4.246.795.905	81.831.185.710
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	17.197.276.187	-	4.010.381.762	1.658.232.651	22.865.890.600
Số dư cuối kỳ	14.804.547.831	-	2.566.311.216	1.446.042.548	18.816.901.595

Trong đó: Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 58.956.150.435đ.

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Vườn cây lâu năm	Tổng Cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	115.721.845.122	6.863.781.561	413.176.479	122.998.803.162
Tăng trong kỳ	3.576.496.976	-	-	3.576.496.976
- XDCBDD hoàn thành	3.576.496.976			3.576.496.976
Giảm trong kỳ	-	186.654.856	-	186.654.856
- Giảm do thanh lý		186.654.856		186.654.856
Số dư cuối kỳ	119.298.342.098	6.677.126.705	413.176.479	126.388.645.282
Giá trị hao mòn lũy kế				
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
Số dư cuối kỳ	95.855.993.242	5.829.543.707	312.926.340	101.998.463.289
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	21.147.555.333	953.639.473	117.465.831	22.218.660.637
Số dư cuối kỳ	23.442.348.856	847.582.998	100.250.139	24.390.181.993

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

11. Chi phí trả trước

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 QUÝ 04/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	31/12/2024	01/01/2024
a. Ngắn hạn	463.259.265	505.891.765
- Chi phí thẩm 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 phân bón chăm cây	269.333.342	333.333.333
- Các khoản chi phí khác	-	
b. Dài hạn	35.299.231.462	36.649.471.867
- Chi phí đền bù KCN	19.615.239.695	20.293.422.695
- Chi phí CCDC chờ phân bổ	47.762.071	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	1.244.356.158	1.409.564.955
- Tiền sử dụng đất và phí đầu tư hạ tầng Chợ Tam Phước - gđ1	4.405.955.740	4.539.469.552

12. Phải trả người bán

	31/12/2024	01/01/2024
	Giá trị	Giá trị
a. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn		
- Công ty CP Cấp nước Đồng Nai	1.426.747.245	1.722.072.450
- Công ty Cây xanh Nhơn Trạch	313.269.415	291.323.978
- Phải trả các đối tượng khác	709.886.488	858.427.471
Cộng	2.449.903.148	2.871.823.899

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2024	01/01/2024
- Kios DV2-25		10.636.364
- Công ty TNHH MTV Chế biến Gỗ Đông Hòa	15.893.042	
- Khách hàng ứng trước khác	235.480	
Cộng	16.128.522	10.636.364

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 QUÝ 04/2024

14. 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
a. Phải nộp								
- Thuế GTGT		509.853.944	863.760.544	1.184.721.234	7.242.606.121	7.227.430.537		525.029.528
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.104.000	14.163.493.976	17.068.187.345	16.345.894.887	41.869.917.610	34.894.826.186		21.135.481.400
- Thuế thu nhập cá nhân		200.321.233	216.722.975	118.770.036	1.586.783.273	1.653.732.960		133.371.546
- Thuế tài nguyên		-	-	-	-	-		-
- Thuế môn bài		-	-	-	3.000.000	3.000.000		-
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất		-	-	334.509.993	722.004.849	722.004.849		-
- Thuế đất Phi nông nghiệp		-	-	-	51.426.408	51.426.408		-
Cộng	3.104.000	14.873.669.153	18.148.670.864	17.983.896.150	51.475.738.261	44.552.420.940	-	21.793.882.474

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 QUÝ 04/2024

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Xem thuyết minh số IV.12.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ như sau:

	Năm 2024		Năm 2023	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	83.281.870.115	210.606.567.988	102.402.105.651	214.900.152.612
+ Các khoản điều chỉnh tăng	12.319.066.611	13.291.520.062	1.075.364.229	1.085.364.229
+ Các khoản điều chỉnh giảm	10.260.000.000	14.548.500.000	32.660.000.000	36.390.050.000
- Tổng thu nhập chịu thuế	85.340.936.726	209.349.588.050	70.817.469.880	179.595.466.841
- Thuế suất thuế TNDN	20%	20%	20%	20%
- Chi phí phải trả khác	-	-	-	-
Thuế TNDN dự tính phải nộp	17.068.187.345	41.869.917.610	14.163.493.976	35.919.093.369
Thuế TNDN dự tính được miễn giảm (*)	-	-	-	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	17.068.187.345	41.869.917.610	14.163.493.976	35.919.093.369

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định

15. Chi phí phải trả

16. Chi phí phải trả	31/12/2024	01/01/2024
	a. Ngắn hạn	
- Trích trước chi phí điện T12/2024	325.757.384	313.941.536
- Chi phí trích trước khác	38.715.153	
Cộng	364.472.537	313.941.536

16. Các khoản phải trả, phải nộp khác

	31/12/2024	01/01/2024
a. Ngắn hạn		
- 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	419.673.465
- Các khoản phải trả khác	129.070.000	129.070.000
Cộng	86.955.708.418	2.464.370.989
b. Dài hạn		
- Khoản tiền đền bù DA KCN TP phải trả	26.674.087.676	26.674.087.676
Cộng	26.674.087.676	26.674.087.676

17. Doanh thu chưa thực hiện:

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 QUÝ 04/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	31/12/2024	01/01/2024
a. Ngắn hạn		
- 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
- Cho thuê Kios	15.000.000	15.000.000
Cộng	5.719.353.899	5.686.626.623
b. Dài hạn		
- 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	148.049.581.986
Cộng	149.530.834.192	155.162.915.373
Tổng Cộng (a+b)	155.250.188.091	160.849.541.996

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 QUÝ 04/2024

18. 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 phân phối	Tổng cộng
A	1	2	3	4	7	
Số dư ngày 01/01/2023	650.078.570.000	641.438.310.382	34.942.953.555	708.650.196	234.961.746.325	1.562.130.230.458
- Lãi trong kỳ trước					178.981.059.243	178.981.059.243
- Trích lập các quỹ (1)			2.566.816.305		(2.566.816.305)	-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi & BĐH (1)					(3.422.421.740)	(3.422.421.740)
- Cổ tức					(91.010.999.800)	(91.010.999.800)
Số dư ngày 31/12/2023	650.078.570.000	641.438.310.382	37.509.769.860	708.650.196	316.942.567.723	1.646.677.868.161
- Lãi trong năm nay					168.736.650.378	168.736.650.378
- Trích lập các quỹ (1)			5.369.431.777		(5.369.431.777)	-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi & BĐH (1)					(8.657.248.293)	(8.657.248.293)
- Cổ tức					(104.012.571.200)	(104.012.571.200)
Số dư ngày 31/12/2024	650.078.570.000	641.438.310.382	42.879.201.637	708.650.196	367.639.966.831	1.702.744.699.046

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 QUÝ 04/2024

Phân phối lợi nhuận năm 2023 theo nghị quyết Đại hội Đồng Cổ đông thường niên năm 2024 như sau:

