

Số: 72../CV-CT

Biên Hòa, ngày 02..tháng 4 năm 2024

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

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

Kính gửi/ To:

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

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

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

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

- Báo cáo thường niên năm 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..../4/2024 tại đường dẫn <http://www.tinnghiaip.com.vn> – *Quan hệ cổ đông*.

*This information was disclosed on Company/Fund's Portal on date../4/2024 available at <http://www.tinnghiaip.com.vn> – *Quan hệ cổ đông*.*

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

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

Đại diện tổ chức

Organization representative

Người đại diện theo pháp luật/

Người UQ CBTT

Legal representative/Party authorized to disclose information

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

(Signature, full name, position, and seal)



**PHÓ GIÁM ĐỐC
NGUYỄN QUỐC HÙNG**

2023

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN



“ Thành tựu hôm nay
Nền tảng ngày mai ”

MỤC LỤC

3

I. THÔNG TIN CHUNG

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

22

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

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

58

III. BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

72

IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

78

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

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

96

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ý kiến Kiểm toán viên
Báo cáo tài chính 2023 đã kiểm toán

I. THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát

Quá trình hình thành và phát triển

Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh
và bộ máy quản lý

Định hướng phát triển

Các rủi ro



Thông tin khái quát

Tên giao dịch:	CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA
Tên Tiếng Anh:	Tín Nghĩa Industrial Park Development Joint Stock Company
Giấy CN.ĐKDN số:	3600964611 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 08/01/2008, cấp thay đổi lần thứ 9 ngày 04/01/2023.
Vốn điều lệ:	650.078.570.000 đồng
Vốn đầu tư của chủ sở hữu:	650.078.570.000 đồng

Địa chỉ:	KCN Tam Phước, Đường số 6, Phường Tam Phước, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai
Số điện thoại:	0251 3512 063
Số fax:	0251 3512 479
Website:	www.tinnghiaip.com.vn
Email:	tip@tinnghiaip.com.vn
Mã cổ phiếu:	TIP

THÔNG TIN CHUNG



QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

2002

Tiền thân của Công ty là Xí nghiệp Dịch vụ và Phát triển Khu công nghiệp Tam Phước được Tổng Giám đốc Công ty Tín Nghĩa thành lập theo Quyết định số 129/2002/QĐCT ngày 23/05/2002.

2007

Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa Doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 222-CV/TU ngày 24/09/2007 của Tỉnh ủy tỉnh Đồng Nai về “Phê duyệt phương án và chuyển Xí nghiệp Dịch vụ và Phát triển Khu công nghiệp Tam Phước thuộc Công ty TNHH MTV Tín Nghĩa thành công ty cổ phần”.

2011

Công ty góp 8.360.000.000 đồng vào Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh.

2015

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

Cuối 2015, Công ty góp thêm 14.440.000.000 đồng vào Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh thông qua hình thức mua đầu giá cổ phần, đưa tổng giá trị đầu tư tại đơn vị này lên 22.800.000.000 đồng, tương đương 19%/VĐL. Đây là đơn vị liên kết có hoạt động hiệu quả, mang lại doanh thu tài chính ổn định cho Công ty hàng năm.

2016

Cổ phiếu TIP được chấp thuận đăng ký niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HOSE), ngày giao dịch đầu tiên: 06/06/2016, giá tham chiếu ngày giao dịch đầu tiên là 15.000 đồng/cổ phiếu.



2017

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

2018

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

2019

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

2021

Công ty tiếp tục góp thêm 120 tỷ đồng vào Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân.

Công ty thành lập Bộ phận Kiểm toán nội bộ nhằm đảm bảo TIP hoạt động tuân thủ các quy định của Pháp luật.

2022

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

2023

Công ty không ngừng phấn đấu nhằm hoàn thành tốt các mục tiêu hoạt động hàng năm được ĐHĐCĐ giao phó cũng như đảm bảo được quyền lợi cho người lao động và nghĩa vụ đóng góp vào Ngân sách Nhà nước.

Các sự kiện khác

Nhiều năm liền Công ty đạt danh hiệu “Tập thể lao động xuất sắc” do UBND tỉnh Đồng Nai trao tặng:

- 2011: Nhận Bằng khen của Thủ tướng Chính phủ “Đã có thành tích trong công tác từ năm 2009-2011: góp phần vào sự nghiệp xây dựng chủ nghĩa xã hội và bảo vệ Tổ quốc”
- 2019: Nhận danh hiệu “Doanh nghiệp - Doanh nhân xuất sắc” do UBND tỉnh Đồng Nai tôn vinh
- 2020-2022: Top 15 Doanh nghiệp niêm yết thuộc nhóm vốn hóa vừa và nhỏ đạt chuẩn Công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

Ngành nghề kinh doanh

Dịch vụ cho thuê cơ sở hạ tầng, nhà xưởng Khu công nghiệp

- Hoạt động chủ yếu trong vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, là vùng kinh tế phát triển năng động, thu hút nhiều dự án đầu tư công nghiệp trong và ngoài nước, Công ty chiếm được nhiều lợi thế trong lĩnh vực kinh doanh hạ tầng KCN.
- Từ lúc hoàn thiện cơ sở hạ tầng KCN Tam Phước, Công ty đã nhanh chóng đưa vào khai thác và đến năm 2007, toàn bộ diện tích của KCN đã được lấp đầy bởi các hợp đồng ký kết đến hết thời gian hoạt động được cấp phép. KCN Tam Phước là một trong những KCN có tốc độ xây dựng và thu hút đầu tư nhanh nhất trên cả nước nói chung và địa bàn tỉnh Đồng Nai nói riêng.
- Đối với dịch vụ này, ngoài tiền thuê lại đất/nhà xưởng, nhà đầu tư sẽ thanh toán các khoản phí sử dụng cơ sở hạ tầng.
- Ngoài ra Công ty đang hợp tác đầu tư tại KCN dịch vụ Logistic cảng Phước An. Với vị trí chiến lược nằm cạnh cảng biển Phước An cũng như sân bay quốc tế Long Thành, đây sẽ là nơi thu hút các doanh nghiệp đầu tư trong tương lai.
- Định hướng kế hoạch trung và dài hạn, Công ty sẽ tiếp tục xúc tiến đầu tư vào các dự án bất động sản (công nghiệp, nhà xưởng, logistic...) có tiềm năng và lợi thế hạ tầng.

Dịch vụ cấp nước và xử lý nước thải

- Hiện tại, Công ty đã ký hợp đồng cung cấp nước dài hạn với các doanh nghiệp, tổng khối lượng nước cung cấp mỗi năm trung bình đạt khoảng gần 2 triệu m³, đem lại nguồn thu tương đối ổn định hàng năm trong nhóm dịch vụ này.
- Để đảm bảo quy định về môi trường, các doanh nghiệp trong KCN đều phải đảm bảo việc xử lý nước thải công nghiệp đúng tiêu chuẩn của QCVN 40:2011. Hiện TIP đã đầu tư và vận hành hệ thống xử lý nước thải được trang bị hiện đại theo tiêu chuẩn tiên tiến nhất của Châu Âu, sử dụng công nghệ UNITANK, C-TECH, SBR một bậc hiếu khí - thể hệ thứ ba với tổng công suất thiết kế 7.000 m³/ngày đêm, vận hành an toàn và đảm bảo tiêu chuẩn chất lượng nước sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn QCVN 40:2011, cột A với Kq=0,9, Kf=0,9. Đây là quy định bắt buộc mà tất cả các đơn vị trong KCN phải tuân thủ. Công ty cũng đã đầu tư hệ thống quan trắc nước thải tự động, hồ xử lý sự cố đáp ứng đầy đủ các qui định của pháp luật hiện hành về bảo vệ môi trường.

Kinh doanh bất động sản nhà ở, khu dân cư

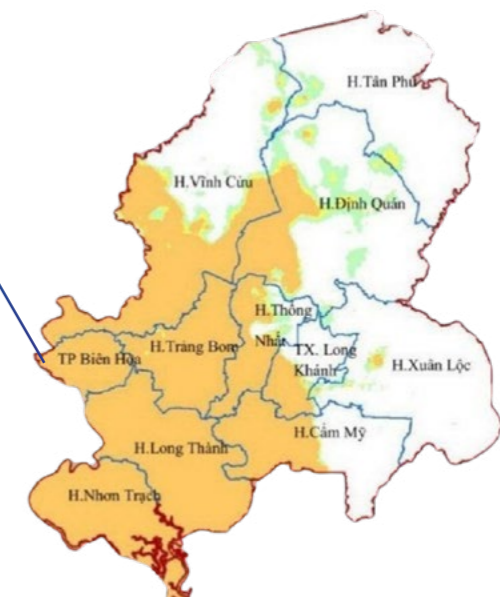
- Công ty triển khai dự án Khu dân cư và tái định cư 18 ha Tam Phước có vị trí tiếp giáp đường số 2 KCN Tam Phước với quy mô dự án là Khu dân cư trên diện tích 16,47 ha, nhận chuyển nhượng từ Công ty cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa.
- Dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước nằm trong tổng thể khu dân cư 210 ha Tam Phước đã được quy hoạch, nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở trước mắt và phát triển lâu dài của TP. Biên Hoà theo định hướng mở rộng trong tương lai. Đây là một dự án có kết cấu hạ tầng đồng bộ, cảnh quan môi trường hài hoà góp phần cải thiện điều kiện nhà ở cho cán bộ nhân viên và người dân trong khu vực.

Dịch vụ khác

- Ngoài những hoạt động trên mang lại doanh thu chính và ổn định, Công ty còn một số nguồn thu khác từ việc cho thuê khu Kios và văn phòng thương mại, kinh doanh chợ, thu gom rác thải, tư vấn môi trường, hoạt động xây dựng.

Địa bàn kinh doanh

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



THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

Mô hình quản trị

Đại hội đồng cổ đông:

Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan có thẩm quyền quyết định cao nhất của Công ty.