Diễn giải	Tỷ lệ (%)	Số tiền
A. Tổng lợi nhuận phân phối	100,0%	178.981.059.243
I. Chia cổ tức 15% mệnh giá	54,5%	97.511.785.500
II. Chia các Quỹ	7,8%	14.026.680.071
1. Quỹ đầu tư phát triển	3,0%	5.369.431.777
2. Quỹ khen thưởng	2,0%	3.579.621.185
3. Quỹ phúc lợi	1,0%	1.789.810.592
4. Thương HĐQT, BKS	1,0%	1.789.810.592
5. Thương HĐQT, BKS, KTNB, BDH vượt kế hoạch (10% LN ST vượt chi tiêu KH)		1.498.005.924
III. Lợi nhuận còn lại (A-I-II)	37,7%	67.442.593.672

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
Cộng	100,00	650.078.570.000	100,00	650.078.570.000

c. 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>	-	-

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 QUÝ 04/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

d. Cổ tức

- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:
- + Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông:.....
- + Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi:
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận:

e. Các quỹ của doanh nghiệp:

	31/12/2024	01/01/2024
- Quỹ đầu tư phát triển	42.879.201.637	37.509.769.860
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	708.650.196	708.650.196
Cộng	43.587.851.833	38.218.420.056

19. 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
Cộng	118,27	131,47

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 4/2024

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 cung cấp nước	5.099.859.000	21.144.670.500	5.187.730.500	19.961.109.189
- 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
- DT KDC 18	0	375.176.898	0	-
- DT cho thuê chợ, Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ khác	1.328.633.725	4.900.741.665	1.233.902.486	3.734.049.821
Cộng	33.540.633.748	120.581.882.081	32.415.448.418	108.601.333.844

2. Giá vốn hàng bán

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 QUÝ 04/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	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 phí nước thải	1.507.942.886	4.913.163.723	1.385.845.485	4.854.124.562
- Giá vốn cung cấp nước	4.641.285.149	19.713.736.690	4.891.329.830	17.919.064.386
- Giá vốn thu gom rác thải	793.622.638	2.877.958.084	687.358.531	2.558.659.795
- Giá vốn KD KDC	0	305.182.465	0	-
- Giá vốn cho thuê chợ, Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ khác	505.085.253	1.905.171.510	467.287.616	1.663.743.421
Cộng	9.418.119.643	37.307.241.228	9.774.561.054	36.241.134.916

3. Doanh thu tài chính

	Năm 2024		Năm 2023	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Lãi tiền gửi, lãi cho vay	5.235.912.170	16.907.656.215	3.174.922.192	11.207.060.558
- Lãi bán hàng trả chậm	-	82.201.292	66.681.110	125.081.110
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	10.260.000.000	14.548.500.000	32.660.000.000	36.390.050.000
- Lãi hợp đồng hợp tác	62.161.841.096	123.984.000.000	52.869.052.055	122.869.052.055
- Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối	142	151.502	94.130	94.130
Cộng	77.657.753.408	155.522.509.009	88.770.749.487	170.591.337.853

4. Chi phí tài chính

	Năm 2024		Năm 2023	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- CP dự phòng đầu tư dài hạn	1.235.750.098	(4.675.470.288)	2.411.819.297	5.853.787.057
Cộng	1.235.750.098	(4.675.470.288)	2.411.819.297	5.853.787.057

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp:

	Năm 2024		Năm 2023	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Chi phí nhân viên quản lý	3.289.015.465	11.935.187.072	3.497.747.809	11.914.632.382
- Chi phí nguyên, vật liệu QL	38.198.491	197.779.855	98.777.305	307.284.615
- Chi phí đồ dùng văn phòng	-	-	-	-
- Chi phí khấu hao TSCĐ	444.524.622	1.940.284.226	517.552.806	2.080.399.326
- Thuế, phí và lệ phí	70.436.078	183.369.590	39.593.863	154.502.046
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	547.802.063	2.343.504.248	1.107.753.594	3.600.666.995
- Chi phí khác	410.334.967	2.029.393.990	555.101.626	2.037.911.347
- Dự phòng nợ khó đòi	1.169.743.442	1.169.743.442	815.395.462	815.395.462
Cộng	5.970.055.128	19.799.262.423	6.631.922.465	20.910.792.173

6. Thu nhập khác

	Năm 2024		Năm 2023	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Thu nhập khác	656.723.970	967.788.584	399.915.257	455.197.290
Cộng	656.723.970	967.788.584	399.915.257	455.197.290

7. Chi phí 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 QUÝ 04/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Năm 2024		Năm 2023	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Chi thù lao HĐQT, BKS	206.666.669	926.666.668	259.999.998	1.013.333.326
- 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	-	125.000.000
- Chi phí khấu hao tài sản vượt định mức	35.704.167	142.816.668	35.704.167	142.816.668
- Chi phí kiểm toán nội bộ	20.000.000	80.000.000	20.000.000	80.000.000
- Chi phí đầu tư khu DVTM Thống Nhất	11.486.943.421	11.486.943.421	-	-
- Chi phí khác	29.701.885	1.052.851.566	530	180.852.235
Cộng	11.949.316.142	14.034.578.323	365.704.695	1.742.002.229

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	6.395.031.920	25.045.695.001	5.567.452.415	21.634.010.355
- Chi phí nhân công	2.839.922.877	11.935.187.072	3.497.747.809	11.914.632.382
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.386.694.606	5.518.077.957	1.457.707.336	5.526.156.079
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.197.008.802	8.908.924.472	2.321.351.116	9.188.904.652
- Chi phí khác bằng tiền	1.219.033.239	5.716.220.323	3.012.136.528	8.466.453.488
Cộng	14.037.691.444	57.124.104.825	15.856.395.204	56.730.156.956

9. Chi phí thuế TNDN hiện hành:

	Năm 2024		Năm 2023	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- CP thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	17.068.187.345	41.869.917.610	14.163.493.976	35.919.093.369
- Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	17.068.187.345	41.869.917.610	14.163.493.976	35.919.093.369

VII. 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
Phải thu ngắn hạn khách hàng		
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
Phải thu về cho vay		
Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa – Á Châu	110.919.324.334	72.228.194.711
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	39.128.250.127	20.785.753.424
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty CP DV Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	105.690.960	140.881.680
Công ty CP Xăng Dầu Tín Nghĩa	19.602.340	8.080.200
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	313.269.415	291.323.978
Phải trả khác		
Tổng Công ty Tín Nghĩa	26.674.087.676	26.674.087.676

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 QUÝ 04/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)


Biên Hoà, ngày 23 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



**SEPARATE FINANCIAL
STATEMENTS
Q4/2024**

January 2025



**Tin Nghia Industrial Park Development
Joint Stock Company**

**INTERIM SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
QUARTER 4/2024**

ASSETS	Code	Note	31/12/2024 (VND)	01/01/2024 (VND)
A. CURRENT ASSETS	100		439.666.627.279	1.298.643.904.765
<i>I. Cash and cash equivalents</i>	<i>110</i>	<i>V.1</i>	<i>70.822.913.078</i>	<i>47.775.388.290</i>
1. Cash	111		3.322.913.078	2.575.388.290
2. Cash equivalents	112		67.500.000.000	45.200.000.000
<i>II. Short-term financial investments</i>	<i>120</i>	<i>V.2</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
3. Held to maturity investments	123		-	-
<i>III. Short-term receivables</i>	<i>130</i>		<i>298.643.797.457</i>	<i>1.177.097.103.571</i>
1. Short-term trade receivables	131	V.3	81.033.930.490	12.803.739.411
2. Short-term prepayments to suppliers	132	V.4	4.475.836	1.212.890.000
5. Short-term lending receivables	135	V.5	182.047.574.461	93.013.948.135
6. Other short-term receivables	136	V.6	37.542.955.574	1.070.881.921.487
7. Provision for short-term doubtful debts (*)	137		(1.985.138.904)	(815.395.462)
<i>IV. Inventories</i>	<i>140</i>		<i>69.736.657.479</i>	<i>73.262.417.139</i>
1. Inventories	141	V.7	69.736.657.479	73.262.417.139
<i>V. Other short-term assets</i>	<i>150</i>		<i>463.259.265</i>	<i>508.995.765</i>
1. Short-term prepaid expenses	151	V.11	463.259.265	505.891.765
3. Taxes and other receivables from State budget	153	V.15		3.104.000
B. NON-CURRENT ASSETS	200		1.564.998.528.076	561.886.805.407
<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>V.9</i>	<i>18.816.901.595</i>	<i>22.865.890.600</i>
1. Tangible fixed assets	221		18.816.901.595	22.865.890.600
- Historical cost	222		100.648.087.305	101.885.908.406
- Accumulated depreciation (*)	223		(81.831.185.710)	(79.020.017.806)
<i>III. Investment properties</i>	<i>230</i>	<i>V.10</i>	<i>24.390.181.993</i>	<i>22.218.660.637</i>
- Historical cost	231		126.388.645.282	122.998.803.162
- 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>451.991.686.292</i>	<i>447.316.216.004</i>
1. Investments in subsidiaries	251		126.825.000.000	126.825.000.000
2. Investments in joint ventures and associates	252		282.087.727.273	282.087.727.273
3. Equity investments in other entities	253		76.632.800.000	76.632.800.000
4. Provision for devaluation of long-term investments (*)	254		(33.553.840.981)	(38.229.311.269)
<i>VI. Other long-term assets</i>	<i>260</i>		<i>35.299.231.462</i>	<i>36.649.471.867</i>
1. Long-term prepaid expenses	261	V.11	35.299.231.462	36.649.471.867
TOTAL ASSETS (270 = 100 + 200)	270		2.004.665.155.355	1.860.530.710.172

CAPITAL	Code	Note	31/12/2024 (VND)	01/01/2024 (VND)
C. LIABILITIES	300		301.920.456.309	213.852.842.011
I. Current liabilities	310		125.715.534.441	32.015.838.962
1. Short-term trade payables	312	V.12	2.449.903.148	2.871.823.899
2. Short-term prepayments from customers	313	V.13	16.128.522	10.636.364
3. Taxes and other payables to State budget	314	V.14	21.793.882.474	14.873.669.153
4. Payables to employees	315			
5. Short-term accrued expenses	316	V.15	364.472.537	313.941.536
9. Short-term unearned revenue	319	V.17	5.719.353.899	5.686.626.623
10. Other short-term payables	320	V.16	86.955.708.418	2.464.370.989
11. Short-term provisions for payables	321			
12. Bonus and welfare fund	322		8.416.085.443	5.794.770.398
II. Non-current liabilities	330		176.204.921.868	181.837.003.049
5. Long-term unearned revenue	332	V.17	149.530.834.192	155.162.915.373
6. Other long-term payables	333	V.16	26.674.087.676	26.674.087.676
D. OWNER'S EQUITY	400	V.18	1.702.744.699.046	1.646.677.868.161
I. Owner's equity	410		1.702.744.699.046	1.646.677.868.161
1. Contributed capital	411			
- Ordinary shares with voting rights	411A		650.078.570.000	650.078.570.000
2. Share Premium	412		641.438.310.382	641.438.310.382
8. Development and investment funds	418		42.879.201.637	37.509.769.860
10. Other reserves	420		708.650.196	708.650.196
11. Retained earnings	421		367.639.966.831	316.942.567.723
- RE accumulated till the end of the previous year	421A		283.413.530.553	215.970.936.880
- RE of the current period	421B		84.226.436.278	100.971.630.843
12. Capital expenditure fund	422			
II. Other capital and funds	430		-	-
1. Non-business funds	431			
2. Funds that forming fixed assets	432			
TOTAL CAPITAL (440 = 300 +400)	440		2.004.665.155.355	1.860.530.710.172

Bien Hoa, 25 January 2025

Preparer

Chief Accountant

Director







Nguyen Kim Ngan

Nguyen Thi Ly

Phan Anh Dung

INTERIM SEPARATE STATEMENT OF INCOME
QUARTER 4/2024

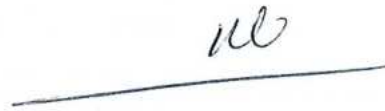
ITEMS	Code	Note	2024		2023	
			Quarter 4	Cumulative	Quarter 4	Cumulative
1.Revenue from sales of goods and rendering of services	01	VI.1	33.540.633.748	120.581.882.081	32.415.448.418	108.601.333.844
2. Revenue deductions	02			-		-
3.Net revenue from sales of goods and rendering of services	10		33.540.633.748	120.581.882.081	32.415.448.418	108.601.333.844
4. Cost of goods sold	11	VI.2	9.418.119.643	37.307.241.228	9.774.561.054	36.241.134.916
5. Gross profit from sales of goods and rendering of service	20		24.122.514.105	83.274.640.853	22.640.887.364	72.360.198.928
6. Financial income	21	VI.3	77.657.753.408	155.522.509.009	88.770.749.487	170.591.337.853
7. Financial expenses	22	VI.4	1.235.750.098	(4.675.470.288)	2.411.819.297	5.853.787.057
<i>In which: Interest expense</i>	23			-		-
8. Selling expenses	25					-
9. General administrative expenses	26	VI.5	5.970.055.128	19.799.262.423	6.631.922.465	20.910.792.173
10. Net profit from operating activities	30		94.574.462.287	223.673.357.727	102.367.895.089	216.186.957.551
11. Other income	31	VI.6	656.723.970	967.788.584	399.915.257	455.197.290
12. Other expenses	32	VI.7	11.949.316.142	14.034.578.323	365.704.695	1.742.002.229
13. Other profit	40		(11.292.592.172)	(13.066.789.739)	34.210.562	(1.286.804.939)
14. Total profit before tax	50		83.281.870.115	210.606.567.988	102.402.105.651	214.900.152.612
15. Current corporate income tax expense	51	VI.9	17.068.187.345	41.869.917.610	14.163.493.976	35.919.093.369
16. Deferred corporate income tax expenses	52					
17. Profit after corporate income tax	60		66.213.682.770	168.736.650.378	88.238.611.675	178.981.059.243
18. Basic earnings per share (*)	70		1.019	2.596	1.357	2.753
19. Diluted earnings per share (*)	71					