Hội đồng quản trị:

Hội đồng quản trị do Đại hội đồng cổ đông bầu, là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

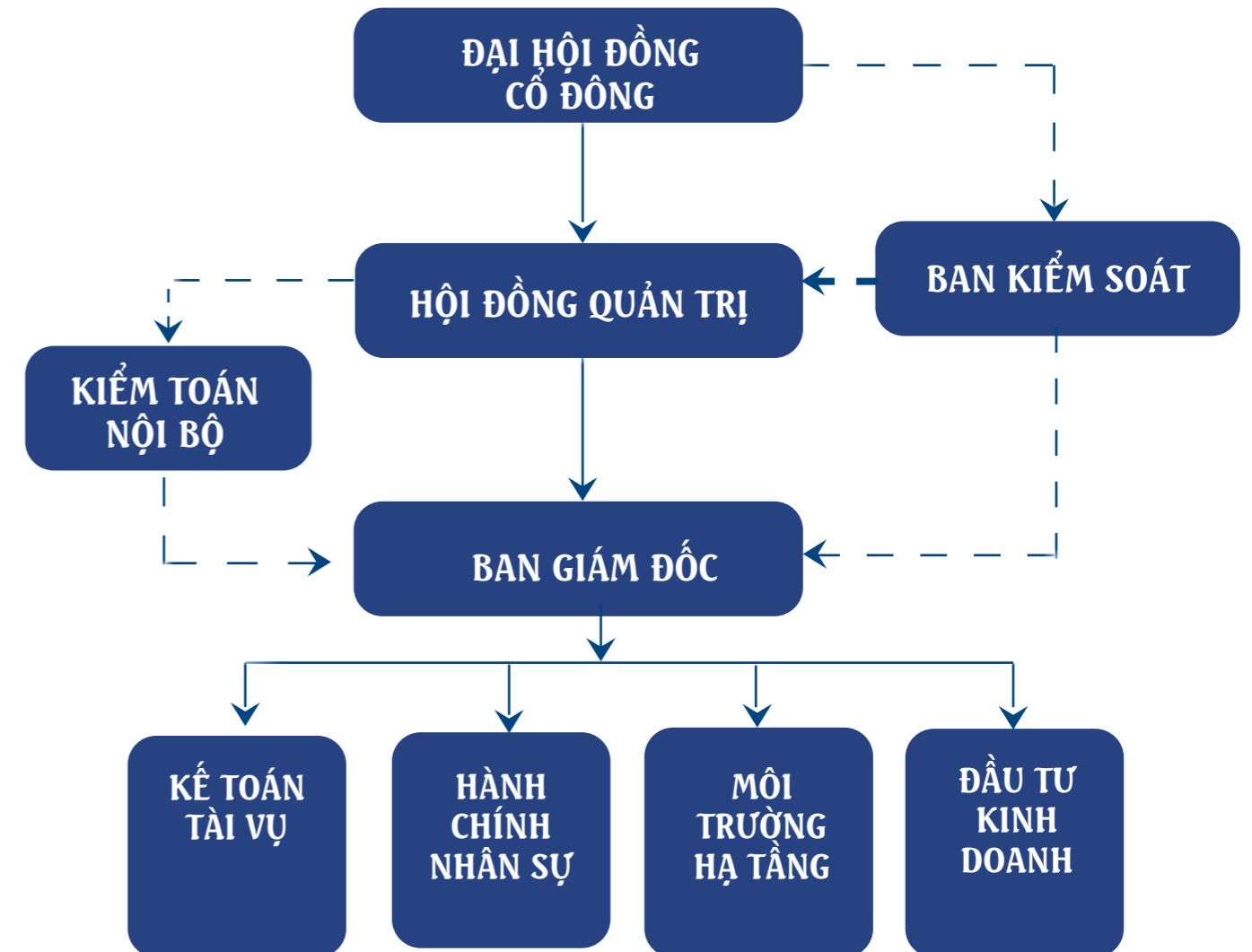
Ban kiểm soát

Ban kiểm soát do Đại hội đồng cổ đông bầu, thực hiện chức năng giám sát các hoạt động của Hội đồng quản trị, Giám đốc trong việc quản lý điều hành Công ty, chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông trong việc thực hiện theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Ban Giám đốc

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

Mô hình quản trị



THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

Các công ty con, công ty liên kết

Tên Công ty	Địa chỉ	Lĩnh vực SXKD chính	Giá trị vốn thực góp của TIP (tỷ đồng)	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty con					
CTCP Tín Khải	Số 1631D, Tổ 12, Ấp 4, Xã Thạnh Phú, Huyện Vĩnh Cửu, Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu dân cư, khu công nghiệp, kinh doanh nhà ở và nhà xưởng cho thuê	82,38	99,88%	82,38%
CTCP Bất động sản Thống nhất	Số 95A, đường Cách mạng tháng 8, Phường Quyết Thắng, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản, kinh doanh và khai thác quản lý chợ	44,45	59,21%	59,21%
Công ty liên kết					
CTCP Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Khu dân cư 18 ha, Tam Phước, phường Tam Phước, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Cung ứng dịch vụ bảo vệ chuyên nghiệp	1,20	24%	24%
CTCP Thương mại và Xây dựng Phước Tân	Tổ 25, Ấp Tân Mai 2, Phường Phước Tân, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà các loại, kinh doanh bất động sản	280,89	40%	40%
Đơn vị khác					
CTCP Khu công nghiệp Long Khánh	Khu công nghiệp Long Khánh, Xã Bình Lộc, TP. Long Khánh, Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp và nhà xưởng cho thuê.	23,23	19%	19%
CTCP Cà phê Olympic	Đường số 1, KCN Nhơn Trạch 3 – Giai đoạn 2, Thị trấn Hiệp Phước, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư sản xuất, kinh doanh cà phê,...	53,40	7,6%	7,6%

Công ty con

Ban lãnh đạo CTCP Tín Khải



Ban lãnh đạo CTCP Bất Động Sản Thống Nhất



Công ty liên kết

Ban lãnh đạo CTCP Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa



Ban lãnh đạo CTCP Thương mại và Xây dựng Phước Tân



Đơn vị khác

CTCP Khu công nghiệp Long Khánh



CTCP Cà phê Olympic



ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN



Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

- Nâng cao chất lượng dịch vụ, đảm bảo hài hòa lợi ích với các Doanh nghiệp trong KCN. Tăng năng suất lao động, tạo ra giá trị cao cũng như nâng cao thu nhập cho người lao động và lợi nhuận cho cổ đông, tích lũy cho công ty.
- Tiếp tục tập trung theo dõi, phối hợp, đôn đốc các cấp thẩm quyền giải quyết các vướng mắc về pháp lý để triển khai đầu tư, kinh doanh theo kế hoạch.
- Tham gia đấu thầu, đấu giá các dự án tiềm năng; đầu tư tài chính vào các Công ty và dự án của các đối tác trong lĩnh vực khu công nghiệp, khu dân cư.
- Nâng công suất trạm xử lý nước thải. Duy tu, bảo trì thường xuyên hệ thống hạ tầng KCN, chăm sóc cây xanh, thực hiện tốt công tác giám sát, xử lý nước thải đảm bảo yêu cầu ngày càng cao của pháp luật về môi trường.
- Đào tạo nguồn nhân lực, chuyên môn hóa công tác quản lý, tiết giảm chi phí thường xuyên và nâng cao năng suất lao động.



Chiến lược phát triển trung và dài hạn

- Nâng cao chất lượng dịch vụ, đảm bảo hài hòa lợi ích với các doanh nghiệp trong KCN. Triển khai cải tạo, nâng công suất xử lý của trạm xử lý nước thải nhằm thực hiện tốt công tác giám sát, xử lý nước thải nhằm đảm bảo yêu cầu ngày càng cao của pháp luật môi trường.
- Theo dõi, nắm bắt thông tin đầu giá, đấu thầu dự án, thông tin của Sở Kế hoạch và Đầu tư đang lập quy hoạch các khu công nghiệp đến 2030 để lập thủ tục tham gia đấu thầu, đấu giá các dự án tiềm năng.
- Đầu tư tài chính vào các Công ty và dự án của các đối tác trong lĩnh vực khu công nghiệp, khu dân cư.
- Tập trung công tác quản trị, khai thác tốt các dự án hiện có của TIP và các Công ty con, Công ty liên kết.



Các mục tiêu phát triển bền vững

Trong việc quản lý hoạt động kinh doanh, TIP không chỉ đặt ưu tiên vào việc tạo ra lợi nhuận mà còn hướng đến việc thực hiện chính sách kinh doanh bền vững, tuân thủ nguyên tắc đạo đức kinh doanh và tôn trọng quyền lợi của các bên liên quan. Công ty luôn tự hào về việc xây dựng một môi trường làm việc tích cực, nơi mà tinh thần đồng đội và đoàn kết được đánh giá cao. Đồng thời, TIP không ngừng nỗ lực xây dựng và duy trì các mối quan hệ chặt chẽ với khách hàng, đảm bảo rằng sự tin tưởng và uy tín luôn là hành trang quan trọng trong mọi giao dịch.

Không chỉ có trách nhiệm với cộng đồng và xã hội mà TIP còn ưu tiên trong việc bảo vệ môi trường và thể hiện trách nhiệm xã hội và bình đẳng trong công việc. Tích cực tham gia các hoạt động đền ơn đáp nghĩa, thăm hỏi gia đình Thương binh liệt sĩ, mẹ Việt Nam anh hùng và các chương trình hỗ trợ như “Chung tay vì thế hệ tương lai” và “Cùng Tín Nghĩa vươn tới tương lai”. Đồng thời, TIP hỗ trợ các học sinh có hoàn cảnh khó khăn, thăm, tặng quà các gia đình chính sách, hộ nghèo, hội người mù trong dịp tết nguyên đán, bảo đảm luôn kết

nối và chia sẻ tình yêu thương thông qua chương trình “Xuân nối nhịp yêu thương” và phong trào hiến máu tình nguyện vì sức khỏe cộng đồng.

Bên cạnh đó, Công ty đã đầu tư và vận hành hệ thống xử lý nước thải tập trung với tổng công suất 7.000 m³/ngày.đêm từ năm 2015 nhằm đáp ứng nhu cầu nước thải tập trung tại Khu công nghiệp khoảng 6.000 m³/ngày.đêm. Công ty đã hoàn thiện công trình xây dựng, nghiệm thu và đưa vào sử dụng hồ sơ cố theo quy định tương đương lượng nước xả thải 03 ngày (khoảng 21.000 m³) và Trạm quan trắc nước thải tự động truyền dữ liệu về Sở Tài nguyên và Môi trường theo đúng quy định. Trong năm 2024 và những năm tiếp theo, nhằm đáp ứng các hoạt động đầu tư mới, mở rộng của các doanh nghiệp trong Khu công nghiệp, Hội đồng quản trị và Ban điều hành Công ty đã quyết định chọn lựa nhà thầu tư vấn để thực hiện thủ tục xin điều chỉnh Giấy phép môi trường và dự định lên kế hoạch để triển khai dự án tăng công suất xử lý nước thải của KCN Tam Phước.

CÁC RỦI RO

Rủi ro kinh tế

Ngành bất động sản, đặc biệt là bất động sản khu công nghiệp, trực tiếp chịu ảnh hưởng từ tình hình tăng trưởng kinh tế. Trong năm 2023, tốc độ tăng trưởng kinh tế toàn cầu dự kiến đạt 2%, trong khi GDP trong nước được ước tính tăng 5,05%, thấp hơn so với mức 8,02% của năm trước. Mặc dù tổng thể nền kinh tế vẫn có dấu hiệu tăng trưởng, nhưng có sự giảm mạnh ở các lĩnh vực quan trọng như dịch vụ và đặc biệt là trong khối ngành Công nghiệp và Xây dựng.

Với mục tiêu nâng hạng thị trường chứng khoán trong năm 2024, Chính phủ đang nỗ lực hoàn thành các mục tiêu quan trọng, thúc đẩy dòng vốn FDI vào Việt Nam. Đây là một cơ hội lớn cho các khu công nghiệp tăng trưởng trong tương lai, trong đó có TIP. Để đón đầu cơ hội mới và giảm thiểu rủi ro có thể phát sinh, Công ty không ngừng cải thiện chất lượng dịch vụ, hoàn thiện hệ thống quản lý nội bộ nhằm giữ vững thị phần trong các lĩnh vực kinh doanh; Đồng thời Ban lãnh đạo TIP luôn theo dõi và đánh giá các số liệu vĩ mô của nền kinh tế nhằm đưa các chính sách phù hợp với với tình hình kinh tế trong từng giai đoạn.

Những biến động này ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động của Công ty, do nhu cầu sản xuất và tiêu dùng giảm, dẫn đến giảm nhu cầu mở rộng và phát triển các khu công nghiệp mới. Tuy nhiên, trong bối cảnh khó khăn, có dấu hiệu tích cực trong tình hình kinh tế vĩ mô trong nước khi nhu cầu tiêu dùng và giá trị xuất khẩu đang tăng. Những quốc gia phát triển đang lên kế hoạch giảm lãi suất trong năm tới, điều này có thể giúp thúc đẩy sự phục hồi ở những quốc gia này, giảm khó khăn trong các ngành sản xuất, và tạo động lực cho các doanh nghiệp mở rộng và khám phá thêm khu vực công nghiệp mới.

Rủi ro lãi suất

Năm 2023, Ngân hàng Nhà nước đã có 4 lần hạ lãi suất điều hành xuống còn mức 4-5%/năm nhưng điều này đã gây ra áp lực tỷ giá và áp lực lạm phát vào nửa cuối năm. Trong trường hợp tỷ giá trong năm tới vẫn không hạ nhiệt cũng như áp lực lạm phát gia tăng, thì các chính sách tiền tệ hoàn toàn có thể đảo chiều vì khi lạm phát các nhà điều hành chính sách sẽ có xu hướng sử dụng các công cụ trong chính sách tiền tệ để phòng ngừa và thắt chặt lạm phát. Hoạt động trong ngành khu công nghiệp bất động sản, TIP có nguồn vốn lớn do Khách hàng thanh toán trước các khoản thuê Bất động sản trong khu công nghiệp và huy động vốn từ các cổ đông hiện hữu. Ngoài việc đầu tư vào hợp đồng

liên doanh đầu tư xây dựng Khu công nghiệp Phước An, các khoản tiền nhàn rỗi còn lại, Công ty cho các đơn vị khác vay, doanh thu tài chính của Công ty trong năm 2023, ghi nhận 177 tỷ đồng. Để giảm thiểu rủi ro từ biến động lãi suất, Công ty liên tục theo dõi chính sách của Ngân hàng Nhà nước. Đồng thời, Công ty xây dựng kế hoạch tài chính linh hoạt để cân đối dòng tiền và đảm bảo hiệu suất, tập trung vào việc duy trì sự ổn định và bền vững trong hoạt động kinh doanh.



CÁC RỦI RO (tiếp theo)

Rủi ro chính sách



Là một doanh nghiệp niêm yết hoạt động trong lĩnh vực BĐS, hoạt động kinh doanh của Công ty được điều chỉnh chặt chẽ bởi các quy định của pháp luật như Luật Doanh nghiệp, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh BĐS, Luật Xây dựng, các nghị định, thông tư và các văn bản hướng dẫn thi hành. Ngoài ra, Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa là một pháp nhân được thành lập tại Việt Nam hoạt động dưới mô hình Công ty cổ phần và niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE), nên Công ty chịu ảnh hưởng bởi Luật Chứng khoán và các nghị định, thông tư liên quan đến hoạt động trên thị trường chứng khoán.

Đáng chú ý trong Kỳ họp thứ 6, Quốc hội khóa XV đã thông qua Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) và luật nhà ở (sửa đổi). Trong đó, điều 30 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 quy định không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các cá nhân tự xây dựng nhà thuộc khu vực phường, quận, thành phố của đô thị; Loại đặc biệt; Loại I; Loại II; Loại III và trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư dự án xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Đất đai. Điều này sẽ khiến các doanh nghiệp trong ngành bất động sản gặp khó khăn khi nguồn cung thị trường sẽ có xu hướng tăng khi Luật Kinh doanh bất động sản có hiệu lực vào 01/01/2025. Ngoài ra, theo quy định mới tại khoản 5 Điều 23 Luật Kinh doanh bất động sản, chủ đầu tư dự án

bất động sản chỉ được thu tiền đặt cọc không quá 5% giá bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai khi đã đủ điều kiện đưa vào kinh doanh. Điều này sẽ khiến cho các nhà phát triển bất động sản phải cân nhắc kỹ về khả năng tài chính khi phát triển dự án mới.

Chính sách thuế tối thiểu toàn cầu do OECD ban hành và được 140 nước thông qua (bao gồm Việt Nam). Mức thuế tối thiểu 15% cho các doanh nghiệp có doanh thu trên 750 triệu EUR sẽ được áp dụng từ 01/01/2024. Chính sách này sẽ có ảnh hưởng tiêu cực lên khả năng cạnh tranh dòng vốn FDI của Việt Nam vì lâu nay Việt Nam có chính sách thuế ưu đãi cho nhiều doanh nghiệp nước ngoài như miễn thuế hay áp mức thuế dưới 15% trong nhiều năm.

TIP trong năm tới sẽ cập nhật liên tục tình hình thay đổi chính sách, quy định, liên quan để đánh giá và đưa ra các kế hoạch, chính sách phù hợp cho hoạt động kinh doanh của Công ty.



Rủi ro cạnh tranh

Rủi ro cạnh tranh trong lĩnh vực khu công nghiệp bất động sản tại Việt Nam đang ngày càng trở nên thách thức đối với TIP. Sự phát triển và mở rộng của các khu công nghiệp trong nước, kèm theo sự thu hút của FDI, tạo ra môi trường cạnh tranh khốc liệt. Nhiều tỉnh thành đang chú trọng vào phát triển các KCN để thu hút đầu tư, điều này dẫn đến tình trạng cạnh tranh quyết liệt giữa các doanh nghiệp trong ngành.

TIP - một doanh nghiệp trong lĩnh vực này, cũng phải đối mặt với áp lực từ sự

cạnh tranh này. Các KCN khác nhau thuộc nhiều địa phương có thể cung cấp các ưu đãi và điều kiện thuận lợi để thu hút các doanh nghiệp mới, gây áp lực không nhỏ lên TIP.

Để hạn chế rủi ro này, TIP có thể đưa ra một số giải pháp chiến lược. Trước hết, Công ty sẽ tập trung vào việc nâng cao chất lượng và tiện ích của các khu công nghiệp hiện tại, tăng cường dịch vụ hỗ trợ và cơ sở hạ tầng để thu hút và giữ chân khách hàng. Đồng thời, việc tìm kiếm các đối tác chiến lược và hợp tác có thể tạo ra những ưu thế cạnh tranh trong thị trường.

Rủi ro bất khả kháng

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

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Tình hình hoạt động kinh doanh

Tổ chức và nhân sự

Tình hình tài chính

Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Kết quả hoạt động kinh doanh trong năm

Chỉ tiêu	Năm 2022		Năm 2023		% (+/-) 2023/2022
	Giá trị (triệu đồng)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (triệu đồng)	Tỷ trọng (%)	
Mảng kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN	57.467	25,79%	60.378	38,28%	5,07%
Phí cơ sở hạ tầng KCN Tín Nghĩa	54.084	24,27%	56.116	35,57%	3,76%
Cho thuê đất KCN Tín Nghĩa	3.383	1,52%	4.262	2,70%	25,98%
Doanh thu bán BĐS	49.653	22,28%	40.371	25,59%	-18,69%
Bán đất của dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước	4.578	2,05%	0,00%	0,00%	-100,00%
Bán đất tại dự án Khu dân cư Thạnh Phú	3.211	1,44%	0,00%	0,00%	-100,00%
Bán đất nền, nhà thô, vừa kios chợ Thống Nhất	41.864	18,79%	40.371	25,59%	-3,57%
Doanh thu chuyển nhượng nhà máy	46.576	20,90%	0	0,00%	-100,00%
Doanh thu chuyển nhượng nhà xưởng, máy móc tại KCN Biên Hòa 2	46.576	20,90%	0,00%	0,00%	-100,00%
Doanh thu cung cấp dịch vụ	69.135	31,03%	56.996	36,13%	-17,56%
Cung cấp nước	25.954	11,65%	21.166	13,42%	-18,45%
Phí thu gom nước thải	13.676	6,14%	16.069	10,19%	17,50%
Thu gom rác thải	5.295	2,38%	5.068	3,21%	-4,29%
Cung cấp điện	1.618	0,73%	1.790	1,13%	10,63%
Cho thuê Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ	22.592	10,14%	12.903	8,18%	-42,89%
TỔNG CỘNG	222.831	100,00%	157.745	100,00%	-29,21%



Với những khó khăn chung của nền kinh tế nói chung và thị trường bất động sản nói riêng, kết quả kinh doanh của TIP năm vừa qua ghi nhận tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ đạt 157.745 triệu đồng giảm 29,21% so với cùng kỳ năm 2022. Tuy nhiên, trong năm 2023 TIP vẫn đạt được những con số đáng khích lệ trong bối cảnh thị trường bất động sản khó khăn.