Preparer



Nguyen Kim Ngan

Chief Accountant



Nguyen Thi Ly

Director



Phan Anh Dung

INTERIM SEPARATE 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	2023
I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
1. Profit before tax	01	210.606.567.988	214.900.152.612
2. Adjustments for		(143.622.714.699)	(158.504.954.554)
1 - Depreciation and amortization of fixed assets and investment properties	02	5.660.894.625	5.526.156.079
2 - Provisions	03	(3.505.726.846)	6.669.182.519
3 - Exchange gains or losses from retranslation of monetary items	04	(151.502)	(94.130)
4 - Gains or losses from investment	05	(156.064.674.397)	(170.700.199.022)
5 - Interest expense	06	-	-
3. Operating profit before changes in working capital	08	66.983.853.289	56.395.198.058
1 - Increase or decrease in receivables	09	21.136.716.574	(92.581.402.044)
2 - Increase or decrease in inventories	10	188.440.223	492.029.210
3 - Increase or decrease in payables (excluding interest payable or corporate income tax payable)	11	(6.043.347.041)	79.088.978.005
4 - Increase or decrease in prepaid expenses	12	1.392.872.905	(422.161.350)
5 - Increase/Decrease in trading securities	13		
6 - Interest expenses paid	14	-	-
7 - Corporate income tax paid	15	(34.894.826.186)	(26.759.605.509)
8 - Other receipts from operating activities	16		
9 - Other payments on operating activities	17	(6.035.933.248)	(6.204.270.398)
Net cash flow from operating activities	20	42.727.776.516	10.008.765.972
II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
1 Purchase or construction of fixed assets and other long-term	21	(1.021.663.095)	(4.337.901.768)
2 Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term	22	624.518.182	
3 Lendings and purchase of debt instruments from other entities	23	(99.033.626.326)	(88.013.948.135)
4 Collection of lendings and resale of debt instrument of other entities	24	10.000.000.000	10.000.000.000
5 Interest and dividend received	27	89.245.280.339	170.700.199.022
Net cash flow from investing activities	30	(185.490.900)	88.348.349.119
III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
3 Dividends or profits paid to owners	36	(19.494.912.330)	(142.973.848.170)
Net cash flow from financing activities	40	(19.494.912.330)	(142.973.848.170)
Net cash flows within the period (50 = 20+30+40)	50	23.047.373.286	(44.616.733.079)
Cash and cash equivalents at the beginning of the period	60	47.775.388.290	92.392.027.239
Effect of exchange rate fluctuations	61	151.502	94.130
Cash and cash equivalents at the end of the period (70= 50+60+)	70	70.822.913.078	47.775.388.290

Bien Hoa, 25th January, 2025

Preparer

Chief Accountant

Director







Nguyen Kim Ngan

Nguyen Thi Ly

Phan Anh Dung

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

Quarter 4/2024

I. COMPANY OPERATIONAL CHARACTERISTICS

1. **Ownership Structure** : Joint-stock company.
2. **Business Sector** : Commercial and service operations.
3. **Business Activities** : Development of industrial park infrastructure and public utilities.
4. **Operational characteristics of the company during the financial year affecting the financial statements**

II. ACCOUNTING PERIOD AND CURRENCY USED IN ACCOUNTING

1. **Accounting Period:**
The Company's accounting period begins on January 1 and ends on December 31 of each year.
2. **Currency Used in Accounting:**
The currency used in accounting is Vietnamese Dong (VND).

III. APPLIED ACCOUNTING STANDARDS AND REGULATIONS

1. **Accounting System**
The Company applies the **Vietnamese Corporate Accounting System** promulgated under Circular No. 200/2014/TT-BTC dated December 22, 2014, issued by the Ministry of Finance.
2. **Declaration of Compliance with Accounting Standards and Policies**
The Board of Directors affirms full compliance with the requirements of current **Vietnamese Accounting Standards (VAS)** and the **Vietnamese Corporate Accounting System** in preparing the financial statements.
3. **Changes in Accounting Policies and Notes**
On December 22, 2014, the Ministry of Finance issued **Circular No. 200/2014/TT-BTC**, guiding the Vietnamese Corporate Accounting System, replacing Decision No. 15/2006/QĐ-BTC dated March 20, 2006. This circular is effective for financial years starting on or after January 1, 2015.

IV. APPLIED ACCOUNTING POLICIES

- **Basis of Financial Statements Preparation**
The financial statements are presented based on the historical cost principle.
 - **Cash and Cash Equivalents**
Cash and cash equivalents include cash on hand, bank deposits, cash in transit, and short-term investments with a maturity period of no more than three months from the date of purchase. These are easily convertible into a known amount of cash and carry minimal risk of value changes.
 - **Inventories**
-

TIN NGHIA INDUSTRIAL PARK DEVELOPMENT JSC

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

FINANCIAL REPORT 04/2024

Note the financial statements (Continue)

Inventories are recorded at historical cost. This includes purchase costs, processing costs, and other direct costs incurred to bring the inventory to its current location and condition.

Inventory cost is calculated using the weighted average method and accounted for on a perpetual inventory system.

Provisions for inventory impairment are recognized when the historical cost exceeds the net realizable value. The net realizable value is the estimated selling price less estimated costs of completion and selling expenses.

- **Trade and Other Receivables**

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

A provision for doubtful debts is made for each receivable based on overdue aging or anticipated losses.

- **Tangible Fixed Assets**

Tangible fixed assets are recorded at historical cost minus accumulated depreciation. The historical cost includes all expenses incurred to bring the asset to its usable condition. Post-recognition expenses are only added to the asset's historical cost if they increase future economic benefits. Otherwise, they are recognized as current expenses.

When assets are sold or disposed of, their historical cost and accumulated depreciation are derecognized. Gains or losses from disposals are recorded as income or expenses in the period.

Tangible fixed assets are depreciated using the **straight-line method** over their estimated useful lives, as follows:

<u>Type of fixed assets</u>	<u>Depreciation years</u>
Buildings, structures	10 – 25
Vehicles, transportation equipment	03 – 08
Management equipment and tools	01 – 05
Perennial gardens	23

- **Investment Property**

Investment properties are land use rights, buildings, parts of buildings, or infrastructure owned by the Company for the purpose of generating rental income or holding for capital appreciation. The historical cost of investment properties includes all expenses incurred by the Company or the fair value of exchanges to acquire the investment properties up to the point of purchase or construction completion.