Mảng kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN

Doanh thu phí cơ sở hạ tầng và cho thuê đất trong KCN Tam Phước đạt 60.378 triệu đồng tăng 5,07% so với cùng kỳ, chiếm tỷ trọng 38,28% tổng doanh thu thuần. Hàng năm, mảng cho thuê hoạt động khu công nghiệp là hoạt động giúp cho doanh nghiệp duy trì nguồn thu ổn định. Hơn nữa, định hướng của TIP là mở rộng thêm quỹ đất từ đó tăng tỷ trọng doanh thu từ hoạt động kinh doanh này.

Mảng cung cấp dịch vụ

Việc nền kinh tế khó khăn đã dẫn đến các doanh nghiệp trong các khu công nghiệp giảm sút giảm nhu cầu tiêu thụ nước và điện cho việc sản xuất kinh doanh. Trong năm qua, doanh thu cung cấp nước đạt 21.166 triệu đồng, giảm lần lượt 18,45% so với cùng kỳ năm trước và cung cấp điện đạt 1.790 triệu đồng, tăng 10,63% so với cùng kỳ năm 2022 do giá điện có điều chỉnh tăng trong năm.

Mảng kinh doanh bất động sản

Năm 2023 vừa qua là một năm gặp rất nhiều khó khăn đối với thị trường bất động sản. Điều này dẫn đến việc các dự án bất động sản của TIP đang gặp tình trạng khó bán hoặc phải tạm ngừng mở bán. Năm 2023, ghi nhận Doanh thu bán bất động sản đạt 40.371 triệu đồng, giảm 18,69% so với cùng kỳ năm trước, doanh thu này đến từ Bán đất nền, nhà thô, vừa kios chợ Thống Nhất và chiếm tỷ trọng 25,59% trong cơ cấu tổng doanh thu.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Tình hình thực hiện so với kế hoạch

ĐVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	TH 2022	KH 2023	TH 2023	% TH 2023/ KH2023
1	Tổng doanh thu	253.847	367.852	336.581	91,50%
2	Lợi nhuận sau thuế	100.089	167.851	173.933	103,62%
3	Cổ tức	15%	15%	15%	100%



Khi kết thúc năm 2023, TIP đã ghi nhận một phần biến động mạnh mẽ trong cả doanh thu và lợi nhuận. Tổng doanh thu thực hiện là 336.581 triệu đồng, tăng 32,59% so với cùng kỳ năm trước, đạt 91,50% so với kế hoạch, đồng thời lợi nhuận tăng trưởng đáng kể, tăng 73,78% so với cùng kỳ và 3,62% so với kế hoạch đề ra. Điều này thể hiện rõ ràng, mặc dù thị trường bất động sản đang đối mặt với nhiều khó khăn, TIP vẫn giữ vững được sự ổn định và phát triển.

Điểm đáng chú ý là doanh thu từ hoạt động tài chính đã chiếm tỷ trọng lớn, đạt 177.598 triệu đồng, gấp hơn 5,9 lần so với năm 2022 (đạt 29.724 triệu đồng) và chiếm 52,77% tổng doanh thu. Mặc dù, thị trường bất động sản vẫn gặp nhiều khó khăn với các vấn đề liên quan đến thủ tục pháp lý, nhu cầu mua bán bất động sản chưa có dấu hiệu tích cực, TIP luôn nỗ lực, tận dụng dòng tiền sẵn có để đạt được hiệu quả tốt nhất. Dự kiến, TIP trình Đại hội đồng cổ đông thông qua quyết định trả cổ tức 15% trong năm qua, nhấn mạnh vào việc bảo vệ lợi ích của cổ đông và thực hiện cam kết về chi trả cổ tức của Công ty.



Đường xá
KCN Tam Phước

Hệ thống
xử lý nước thải

Trạm xử lý
nước thải

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

Danh sách Ban điều hành

Tính đến ngày 31/12/2023

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu
1	Phan Anh Dũng	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc	400.000	0,61%
2	Nguyễn Quốc Hùng	Phó Giám đốc	7.500	0,012%
3	Nguyễn Quốc Nam	Phó Giám đốc	-	-
4	Đỗ Hoài Thu	Phó Giám đốc	17	0,000%
5	Nguyễn Thị Ly	Kế toán trưởng	11.700	0,017%

Những thay đổi trong Ban điều hành trong năm 2023

Không có.



Lý lịch Ban điều hành



ÔNG PHAN ANH DŨNG

Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc

Ngày sinh: 21/09/1975

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Kỹ thuật

Quá trình công tác

- 1997 – 2010: Kỹ sư - Phó giám đốc Công ty CP Đầu tư XDCT 135 (Cienco1)
- 2012 – 2013: Phó Giám đốc Công ty CP Đầu tư Xây dựng Tuần Lộc
- 2013 – 2015: Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư Cổ Chiên
- 2015 – 2023: TV HĐQT Công ty CP BOT Trung Lương – Mỹ Thuận
- 2020 – nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư Xây dựng Tuần Lộc
- 01/2023 – nay: Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa
- 03/2023 – nay: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tín Khải
- 03/2023 – nay: Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần BĐS Thống Nhất
- 04/2023 – nay: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa
- 06/2023 – nay: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:

- Chủ tịch HĐQT Công ty CP Tín Khải;
- Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần BĐS Thống Nhất;
- Thành Viên HĐQT Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh;
- Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư Xây dựng Tuần Lộc.

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay:

- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
- Sở hữu cá nhân: 400.000 cổ phần, chiếm 0,61 % VDL

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

Lý lịch Ban điều hành



ÔNG NGUYỄN QUỐC HÙNG

Phó Giám đốc – Phụ trách Quản trị và CBTT

Ngày sinh: 07/04/1969

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

Quá trình công tác

1996 – 2001	Phụ trách kế toán tại Cửa hàng số 2 – Trung tâm Thương mại Dịch vụ Du lịch & Khách sạn trực thuộc Công ty Tín Nghĩa
2001 – 2005	Kế toán trưởng Nhà máy đá Granite Tín Nghĩa trực thuộc Công ty Tín nghĩa
2005 – 2008	Kế toán trưởng Xí nghiệp Khai thác và Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Trị An trực thuộc Công ty TNHH MTV Tín Nghĩa
2008 – 2009	Kế toán Công ty TNHH MTV Vật liệu xây dựng Tín Nghĩa trực thuộc Công ty TNHH MTV Tín Nghĩa
02/2009 – 08/2009	Phó phòng kế toán Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa trực thuộc Công ty TNHH MTV Tín Nghĩa
2009 – 2019	Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa
2018 – nay	Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Tín Khải
2019 – nay	Phó Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa
2020 – nay	Thành viên HĐQT Công ty Dịch vụ Bảo vệ Tín Nghĩa
2021 – nay	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Cà phê Olympic.

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:

- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Công nghiệp Tín Nghĩa;
- Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Tín Khải;
- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Cà phê Olympic.

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay:

- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
- Sở hữu cá nhân: 7.500 cổ phần, chiếm 0,012%VĐL



ÔNG NGUYỄN QUỐC NAM

Phó Giám đốc

Ngày sinh: 16/04/1972

Trình độ chuyên môn:

Thạc sỹ Quản trị kinh doanh

Quá trình công tác

1996 – 1998	Nhân viên Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp số 2 Đồng Nai
1999 – 2001	Nhân viên Công ty Thương mại Đồng Nai
2001 – 2004	Nhân viên Công ty Tín Nghĩa
2004 – 2007	Nhân viên Nhà máy Chế biến Nông sản Tín Nghĩa
2008 – 2011	Nhân viên Công ty TNHH Kinh doanh Nông sản Tín Nghĩa
2012 – 2013	Trưởng phòng Kinh doanh Nhà máy đá Granite Tín Nghĩa
2013 – 2014	Nhân viên Phòng Kinh doanh Tổng Công ty Tín Nghĩa
2014 – 2016	Giám đốc Chi nhánh Bảo Lộc Tổng Công ty Tín Nghĩa
2016 – 2017	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chế biến Xuất nhập khẩu Nông sản thực phẩm Đồng Nai
2017 – nay	Giám đốc Công ty Cổ phần Tín Khải
2019 – nay	Phó Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:

Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Công ty Cổ phần Tín Khải.

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay:

- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
- Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

Lý lịch Ban điều hành



ÔNG ĐỖ HOÀI THU

Phó Giám đốc

Ngày sinh: 24/06/1976

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Kinh tế

Quá trình công tác

- 1996 – 2001 Kế toán Chi nhánh Lâm Hà thuộc Công ty Tín Nghĩa
- 2001 – 2005 Kế toán trưởng Xí nghiệp Dịch vụ và Phát triển Khu công nghiệp Tam Phước
- 2008 – 2017 Phó Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa
- 02/2009 – 12/2015 Giám đốc Công ty Cổ phần Tín Khải
- 2016 – nay Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân
- 2021 – nay Phó Giám đốc Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:

- Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân.

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay:

- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
- Sở hữu cá nhân: 17 cổ phiếu – 0,000% VDL



BÀ NGUYỄN THỊ LY

Kế toán trưởng

Ngày sinh: 17/11/1983

Trình độ chuyên môn:
Cử nhân Tài chính – Kế toán

Quá trình công tác

- 2006 – 2007 Nhân viên phòng Kế toán – Tài vụ Xí nghiệp Dịch vụ & Phát triển Khu công nghiệp Tam Phước (nay là Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa)
- 2008 – 2017 Phó phòng Kế toán Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa
- 2017 – 2020 Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Thương mại & Xây dựng Phước Tân
- 2009 – nay Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất
- 2020 – nay Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:

- Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất.

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay:

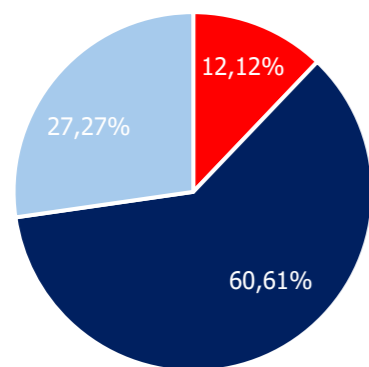
- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
- Sở hữu cá nhân: 11.700 cổ phiếu – 0,017% VDL.

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

Số lượng cán bộ, nhân viên

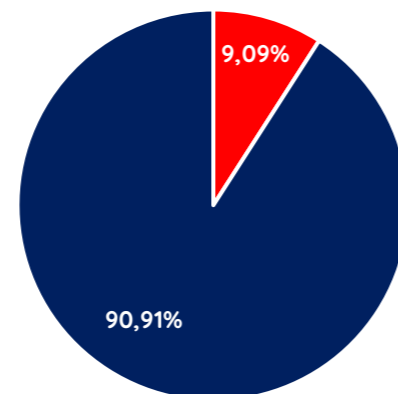
STT	Tính chất phân loại	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
A	Theo trình độ	33	100
1	Trên đại học	4	12,12
2	Đại học	20	60,61
3	Cao đẳng	0	0,00
4	Trung cấp	9	27,27
B	Theo tính chất hợp đồng lao động	33	100
1	Hợp đồng có xác định thời hạn	3	9,09
2	Hợp đồng không xác định thời hạn	30	90,91
3	Hợp đồng theo thời vụ	0	0,00

Theo trình độ



Trên đại học ■ Đại học ■ Trung cấp

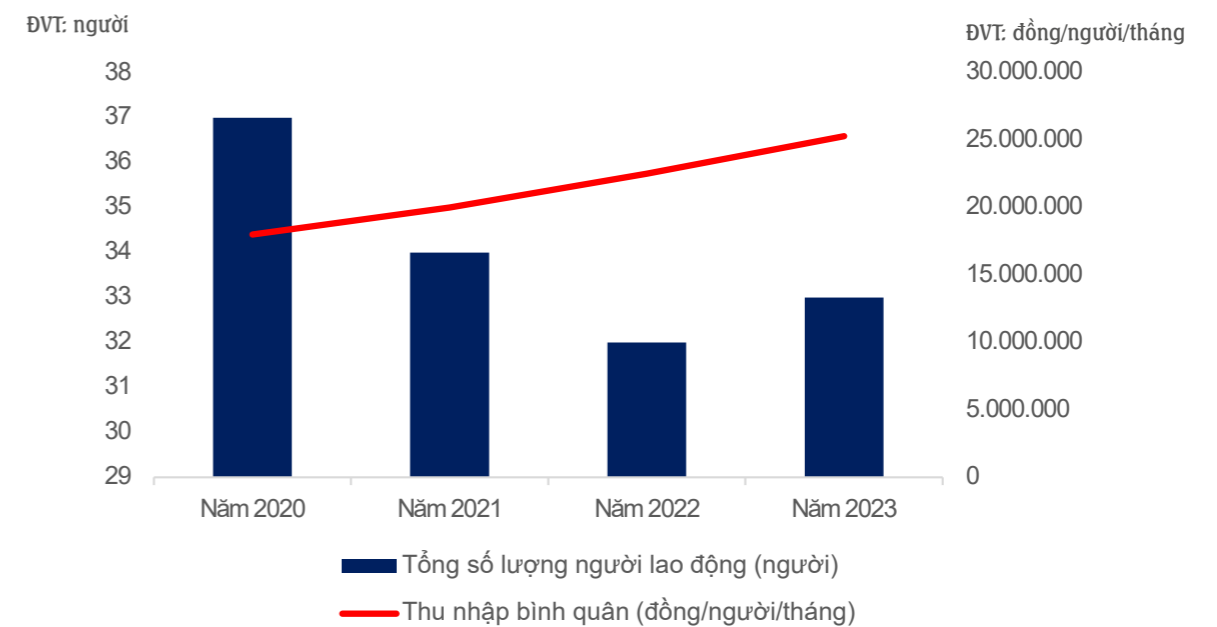
Theo tính chất hợp đồng lao động



Hợp đồng có xác định thời hạn ■ Hợp đồng không xác định thời hạn

Số lượng cán bộ, nhân viên

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
Tổng số lượng người lao động (người)	37	34	32	33
Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)	18.000.000	20.000.000	22.500.000	25.285.632





TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

Chính sách nhân sự

Về đào tạo

TIP luôn nhận thức được việc đào tạo và phát triển nhân lực là điều tối quan trọng trong một công ty để Công ty có thể phát triển bền vững, đáp ứng nhu cầu của công việc hiện tại và tương lai. Để làm được điều này TIP đã đưa ra các biện pháp cụ thể để trang bị cho nhân viên của mình các kiến thức, kỹ năng và thái độ tốt. Công tác đào tạo và phát triển năng lực của nhân viên được tổ chức và tiến hành một cách có hệ thống, liên tục ở tất cả các phòng, bộ phận. Điều

này giúp đảm bảo rằng nhân viên của TIP được cung cấp các kiến thức mới nhất và kỹ năng cần thiết để hoàn thành công việc của mình một cách hiệu quả. TIP luôn khuyến khích nhân viên của mình tăng cường bồi dưỡng nghiệp vụ và tạo điều kiện tốt nhất cho nhân viên tham gia vào các khóa học nâng cao trình độ chuyên môn như ngoại ngữ, tin học, lý luận chính trị, văn bằng 2, sau đại học,.... Điều này cho phép nhân viên của TIP phát triển các

kỹ năng chuyên môn cần thiết để nâng cao năng lực làm việc của mình. Đối với nhân viên mới, TIP cũng có chương trình huấn luyện đầy đủ để họ có thể hội nhập vào môi trường làm việc của công ty một cách dễ dàng và hiệu quả. TIP cũng xem việc đầu tư vào đào tạo và phát triển nhân lực là rất quan trọng và phân bổ ngân sách hợp lý để hỗ trợ công tác này.

Về tuyển dụng

Ban lãnh đạo TIP luôn có chính sách hấp dẫn nhằm thu hút nhân tài có trình độ chuyên môn cao và đội ngũ nhân sự quản lý điều hành chuyên nghiệp. Tùy theo từng vị trí, nhân sự được tuyển dụng dựa trên hình thức đánh giá năng lực, kinh nghiệm và kỹ năng phù hợp với yêu cầu công việc. TIP đưa ra những tiêu chuẩn riêng, tuy nhiên tất cả các chức danh đều phải đáp ứng các yêu cầu cơ bản như có trình độ chuyên môn, ý thức phát triển nghề nghiệp và tính kỷ luật cao. Các cơ hội thăng tiến trong TIP luôn được đặt ra một cách minh bạch cho mọi đối tượng dựa trên lộ trình nghề nghiệp cụ thể. Công ty cũng tạo điều kiện tốt cho nhân viên

mới bắt đầu công việc bằng cách huấn luyện đầy đủ và tạo ra các buổi gặp gỡ và kết nối với những người trong Công ty để hội nhập vào môi trường làm việc của Công ty. Ngoài ra, TIP cũng thường xuyên tuyển dụng các ứng viên có trình độ cao, tốt nghiệp từ các trường đại học hàng đầu, cũng như đối tác tin cậy của công ty nhằm nâng cao chất lượng chuyên môn cho từng vị trí, phòng ban. Ngoài ra, TIP cũng tạo điều kiện cho nhân viên tham gia vào các khóa học nâng cao trình độ chuyên môn như ngoại ngữ, tin học, lý luận chính trị, văn bằng 2, sau đại học để phát triển năng lực của bản thân.



TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

Chính sách nhân sự

Môi trường công việc

Tuyển dụng được một người có chuyên môn tốt đã khó và giữ chân được những người giỏi lại còn khó hơn. Nên Ban lãnh đạo của TIP luôn coi môi trường làm việc được coi là yếu tố cực kỳ quan trọng và có ảnh hưởng đến việc nhân viên có hài lòng với Công ty hay một môi trường làm việc tốt cũng ảnh hưởng rất lớn đến năng suất và chất lượng công việc của nhân viên. TIP nhận thức rõ điều này và luôn tạo môi trường làm việc năng động, chuyên nghiệp và thúc đẩy sự nghiêm túc, trách nhiệm và sáng tạo. Cụ thể, Công

ty luôn đảm bảo an toàn lao động, trang bị đầy đủ thiết bị, máy móc, dụng cụ cần thiết để nhân viên có thể làm việc hiệu quả và không gặp rủi ro về sức khỏe. Ngoài ra, TIP cũng tạo điều kiện để nhân viên có thể phát triển nghề nghiệp và tăng cường kỹ năng cá nhân. Công ty đánh giá cao sự đóng góp của nhân viên và tạo ra các chính sách thưởng và khen thưởng phù hợp để khích lệ và động viên nhân viên làm việc chăm chỉ, sáng tạo và đạt được những kết quả tốt. Tất cả các nỗ lực của TIP đều nhằm mục đích xây dựng một môi trường làm việc tốt, thân thiện, có tính cạnh tranh cao để thu hút và giữ chân nhân tài, đồng thời giúp Công ty phát triển bền vững trong tương lai.



Về lương, thưởng, phúc lợi, đãi ngộ

Công ty luôn đảm bảo các quyền lợi cho nhân viên theo quy định của Bộ luật Lao động, Luật Bảo hiểm xã hội, Luật Bảo hiểm thất nghiệp. Bên cạnh đó, Công ty chú trọng thực hiện chăm sóc y tế định kỳ cho người lao động, tổ chức các hoạt động văn hoá thể thao, văn nghệ tạo sân chơi lành mạnh cũng như thúc đẩy tinh thần đoàn kết và tạo niềm vui trong công việc. Cụ thể, định kỳ hàng năm TIP tổ chức các chương trình du lịch để gắn kết CB-NV lao động toàn Công ty. Ngoài ra, Công ty

còn tổ chức các hoạt động thể thao, văn nghệ, dã ngoại về nguồn, hội thảo, đào tạo để giúp nhân viên thư giãn và nâng cao kỹ năng. Định kỳ, Công ty tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho cán bộ công nhân viên, tham gia 100% BHYT, BHTN cho người lao động hàng năm. Với những cán bộ công nhân viên có hoàn cảnh khó khăn, TIP hỗ trợ tài chính hoặc hỗ trợ việc làm, tạo điều kiện để họ có thể vượt qua khó khăn, yên tâm công tác, cống hiến và gắn bó lâu dài với Công ty.