Subsequent costs related to investment properties are recognized as expenses in the period unless such costs are certain to increase the economic benefits derived from the property beyond initial expectations, in which case they are added to the historical cost.

When investment properties are sold, their historical cost and accumulated depreciation are derecognized, and any resulting gain or loss is recognized in income or expenses for the period.

Investment properties are depreciated on a straight-line basis over their estimated useful lives. The depreciation period for investment properties is disclosed in Note IV.5.

- **Financial Investments**

TIN NGHIA INDUSTRIAL PARK DEVELOPMENT JSC

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

FINANCIAL REPORT 04/2024

Note the financial statements (Continue)

Held-to-maturity investments include: Fixed-term bank deposits with the purpose of earning periodic interest.

The carrying value of investments in subsidiaries is recorded at cost.

The carrying value of investments in equity instruments of other entities where no control exists is also recorded at cost.

- **Prepaid Expenses**

Prepaid expenses related to operating activities within a fiscal year or business cycle are recognized as short-term prepaid expenses and allocated to operating costs during the fiscal year.

Expenses incurred within a fiscal year but related to operational results across multiple accounting periods are recorded as long-term prepaid expenses and amortized over subsequent accounting periods.

The calculation and allocation of long-term prepaid expenses to annual operating costs are based on the nature and magnitude of the expenses, using appropriate allocation methods. Prepaid expenses are amortized using the straight-line method.

- **Accrued expenses**

Accrued expenses are recognized based on reasonable estimates of amounts payable for services already utilized during the period.

- **Equity**

The Company's equity includes:

- + **Owner's contributed capital:** recorded based on the actual amount contributed by shareholders.

- + **Share premium:** the excess amount received over the par value of issued shares.

- + **Statutory and discretionary reserves:** appropriated and utilized per the Company's Charter.

- **Corporate Income Tax (CIT)**

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

CIT expenses for the period include current CIT and deferred CIT.

Current CIT is calculated based on taxable income for the period using the applicable tax rate as of the end of the period. Taxable income differs from accounting profit due to adjustments for temporary differences and non-taxable or non-deductible items.

Deferred CIT is the CIT payable or recoverable in the future due to temporary differences between the carrying amounts of assets and liabilities in the financial statements and their tax bases. Deferred CIT liabilities are recognized for all taxable temporary differences. Deferred tax assets are recognized only when sufficient future taxable income is probable to allow the utilization of deductible temporary differences.

Deferred tax assets and liabilities are reassessed at the end of the fiscal year to ensure that their values reflect probable recoverable amounts. Deferred tax is calculated using the tax rates expected to apply when the asset is realized or the liability settled, based on tax rates effective at the fiscal year-end.

Deferred CIT is recognized in the income statement unless related to items directly recognized in equity, in which case it is charged or credited directly to equity.

TIN NGHIA INDUSTRIAL PARK DEVELOPMENT JSC

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

FINANCIAL REPORT 04/2024

Note the financial statements (Continue)

- **Foreign Currency Translation**

Transactions denominated in foreign currencies are translated into the functional currency at the exchange rate on the transaction date. Monetary items in foreign currencies at the end of the period are revalued using the exchange rate as of the reporting date.

Exchange differences arising during the period or from revaluation at the period end are recognized in income or expenses for the period.

- **Related Parties**

Entities are considered related if one has control or significant influence over the other in making financial and operational decisions.

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

V. Supplementary Information for Items Presented in the Balance Sheet – Q4/2024**1. Cash and Cash Equivalents**

	31/12/2024	01/01/2024
Cash on hand	7.236.977	4.857.529
Demand deposits (VND)	3.312.684.934	2.567.362.334
Demand deposits (USD)	2.991.167	3.168.427
Cash equivalents (*)	67.500.000.000	45.200.000.000
Total	70.822.913.078	47.775.388.290

As of December 31, 2024, the cash equivalents consist of term deposits ranging from 1 months, totaling VND 67,500,000,000. These deposits are held at commercial banks with an interest rate of 4,2% - 4,3% per annum.

2. Financial Investments**a. Equity Investments in Other Entities**

	31/12/2024	01/01/2024
	Original cost	Original cost
Subsidiaries (1)	126.825.000.000	126.825.000.000
- Tin Khai JSC	82.380.000.000	82.380.000.000
- Thong Nhat Real Estate JSC	44.445.000.000	44.445.000.000
Associates (2)	282.087.727.273	282.087.727.273
- 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
Other entities	76.632.800.000	76.632.800.000
- Long Khanh Industrial Park JSC	23.232.800.000	23.232.800.000
- Olympic Coffee JSC	53.400.000.000	53.400.000.000
Total	485.545.527.273	485.545.527.273

+ Provision for Impairment of Long-term Financial Investments

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Provision for loss of Olympic Coffee JSC	33.553.840.981	38.229.311.269
Total	33.553.840.981	38.229.311.269

TIN NGHIA INDUSTRIAL PARK DEVELOPMENT JSC

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

FINANCIAL REPORT 04/2024

Note the financial statements (Continue)

(1) **Investment in Subsidiaries:** Detailed information regarding the subsidiaries of the Company as of December 31, 2024, is as follows:

Company name	Place of establishment and operation	Rate of interest	Rate of voting rights	Principle activities
Tin Khai JSC (2)	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

(2) *Tin Khai Joint Stock Company repurchased treasury shares amounting to 17.52% of the company's equity capital, resulting in the Company holding a greater interest in Tin Khai than its voting rights percentage.*

(2) **Investment in Associates:** Detailed information regarding the Company's associates as of December 31, 2024, is as follows:

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

(3) **Investment in other entities:** The detailed information regarding the Company's investments in other entities as of December 31, 2024, is as follows:

Company name	Place of establishment and operation	Rate of interest	Rate of voting rights	Principle activities
- Long Khanh Industrial Park JSC	Long Khanh, ĐN	19,00%	19,00%	Real estate business
- Olympic Coffee JSC	Nhon Trach, ĐN	5,65%	5,65%	Coffee processing business

3. Accounts receivable from customers

TIN NGHIA INDUSTRIAL PARK DEVELOPMENT JSC

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

FINANCIAL REPORT 04/2024

Note the financial statements (Continue)

	31/12/2024	01/01/2024
a. Short - term trade receivables		
- Customer of Tam Phuoc 18ha Residential area	430.936.000	430.936.000
- Toan Loc Construction Investment Joint Stock Company Branch	1.251.686.326	1.025.172.427
- Ha Na Ka A.B.M Corporation	2.122.888.695	1.297.696.081
- Ha Na Ka Saigon Electrical Equipment	3.084.704.003	2.020.265.356
- 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
- Crown Dong Nai Beverage Packaging Company Limited		342.588.247
- Phuoc Tan Trading and Construction JSC	1.577.824.180	239.178.533
- Thinh Nguyen Phat Manufacturing, Trading, and Service Co., Ltd		324.511.454
- Petro Vietnam Phuoc An Port Investment and Operation JSC	62.161.841.096	
- Others	1.510.133.762	893.212.221
Total	81.033.930.490	12.803.739.411

4. Short-term prepayments to suppliers

	31/12/2024	01/01/2024
- Land Fund Development Center of Thong Nhat district		1.200.000.000
- Land Registration Office of Dong Nai Province	4.475.836	12.890.000
Total	4.475.836	1.212.890.000

5. Loans receivable

a. Short-term lendings receivables	31/12/2024	01/01/2024
- Tin Nghia A Chau Investment JSC (1)	110.919.324.334	72.228.194.711
- Phuoc Tan Trading and Construction JSC (2)	39.128.250.127	20.785.753.424
- Ky Lan Commodities JSC (3)	32.000.000.000	
Total	182.047.574.461	93.013.948.135

(1) Tin Nghia Industrial Park Development Joint Stock Company has provided loans to Tin Nghia A Chau Investment Joint Stock Company under the following agreements:

- Contract No. 88/HĐVV dated April 27, 2021, and Supplementary Appendix No. 08/PLHĐVV dated July 3, 2024, with a loan term until June 30, 2025. The loan purpose is to supplement working capital.
- Contract No. 01/HĐVV dated January 13, 2023, and Supplementary Appendix No. 02/PLHĐVV dated July 3, 2024, with a loan term until July 13, 2025. The loan purpose is to supplement working capital.
- Contract No. 92/2024/HĐVV dated April 26, 2024, with a loan term of 12 months from the disbursement date. The loan purpose is for the construction of future houses.

These loans are provided with an interest rate of 12% per annum and are unsecured.

TIN NGHIA INDUSTRIAL PARK DEVELOPMENT JSC

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

FINANCIAL REPORT 04/2024

Note the financial statements (Continue)

(2) Tin Nghia Industrial Park Development JSC has provided loans to Phuoc Tan Trading and Construction JSC under the following agreements:

- Contract No. 100/HĐVV dated May 19, 2023, and Supplementary Appendix No. 03/100/PL-HĐVV, with a loan term until 19/05/2025, an interest rate of 10% per annum, and an unsecured loan. The loan purpose is to supplement working capital.
- Contract No. 06/HĐVV dated January 25, 2024, with a loan term until January 25, 2025, an interest rate of 10% per annum, and an unsecured loan. The loan purpose is to supplement working capital.

(3) 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
	Value	Value
a. Short - term		
- Advances	4.751.333.113	5.001.259.433
- Dividend receivable from Long Khanh Industrial Park JSC	10.260.000.000	10.260.000.000
- Receivable of Petro Vietnam Phuoc An Port Investment and Operation JSC (*)	-	1.033.200.000.000
- Dividend receivable from Phuoc Tan Trading and Construction JSC	22.400.000.000	22.400.000.000
- Others	131.622.461	20.662.054
Total	37.542.955.574	1.070.881.921.487
b. Long - term		
- 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	-
Total	1.033.200.000.000	21.824.651.700

(*)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.

- Cooperation Details: Phuoc An is responsible for investing in the infrastructure and obtaining the permits for the Industrial Park. Tin Nghia will contribute financially, and manage the land use rights and infrastructure within the maximum 600,000 m² 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/m². Tin Nghia's contribution will be made in two phases. Phase 1: Payment for the capital contribution for 300,000 m² of the cooperative land (within 30

TIN NGHIA INDUSTRIAL PARK DEVELOPMENT JSC

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

FINANCIAL REPORT 04/2024

Note the financial statements (Continue)

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 m² 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: Tin Nghia has fully contributed VND 1,033.2 billion for Phase 1. According to the 2024 Annual General Meeting Resolution, Tin Nghia 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
	Original	Original
- Raw material	195.912.722	162.776.580
- Real property goods	22.008.181.818	22.008.181.818
- Work in process	47.532.562.939	51.091.458.741
in there:		
+ 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
Total	69.736.657.479	73.262.417.139

(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 m² (including residential land: 61,820.6 m²; commercial and service land and educational land: 21,587 m²; resettlement land: 16,169 m²; transportation, park, and green space land: 69,160.4 m²). The project has completed infrastructure investment, transferred, and recognized revenue for a total area of 69,205.5 m² (including residential land: 60,844.5 m²; commercial and service land for market construction: 8,361 m²). The remaining area is 14,202.1 m² (including residential land: 976.1 m²; commercial and service land for market construction in phase 2, which has not been developed yet: 13,226 m²).

(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

TIN NGHIA INDUSTRIAL PARK DEVELOPMENT JSC

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

FINANCIAL REPORT 04/2024

Note the financial statements (Continue)

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/QD-UBND dated October 10, 2017, with the Company being granted land use rights according to Decision No. 4725/QD-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 m² since April 2023.

8. Long-term unfinished assets

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

(1) This is the cost of constructing the landscaping for the central service 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/QD-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.

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

TIN NGHIA INDUSTRIAL PARK DEVELOPMENT JSC

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

FINANCIAL REPORT 04/2024

Note the financial statements (Continue)

Items	Buildings	Machinery, equipment	Transportation equipment	Management equipment	Total
Historical cost					
Beginning balance	49.556.293.897	31.452.499.683	15.163.564.363	5.713.550.463	101.885.908.406
Increase	-	-	-	206.930.000	206.930.000
Purchase				206.930.000	206.930.000
Finished construction investment					-
Disposal, sale			1.217.109.091	227.642.010	1.444.751.101
Ending balance	49.556.293.897	31.452.499.683	13.946.455.272	5.692.838.453	100.648.087.305
Accumulated depreciation					
Beginning balance	32.359.017.710	31.452.499.683	11.153.182.601	4.055.317.812	79.020.017.806
Depreciation in the period	2.392.728.356		1.444.070.546	419.120.103	4.255.919.005
Decrease due to disposal			1.217.109.091	227.642.010	1.444.751.101
Ending balance	34.751.746.066	31.452.499.683	11.380.144.056	4.246.795.905	81.831.185.710
Carrying amount					
Beginning balance	17.197.276.187	-	4.010.381.762	1.658.232.651	22.865.890.600
Ending balance	14.804.547.831	-	2.566.311.216	1.446.042.548	18.816.901.595

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 or decrease in investment property

Items	Buildings	Transportation equipment	Perennial gardens	Total
Historical cost				
Beginning balance	115.721.845.122	6.863.781.561	413.176.479	122.998.803.162
Increase	3.576.496.976	-	-	3.576.496.976
Finished construction investment	3.576.496.976			3.576.496.976
Decrease during the period	-	186.654.856	-	186.654.856
- Decrease due to disposal		186.654.856		186.654.856
Ending balance	119.298.342.098	6.677.126.705	413.176.479	126.388.645.282
Accumulated depreciation				
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
Carrying amount				
Beginning balance	21.147.555.333	953.639.473	117.465.831	22.218.660.637
Ending balance	23.442.348.856	847.582.998	100.250.139	24.390.181.993

- The original cost of investment property that has been fully depreciated but is still being leased: VND 95.405.093.223.