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

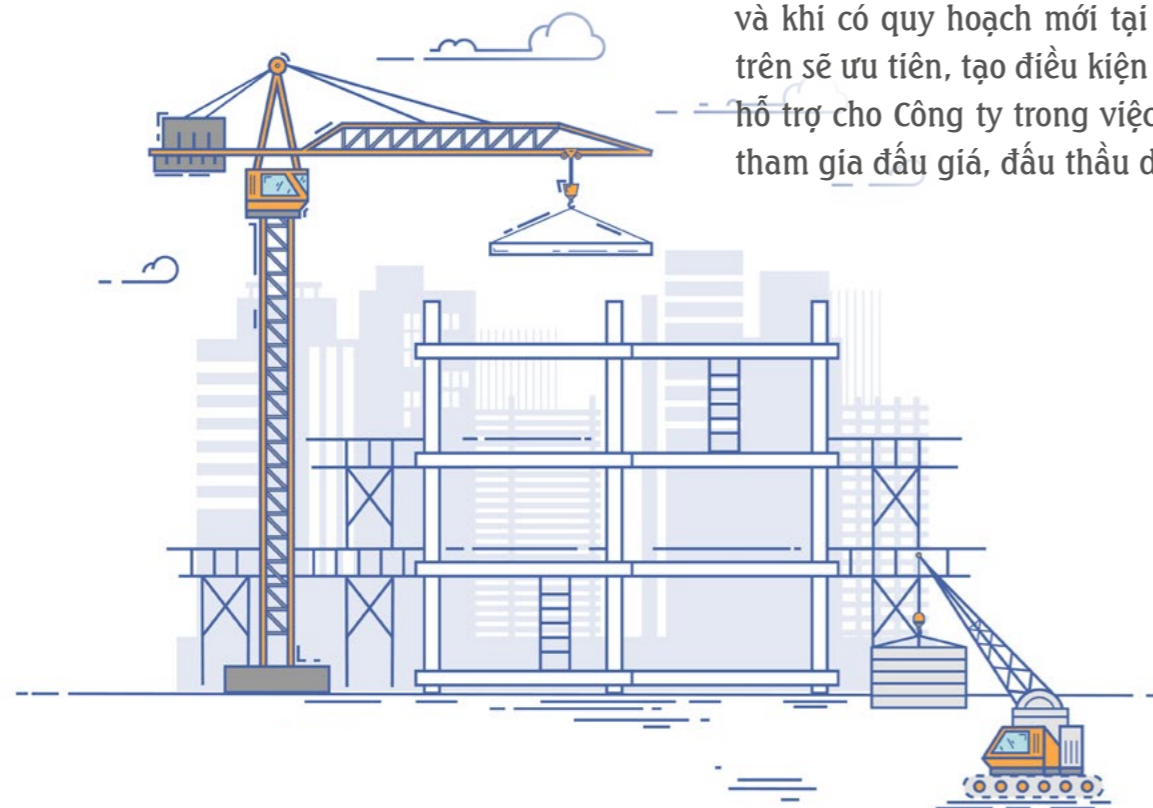
Các khoản đầu tư lớn

Trong năm 2023, Công ty tiếp tục bám sát các dự án đang thực hiện, theo dõi định hướng thực hiện các dự án mới trong địa bàn để tham gia theo đúng định hướng phát triển của Công ty.



Dự án đầu tư Khu Thương mại, dịch vụ, Logistics và Khu dân cư phục vụ tái định cư xã Lộ 25, huyện Thống Nhất:

Trong năm 2023, việc triển khai thực hiện các thủ tục đầu tư này hầu như là chững lại, vướng mắc của dự án hiện nay là việc chuyển đổi mục đích đầu tư sang khu công nghiệp gặp phải trở ngại, kéo dài do bị ảnh hưởng, chi phối bởi các quy định về đất đai và đầu tư nên HĐQT Công ty đã trình UBND tỉnh chấp thuận cho phép rút tiền ký quỹ và khi có quy hoạch mới tại vị trí nêu trên sẽ ưu tiên, tạo điều kiện thuận lợi, hỗ trợ cho Công ty trong việc tiếp cận, tham gia đấu giá, đấu thầu dự án mới.



Dự án Kios và Văn phòng thương mại đường 3

- Về Văn phòng thương mại: Đã hoàn tất hồ sơ hoàn công, quyết toán công trình xây dựng, được cấp chứng nhận sở hữu công trình và hiện nay đã cho Ngân hàng Nông Nghiệp và PTNT thuê tầng trệt và tầng 1. Công ty đang tích cực tìm kiếm khách hàng để cho thuê các tầng còn lại.
- Về các dãy Kios: Công ty đang lập thủ tục đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai hướng dẫn trình tự, thủ tục đầu tư dãy Kios còn lại và công tác nghiệm thu hoàn thành.

Đầu tư khác:

- Hoàn tất thi công lắp đặt và đưa vào vận hành Trạm quan trắc nước thải tự động trạm XLNT Khu công nghiệp Tam Phước.
- Thực hiện ký Phụ lục hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh với Công ty CP cảng Phước An tại Khu công nghiệp Phước An, huyện Nhơn Trạch.

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

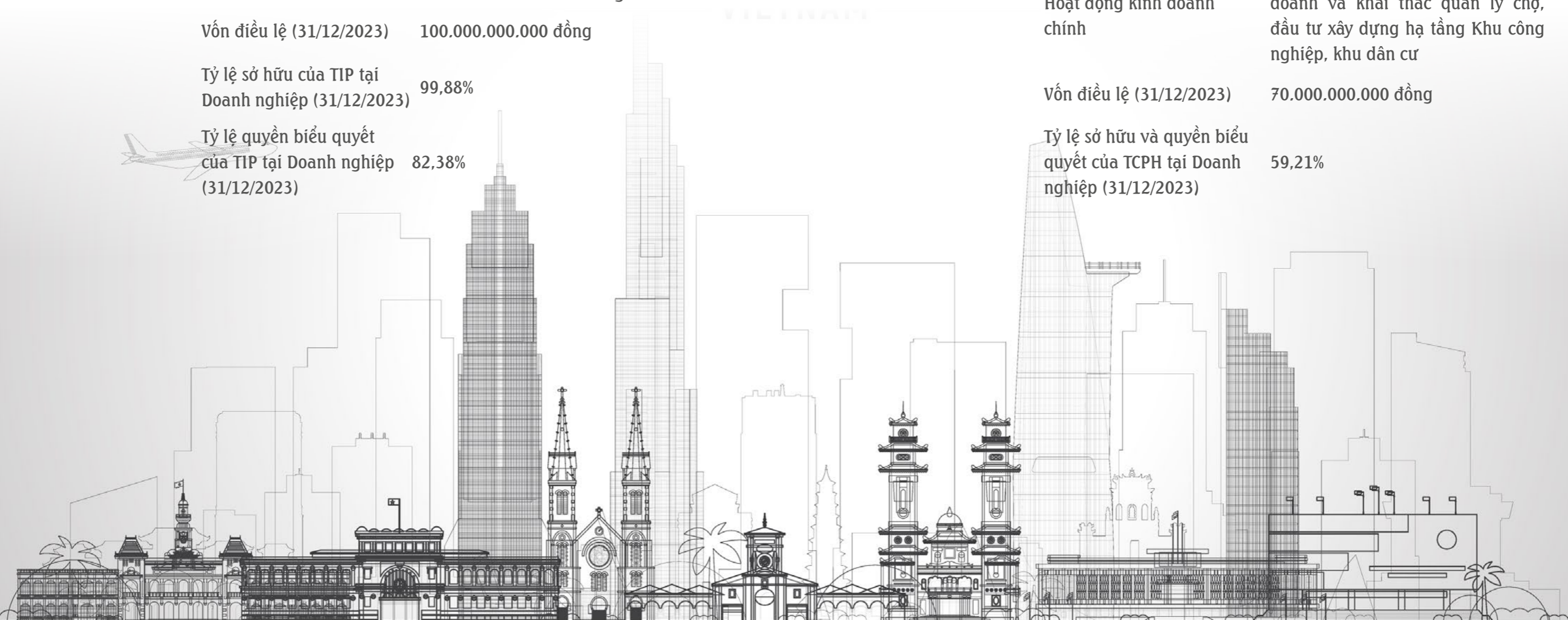
Các công ty con

Công ty Cổ phần Tín Khải

Ngày thành lập	6/3/2008
Giấy CNĐKDN số	3600989870 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 06/03/2008, thay đổi lần thứ 6 ngày 19/12/2022
Địa chỉ	Số 1631D, Tổ 12, Ấp 4, Xã Thanh Phú, Huyện Vĩnh Cửu, Tỉnh Đồng Nai
Hoạt động kinh doanh chính	Đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu dân cư, khu công nghiệp, kinh doanh nhà ở và nhà xưởng cho thuê
Vốn điều lệ (31/12/2023)	100.000.000.000 đồng
Tỷ lệ sở hữu của TIP tại Doanh nghiệp (31/12/2023)	99,88%
Tỷ lệ quyền biểu quyết của TIP tại Doanh nghiệp (31/12/2023)	82,38%

Công ty Cổ phần Bất động sản Thống nhất

Ngày thành lập	18/08/2009
Giấy CNĐKDN số	3602041707 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 18/08/2009, thay đổi lần thứ 5 ngày 26/05/2022
Địa chỉ	Số 95A, Đường Cách mạng tháng 8, Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai
Hoạt động kinh doanh chính	Kinh doanh bất động sản, kinh doanh và khai thác quản lý chợ, đầu tư xây dựng hạ tầng Khu công nghiệp, khu dân cư
Vốn điều lệ (31/12/2023)	70.000.000.000 đồng
Tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của TCPH tại Doanh nghiệp (31/12/2023)	59,21%



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

Các công ty liên kết

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa

Ngày thành lập	25/03/2015
Giấy CNĐKDN số	3603272464 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 25/03/2015, thay đổi lần thứ 6 ngày 23/10/2020
Địa chỉ	Lô 60, Đường số 1, KDC và TĐC Tam Phước, Phường Tam Phước, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai
Hoạt động kinh doanh chính	Cung ứng dịch vụ bảo vệ chuyên nghiệp
Vốn điều lệ (31/12/2023)	5.000.000.000 đồng
Tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của TIP tại Doanh nghiệp (31/12/2023)	24,00%

Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân

Ngày thành lập	18/08/2009
Giấy CNĐKDN số	3602041601 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 18/08/2009, thay đổi lần thứ 9 ngày 11/03/2024
Địa chỉ	Tổ 25, KP Tân Mai, Phường Phước Tân, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai
Hoạt động kinh doanh chính	Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà các loại, kinh doanh bất động sản
Vốn điều lệ (31/12/2023)	700.000.000.000 đồng
Tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của TIP tại Doanh nghiệp (31/12/2023)	40,00%