11. Prepaid expenses

TIN NGHIA INDUSTRIAL PARK DEVELOPMENT JSC

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

FINANCIAL REPORT 04/2024

Note the financial statements (Continue)

	31/12/2024	01/01/2024
a. Short-term	463.259.265	505.891.765
- 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
- Fertilizer expenses	269.333.342	333.333.333
- Other expenses	-	
b. Long-term	35.299.231.462	36.649.471.867
- Industrial compensation expenses	19.615.239.695	20.293.422.695
- Dispatched tools and supplies	47.762.071	66.840.403
- Land lease costs awaiting allocation	9.985.917.798	10.340.174.262
- Repair costs awaiting allocation	1.244.356.158	1.409.564.955
- Land use rights and infrastructure investment fees for Tam Phước Market - Phase 1	4.405.955.740	4.539.469.552

12. Accounts payable to suppliers

	31/12/2024	01/01/2024
	Value	Value
a. Short-term trade payables		
- Dong Nai Water Supply Construction Co., Ltd	1.426.747.245	1.722.072.450
- Nhon Trach Green Trees Corporation	313.269.415	291.323.978
- Others	709.886.488	858.427.471
	2.449.903.148	2.871.823.899

13. Short-term advances from customers

	31/12/2024	01/01/2024
- Kiosk DV-25		10.636.364
- Dong Hoa Wood Processing Co., Ltd	15.893.042	
- Others	235.480	
Total	16.128.522	10.636.364

TIN NGHIA INDUSTRIAL PARK DEVELOPMENT JSC

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

FINANCIAL REPORT 04/2024

14. 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
a. Payable								
- Value added tax		509.853.944	863.760.544	1.184.721.234	7.242.606.121	7.227.430.537		525.029.528
- Corporation income tax	3.104.000	14.163.493.976	17.068.187.345	16.345.894.887	41.869.917.610	34.894.826.186		21.135.481.400
- Personal income tax		200.321.233	216.722.975	118.770.036	1.586.783.273	1.653.732.960		133.371.546
- Resource tax		-			-	-		-
- Business license tax		-			3.000.000	3.000.000		-
- Property tax and land rental		-	-	334.509.993	722.004.849	722.004.849		-
- Non-agricultural land tax		-			51.426.408	51.426.408		-
Total	3.104.000	14.873.669.153	18.148.670.864	17.983.896.150	51.475.738.261	44.552.420.940	-	21.793.882.474

TIN NGHIA INDUSTRIAL PARK DEVELOPMENT JSC

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

FINANCIAL REPORT 04/2024

Corporate income tax

See note IV.12.

Corporate income tax payable for the period as follows:

	2024		2023	
	Q4	Cumulative	Q4	Cumulative
- Total profit before CIT	83.281.870.115	210.606.567.988	102.402.105.651	214.900.152.612
+ Increases	12.319.066.611	13.291.520.062	1.075.364.229	1.085.364.229
+ Decreases	10.260.000.000	14.548.500.000	32.660.000.000	36.390.050.000
- Total Taxable income	85.340.936.726	209.349.588.050	70.817.469.880	179.595.466.841
Tax rate	20%	20%	20%	20%
- Other expenses	-	-	-	-
Estimated corporate income tax	17.068.187.345	41.869.917.610	14.163.493.976	35.919.093.369
Current corporate income tax	17.068.187.345	41.869.917.610	14.163.493.976	35.919.093.369

Other taxes

The company declares and submits in accordance with regulations

15. Accrued expenses

	31/12/2024	01/01/2024
a. Short - term		
- Prepaid electricity costs 12/2024	325.757.384	313.941.536
- Other accrued expenses	38.715.153	
Total	364.472.537	313.941.536

16. Other payables and liabilities

	31/12/2024	01/01/2024
a. Short - term		
- 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	419.673.465
- Others	129.070.000	129.070.000
Total	86.955.708.418	2.464.370.989
b. Long - term		
- Payables on compensation of site clearance of Tam Phuoc Industrial Park	26.674.087.676	26.674.087.676
Total	26.674.087.676	26.674.087.676

17. Unearned revenue:

TIN NGHIA INDUSTRIAL PARK DEVELOPMENT JSC

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

FINANCIAL REPORT 04/2024

Note the financial statements (Continue)

	31/12/2024	01/01/2024
a. Short - term		
- 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
Total	5.719.353.899	5.686.626.623
b. Short - term		
- 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	148.049.581.986
Total	149.530.834.192	155.162.915.373
Total (a+b)	155.250.188.091	160.849.541.996

TIN NGHIA INDUSTRIAL PARK DEVELOPMENT JSC

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

FINANCIAL REPORT 04/2024

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

	Contributed capital	Share premium	Investment and development funds	Other reserves	Retained earnings	Total
	i	2	3	4	7	
Balance as at 01/01/2023	650.078.570.000	641.438.310.382	34.942.953.555	708.650.196	234.961.746.325	1.562.130.230.458
- Profit of the previous period					178.981.059.243	178.981.059.243
- Fund allocation (1)			2.566.816.305		(2.566.816.305)	-
- Bonus, welfare and Executive Board fund appropriation (1)					(3.422.421.740)	(3.422.421.740)
- Dividend					(91.010.999.800)	(91.010.999.800)
Balance as at 31/12/2023	650.078.570.000	641.438.310.382	37.509.769.860	708.650.196	316.942.567.723	1.646.677.868.161
- Profit of the current period					168.736.650.378	168.736.650.378
- Fund allocation (1)			5.369.431.777		(5.369.431.777)	-
- Bonus, welfare and Executive Board fund appropriation (1)					(8.657.248.293)	(8.657.248.293)
- Dividend					(104.012.571.200)	(104.012.571.200)
Balance as at 31/12/2024	650.078.570.000	641.438.310.382	42.879.201.637	708.650.196	367.639.966.831	1.702.744.699.046

TIN NGHIA INDUSTRIAL PARK DEVELOPMENT JSC

 Address: Road no 6, Tam Phước industrial park, Bien Hoa city, Dong Nai province
 FINANCIAL REPORT 04/2024

The distribution of profits for the year 2023 according to the resolution of the 2024 Annual General Meeting of Shareholders is as follows:

	Rate (10%)	Amount
A. Profit after tax	100,0%	178.981.059.243
I. Paid dividends (15% charter capital)	54,5%	97.511.785.500
II. Split the funds	7,8%	14.026.680.071
1. Investment and Development funds	3,0%	5.369.431.777
2. Bonus fund	2,0%	3.579.621.185
3. Welfare fund	1,0%	1.789.810.592
4. Appropriate Bonus fund for executive board, BoM, BoS, IA	1,0%	1.789.810.592
5. Appropriate Bonus fund for executive board, BoM, BoS, IA exceeding plan (10% profit after tax exceeds plan)		1.498.005.924
III. Retained earning	37,7%	67.442.593.672

b. Details of owners' 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
Total	100,00	650.078.570.000	100,00	650.078.570.000