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

Các đơn vị khác

Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	Ngày thành lập	30/11/2016
	Giấy CNĐKDN số	3603425174 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 30/11/2016, thay đổi lần thứ 7 ngày 26/01/2024
	Địa chỉ	Đường số 1, Khu công nghiệp Nhơn Trạch 3 – Giai đoạn 2, Thị trấn Hiệp Phước, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai
	Hoạt động kinh doanh chính	Chế biến lương thực: Rang và lọc cà phê; Sản xuất các sản phẩm như: Cà phê hoà tan, cà phê lọc, chiết xuất cà phê và cà phê cô đặc; sản xuất các chất thay thế cà phê,...
	Vốn điều lệ thực góp (31/12/2023)	500.000.000.000 đồng
	Tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của TIP tại Doanh nghiệp (31/12/2023)	7,6%



Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	Ngày thành lập	22/01/2007
	Giấy CNĐKKD số	3600881612 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 22/01/2007, thay đổi lần thứ 11 ngày 07/04/2023
	Địa chỉ	Khu công nghiệp Long Khánh, Xã Bình Lộc, Thành phố Long Khánh, Tỉnh Đồng Nai
	Hoạt động kinh doanh chính	Đầu tư xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp và nhà xưởng cho thuê
	Vốn điều lệ (31/12/2023)	120.000.000.000 đồng
	Tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của TIP tại Doanh nghiệp (31/12/2023)	19%

Tính đến ngày 31/12/2023, TIP đã đầu tư góp vốn 23,23 tỷ đồng vào CTCP Khu công nghiệp Long Khánh. Đây là 01 khoản đầu tư hiệu quả, mang đến nhiều Doanh thu tài chính hàng năm cho TIP thông qua cổ tức đều đặn, ổn định, trên 40%/VĐL hàng năm trong 6 năm trở lại đây. Cụ thể, năm 2023, CTCP Khu công nghiệp Long Khánh quyết định chia cổ tức với tỷ lệ 45%, tương đương TIP nhận được 10.26 tỷ đồng tiền cổ tức từ đơn vị này.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tình hình tài chính

ĐVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	% tăng giảm
1	Tổng giá trị tài sản	1.950.090	1.979.694	1,52%
2	Doanh thu thuần	222.831	157.745	-29,21%
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	116.113	218.561	88,23%
4	Lợi nhuận khác	-3.709	-1.324	-
5	Lợi nhuận trước thuế	112.403	217.237	93,27%
6	Lợi nhuận sau thuế	103.539	178.382	72,28%
7	Tỷ lệ trả cổ tức	15,00%	15,00%	-

Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2022	Năm 2023
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn: (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	Lần	14,89	27,80
Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	13,44	25,03
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	14,71	11,83
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	17,25	13,59
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	Vòng	0,68	0,48
Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)	Vòng	0,11	0,08
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	46,47	113,08
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	6,23	10,47
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	5,31	9,08
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh/ Doanh thu thuần	%	52,11	138,55

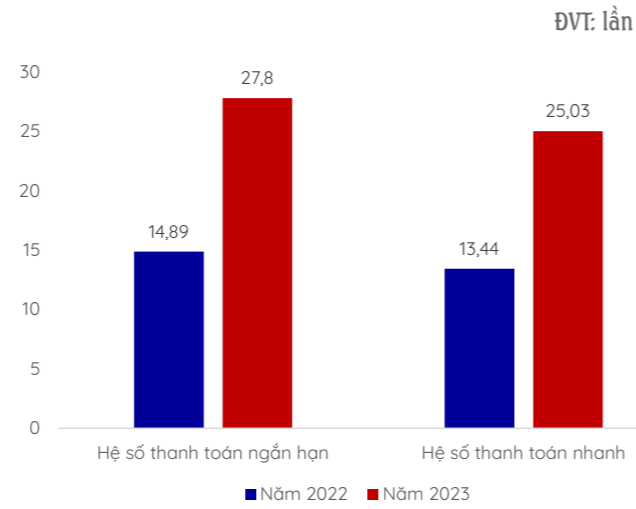


TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

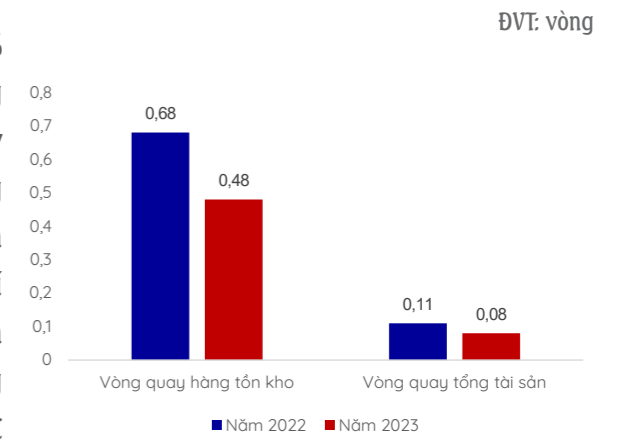
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán

Trong năm 2023 các hệ số về thanh toán của Công ty tiếp tục được cải thiện với việc hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh tăng lần lượt từ 14,89 lần, 13,44 lần vào năm 2022 lên 27,80 lần và 25,03 lần vào năm 2023. Nguyên nhân do tài sản ngắn hạn tăng, trong đó các khoản phải thu từ việc cho vay của TIP tăng 4,4 lần so với đầu năm. Đồng thời, nợ ngắn hạn của Công ty cũng giảm hơn 44,52 tỷ đồng tương đương giảm 44,80% so với nợ ngắn hạn đầu năm nhờ vào việc giảm các khoản phải trả từ việc trả cổ tức năm 2022.



Chỉ tiêu về năng lực hoạt động

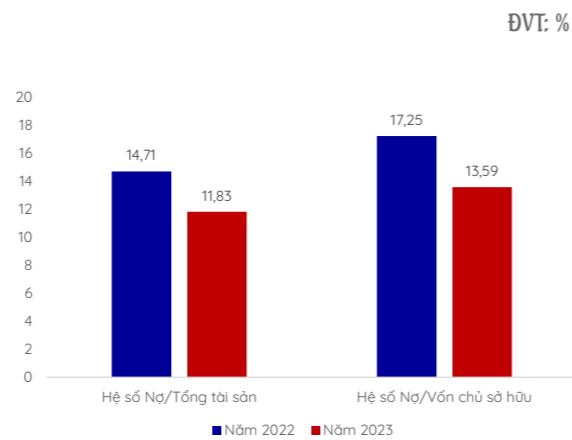
Năm 2023, Giá vốn hàng bán của Công ty giảm 39,6% so với cùng kỳ năm trước, đạt 70,56 tỷ đồng. Cùng với việc, hàng tồn kho của Công ty tăng lên 151,85 tỷ từ 144,33 năm 2022. Đã khiến cho vòng quay hàng tồn kho giảm còn 0,48 lần. Nguyên nhân là do giảm doanh thu từ hoạt động kinh doanh dẫn đến chi phí giá vốn hàng bán của TIP năm vừa qua được ghi nhận ít hơn. Ngoài ra, việc hàng tồn kho của công ty tăng cũng đến từ việc tăng giá trị tồn kho từ các dự án KDC Thạnh Phú và CP SXKD dở dang của dự án BĐS “Khu chợ & phố chợ”



Còn về vòng quay tổng tài sản năm 2023 đã giảm từ 0,11 xuống 0,08 vòng. Nguyên nhân chủ yếu là vì doanh thu phí cơ sở hạ tầng và cho thuê đất KCN Tín Nghĩa là hoạt động mang đến nguồn doanh thu ổn định của Công ty thì vẫn đc duy trì, tuy nhiên trong năm qua việc thị trường bất động sản đóng băng đã khiến cho doanh thu từ mảng này của Công ty sụt giảm đáng kể. Điều này dẫn đến hệ số vòng quay tổng tài sản năm 2023 giảm.

Chỉ tiêu về cơ cấu vốn

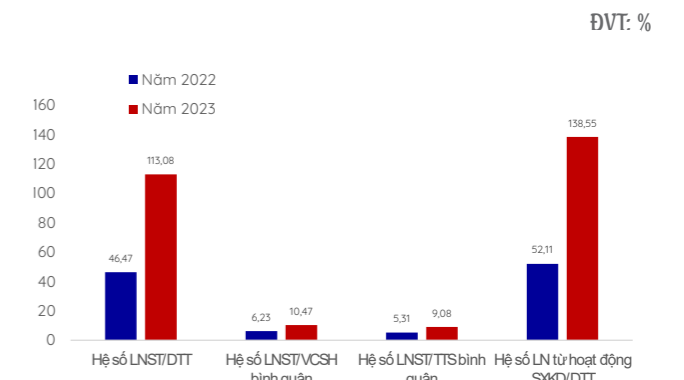
Hệ số Nợ trên Tổng tài sản và Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu đều được tiếp tục cải thiện so với đầu năm. Cấu trúc tài chính của TIP vẫn tiếp tục duy trì tỷ lệ nợ thấp và không có khoản vay và nợ tài chính ngắn hạn và dài hạn. Ngoài ra, các nghĩa vụ trả cổ tức bằng tiền được thực hiện cũng giúp nợ phải trả giảm. Mặt khác, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này tăng 73,78% so với cùng kỳ, từ 48,03 tỷ đồng lên 95,92 tỷ đồng, dẫn đến vốn chủ sở hữu tăng 4,79% so với năm 2022, tương đương đạt 1.742,84 tỷ đồng.



Vì vậy Hệ số Nợ/Tổng tài sản và Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu năm 2023 đã tiếp tục giảm xuống còn 11,83% và 13,59% so với 14,71% và 17,25% so với năm 2022. Điều này đã góp phần giúp Công ty giảm bớt áp lực tài chính hơn.

Chỉ tiêu về khả năng sinh lời

Năm 2023 vừa qua đã có sự cải thiện nhất định với những chỉ tiêu về khả năng sinh lời như Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần, Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân, Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân, Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh/ Doanh thu thuần. Sự cải thiện này đến từ việc lợi nhuận của công ty tăng trưởng



100% so với cùng kỳ năm trước và gần như đạt chỉ tiêu đề ra. Trong đó, lợi nhuận của Công ty năm nay chủ yếu đến từ hoạt động cho thuê KCN và lãi hợp tác và lãi góp vốn.

Vì vậy, các chỉ tiêu về khả năng sinh lời của Công ty đã được cải thiện ấn tượng với Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần, Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân, Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân, Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh/ Doanh thu thuần lần lượt là 113,08%, 10,47%, 9,08%, 138,55%.