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>	-	-

TIN NGHIA INDUSTRIAL PARK DEVELOPMENT JSC

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

FINANCIAL REPORT 04/2024

Note the financial statements (Continue)

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

d. Dividends

- Dividends declared after the end of the fiscal year:
- + Dividends declared on common shares:.....
- + Dividends declared on preferred shares:
- Cumulative dividends on preferred shares not yet recognized:

e. Enterprise funds or Company funds:

	31/12/2024	01/01/2024
- Development and investment funds	42.879.201.637	37.509.769.860
- Other reserves	708.650.196	708.650.196
	43.587.851.833	38.218.420.056

19. Off-balance sheet items:

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

VI. ADDITIONAL INFORMATION FOR THE ITEMS PRESENTED IN THE INCOME STATEMENT FOR Q4 2024**1. Revenue from sales of goods and provision of services**

	2024		2023	
	Q4	Cumulative	Q4	Cumulative
- 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 supplying water	5.099.859.000	21.144.670.500	5.187.730.500	19.961.109.189
- 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 from land sales of 18 ha residential project	0	375.176.898	0	-
-Revenue from leasing market, kiosk, offices and rendering of service	1.328.633.725	4.900.741.665	1.233.902.486	3.734.049.821
Total	33.540.633.748	120.581.882.081	32.415.448.418	108.601.333.844

2. Cost of goods sold

	2024		2023	
	Q4	Cumulative	Q4	Cumulative
- 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	1.507.942.886	4.913.163.723	1.385.845.485	4.854.124.562
- Cost of water supplied	4.641.285.149	19.713.736.690	4.891.329.830	17.919.064.386
- 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	0	305.182.465	0	-
- Cost of market leasing, kiosk, offices leased and services rendered	505.085.253	1.905.171.510	467.287.616	1.663.743.421
Total	9.418.119.643	37.307.241.228	9.774.561.054	36.241.134.916

3. Financial income

TIN NGHIA INDUSTRIAL PARK DEVELOPMENT JSC

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

FINANCIAL REPORT 04/2024

Note the financial statements (Continue)

	2024		2023	
	Q4	Cumulative	Q4	Cumulative
- Deposit interest, interest from lendings	5.235.912.170	16.907.656.215	3.174.922.192	11.207.060.558
- Interest from installment sales	-	82.201.292	66.681.110	125.081.110
- Dividends, profits received	10.260.000.000	14.548.500.000	32.660.000.000	36.390.050.000
- Interest from investment cooperation	62.161.841.096	123.984.000.000	52.869.052.055	122.869.052.055
- Unrealised exchange gain	142	151.502	94.130	94.130
Total	77.657.753.408	155.522.509.009	88.770.749.487	170.591.337.853

4. Financial expenses

	2024		2023	
	Q4	Cumulative	Q4	Cumulative
- Reverse/Provision for impairment loss from investments	1.235.750.098	(4.675.470.288)	2.411.819.297	5.853.787.057
Total	1.235.752.122	(4.675.470.288)	2.411.821.320	5.853.787.057

5. Administrative expenses:

	2024		2023	
	Q4	Cumulative	Q4	Cumulative
- Labor expenses	3.289.015.465	11.935.187.072	3.497.747.809	11.914.632.382
- Raw materials	38.198.491	197.779.855	98.777.305	307.284.615
- Depreciation expenses	444.524.622	1.940.284.226	517.552.806	2.080.399.326
- Tax, charge, fee	70.436.078	183.369.590	39.593.863	154.502.046
- Expenses of outsourcing services	547.802.063	2.343.504.248	1.107.753.594	3.600.666.995
- Other expenses in cash	410.334.967	2.029.393.990	555.101.626	2.037.911.347
- Provision for doubtful debts	1.169.743.442	1.169.743.442	815.395.462	815.395.462
Total	5.970.055.128	19.799.262.423	6.631.922.465	20.910.792.173

6. Other income

	2024		2023	
	Q4	Cumulative	Q4	Cumulative
- Other income	656.723.970	967.788.584	399.915.257	455.197.290
	656.723.970	967.788.584	399.915.257	455.197.290

7. Other expenses:

	2024		2023	
	Q4	Cumulative	Q4	Cumulative
- Remuneration to the Board of Management, Supervision	206.666.669	926.666.668	259.999.998	1.013.333.326
- 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	-	125.000.000
- Excess depreciation cost	35.704.167	142.816.668	35.704.167	142.816.668
- Internal audit expense	20.000.000	80.000.000	20.000.000	80.000.000
- Investment cost for the Thong Nhat Commercial service Area	11.486.943.421	11.486.943.421	-	-
- Others	29.701.885	1.052.851.566	530	180.852.235
Total	11.949.316.142	14.034.578.323	365.704.695	1.742.002.229

8. Cost of production and business by element:

TIN NGHIA INDUSTRIAL PARK DEVELOPMENT JSC

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

FINANCIAL REPORT 04/2024

Note the financial statements (Continue)

	2024		2023	
	Q4	Cumulative	Q4	Cumulative
- Raw materials	6.395.031.920	25.045.695.001	5.567.452.415	21.634.010.355
- Labor expenses	2.839.922.877	11.935.187.072	3.497.747.809	11.914.632.382
- Depreciation expenses	1.386.694.606	5.518.077.957	1.457.707.336	5.526.156.079
- Expenses of outsourcing services	2.197.008.802	8.908.924.472	2.321.351.116	9.188.904.652
- Other expenses in cash	1.219.033.239	5.716.220.323	3.012.136.528	8.466.453.488
Total	14.037.691.444	57.124.104.825	15.856.395.204	56.730.156.956

9. Current corporate income tax expense:

	Q4	Comulative	Q4	Comulative
- Corporate income tax expense calculated on current year taxable income	17.068.187.345	41.869.917.610	14.163.493.976	35.919.093.369
Total	17.068.187.345	41.869.917.610	14.163.493.976	35.919.093.369

VII. OTHER INFORMATION**1. Transactions with related parties.***Transactions with other related parties*

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

Công ty liên quan	31/12/2024	01/01/2024
Phải thu ngắn hạn khách hàng		
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
Phải thu về cho vay		
Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa – Á Châu	110.919.324.334	72.228.194.711
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	39.128.250.127	20.785.753.424
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty CP DV Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	105.690.960	140.881.680
Công ty CP Xăng Dầu Tín Nghĩa	19.602.340	8.080.200
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	313.269.415	291.323.978
Phải trả khác		
Tổng Công ty Tín Nghĩa	26.674.087.676	26.674.087.676



Nguyễn Kim Ngân
Prepare



Nguyễn Thị Ly
Chief Accountant



Phan Anh Dũng
Director

Biên Hòa, 23th January 2025