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

Cổ phần

Tổng số cổ phiếu đã phát hành	65.007.857 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	65.007.857 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu quỹ	0 cổ phiếu
Loại cổ phần	Cổ phần phổ thông
Mệnh giá cổ phần	10.000 đồng/cổ phần

Cơ cấu cổ đông

Tính đến ngày 31/12/2023

STT	Loại cổ đông	Số cổ phần	Giá trị (triệu đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)
I	Cổ đông trong nước	54.303.732	543.037.320.000	83,53
1	Cá nhân	15.678.287	156.782.870.000	24,12
2	Tổ chức	38.625.445	386.254.450.000	59,42
II	Cổ đông nước ngoài	10.704.125	107.041.250.000	16,47
1	Cá nhân	151.570	1.515.700.000	0,23
2	Tổ chức	10.552.555	105.525.550.000	16,23
	Tổng cộng (I+II)	65,007,857	650,078,570,000	100

Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa: 50%.

Danh sách cổ đông lớn

STT	Tên cổ đông	Số lượng cổ phiếu (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu/VĐL
1	Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	36.885.000	56,74%
2	America LLC	9.918.825	15,26%
3	CTCP Chứng khoán Bảo Việt (*)	5.173.195	7,96%

(*) Tính đến ngày 12/6/2023, CTCP Chứng khoán Bảo Việt đã không còn là cổ đông lớn.

Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Thời điểm	Giá trị vốn tăng thêm (Triệu đồng)	VĐL sau khi tăng (Triệu đồng)	Đối tượng	Hình thức	Đơn vị cấp
2007		173.354,32		Vốn điều lệ	Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai
2015	86.677,11	260.031,43	Cổ đông hiện hữu	PHCP để tăng vốn từ NVCSH	Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai
2022	390.047,14	650.078,57	Cổ đông hiện hữu	PHCP ra công chúng	Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước; Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai

Giao dịch cổ phiếu quỹ

Không có.

Các chứng khoán khác

Không có.

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

Tác động lên môi trường

Ý thức được việc bảo vệ môi trường, TIP đã thực hiện nhiều chương trình và hoạt động hữu ích để đảm bảo sự phát triển bền vững và bảo vệ môi trường. Ngoài ra, Công ty trong nhiều năm qua đã duy trì và cải tiến hệ thống quản lý chất lượng và môi trường theo tiêu chuẩn quốc tế ISO 9001:2015 và 14001:2015. Công ty TIP cũng chú trọng đến công tác giám sát nguồn nước xả thải của các doanh nghiệp và áp dụng hệ thống xử lý nước thải hiện

Tiêu thụ năng lượng

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

TIP đã chủ động xây dựng định mức sử dụng các nguồn năng lượng và đã sử dụng 1.667.483 Kwh điện năng trong năm. Việc sử dụng năng lượng mặt trời đã giúp

đại. Điều này giúp giảm thiểu tác động tiêu cực của nước thải đến môi trường và sức khỏe con người. Đồng thời, TIP cũng đưa ra chính sách bảo vệ môi trường và phổ biến nó đến toàn thể cán bộ công nhân viên để nâng cao nhận thức của mọi người về việc bảo vệ môi trường. Việc này cho thấy tầm quan trọng của Công ty đối với môi trường và sự phát triển bền vững.

Công ty tiết kiệm 40.190 Kwh điện năng trong năm 2023. Điều này cho thấy sự chú trọng của Công ty đến việc tiết kiệm năng lượng và giảm thiểu tác động đến môi trường.

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



Tiêu thụ nước

Trong hoạt động kinh doanh của TIP, hoạt động cấp nước và xử lý nước thải là hoạt động mang lại nguồn doanh thu lớn kèm với là hoạt động ảnh hưởng trực tiếp đến việc sinh hoạt của người dân và khu công nghiệp. Vậy nên, TIP đã luôn tăng cường công tác kiểm tra và bảo vệ chất lượng nguồn nước thông qua sự phối hợp chặt chẽ với khách hàng, người dân và chính quyền địa phương. Công ty sử dụng nguồn nước từ nhà máy nước Thiện Tân - Đồng Nai để phục vụ cho các hoạt động của Công ty và cung cấp cho các doanh nghiệp trong Khu công nghiệp Tam Phước. Công ty hiểu

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

Trong năm 2023, tổng lượng nước sử dụng của Công ty là 14.618 m³. Công ty TIP cam kết tiếp tục nỗ lực trong việc quản lý và sử dụng nguồn nước một cách hiệu quả và bền vững để góp phần bảo vệ môi trường và đảm bảo cuộc sống bền vững cho con người.

Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

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

tích cực vào việc bảo vệ và cải thiện môi trường sống của cộng đồng.

Trong năm 2023, Công ty luôn chấp hành và tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường. Công ty thực hiện đúng các cam kết và quy định trong công tác bảo vệ môi trường, hướng đến hình ảnh thân thiện với môi trường.



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

Chính sách liên quan đến người lao động

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

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
Tổng số lượng người lao động (người)	37	34	32	33
Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)	18.000.000	20.000.000	22.500.000	25.285.632

Trong năm 2023, Dù gặp rất nhiều khó khăn nhưng Ban lãnh đạo Công ty đã nỗ lực để đạt được kết quả hoạt động theo nghị quyết ĐHĐCĐ đã đề ra để đảm bảo thu nhập và việc làm cho người lao động. Công ty tiếp tục xây dựng cụ thể các chính sách lương, thưởng thành tích và thăng chức cho nhân viên dựa trên năng suất lao động. Ngoài ra, TIP cũng tập trung đầu tư vào trang bị thiết bị bảo hộ lao động, dụng cụ phòng cháy chữa cháy và thành lập Mạng lưới an toàn vệ sinh lao động để đảm bảo an toàn cho nhân viên tại nơi làm việc. Công ty luôn quan tâm đến đời sống vật chất, tinh thần của nhân viên và tạo môi trường làm việc tốt nhất cho họ để cùng nhau phát triển.



Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương

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

các gia đình chính sách, các hộ nghèo, hội người mù,...trên địa bàn dịp tết nguyên đán. Ngoài ra, Công ty còn hỗ trợ cho các trường mầm non và trường mẫu giáo trên địa bàn huyện Nhon Trạch và huyện Long Thành, Đồng Nai. TIP cũng đã tham gia nhiều chương trình ủng hộ như ủng hộ Trường Sa, đồng bào lũ lụt, nạn nhân chất độc da cam, Quỹ xóa đói giảm nghèo, Quỹ học bổng Tỉnh Đồng Nai, Quỹ “học giỏi sống tốt”, Quỹ bảo trợ trẻ em nghèo và chương trình “Xuân-nói nhíp yêu thương” để tặng quà cho người nghèo, người già neo đơn, trẻ em mồ côi và công nhân không có điều kiện về quê để sum họp gia đình trong dịp Xuân. Ngoài ra, TIP còn tham gia các hoạt động nhân đạo như hiến máu, mổ mắt và khám bệnh từ thiện.

Hội nghị người lao động tại TIP năm 2023



III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh

Tình hình tài chính

Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Kế hoạch phát triển trong tương lai

Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội



ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Thuận lợi

- Với những khó khăn như đã nêu ở trên, nhưng với sự phối hợp chặt chẽ trong chỉ đạo giữa Tổng Công ty Tín Nghĩa và Công ty, sự quan tâm lãnh đạo sâu sát của Hội đồng Quản trị, sự đoàn kết nhất trí cao trong nội bộ Công ty đã tạo sự thống nhất xuyên suốt trong quá trình lãnh đạo, chỉ đạo và tổ chức thực hiện nhiệm vụ đã giúp Công ty CP Phát triển KCN Tín Nghĩa cơ bản hoàn thành các chỉ tiêu, nhiệm vụ của ĐHĐCĐ giao.
- Các lĩnh vực hoạt động thường xuyên của Công ty trước những khó khăn chung của các doanh nghiệp trong KCN Tam Phước, Ban điều hành đã thường

xuyên đơn đốc thực hiện tốt các nhiệm vụ đặt ra do đó hầu hết các mảng kinh doanh, dịch vụ của Công ty đã được duy trì ổn định, có hiệu quả như: cung cấp nước sạch, xử lý nước thải, dịch vụ tư vấn môi trường, thu gom rác thải, chất thải thông thường.

- Năm 2023 ngoài các chỉ tiêu doanh thu thường xuyên, chỉ tiêu đem lại hiệu quả cao và thuận lợi nhất của Công ty là doanh thu tài chính, nhờ việc phát hành tăng vốn thành công cùng việc quyết định hợp tác đầu tư với Phước An trong năm 2022.

Khó khăn

- Ảnh hưởng hệ quả từ tình hình chiến tranh, thiên tai, dịch bệnh trên thế giới kéo dài, năm 2023 tình hình kinh tế trong nước gặp rất nhiều khó khăn, hầu hết các doanh nghiệp đều không có đơn hàng, thị trường bất động sản đóng băng, các vướng mắc về thủ tục hành chính trong công tác đầu tư, việc rà soát, thanh kiểm tra qua các thời kỳ và nhất là trong thời gian gần đây đã ảnh hưởng mạnh đến thị trường BĐS, thị trường chứng khoán làm cho giá cổ phiếu giảm sâu. Việc triển khai các thủ tục dự án gần như là dừng lại.
- Tình hình thu phí hạ tầng, tiền thuê đất năm 2023 cũng gặp nhiều khó khăn, phần lớn do các doanh nghiệp bị ảnh

hưởng tình hình kinh tế chung, phải thu hẹp sản xuất, gia hạn thời gian thanh toán. Đặc biệt là việc tăng tiền thuê đất cho chu kỳ 5 năm theo quyết định của UBND tỉnh so với chu kỳ trước quá cao là nguyên nhân chậm thanh toán của các doanh nghiệp.

- Việc thực hiện các quy định mới về môi trường ngày càng khắt khe hơn, ngoài việc Công ty phải tăng cường kiểm tra giám sát, Công ty phải có kế hoạch thực hiện đầu tư nâng cấp, đầu tư mới như hồ sơ cố, trạm quan trắc nước thải tự động, hệ thống đầu nối nước thải, nước mưa... và trong năm 2024 Công ty sẽ phải thực hiện rà soát điều chỉnh lại giấy phép môi trường theo quy định

Những tiến bộ công ty đã đạt được

- Thường xuyên tổ chức các cuộc họp giao ban định kỳ, đối thoại trực tiếp với các doanh nghiệp trong khu công nghiệp, tiếp cận và hiểu rõ hơn về các khó khăn và vấn đề mà các doanh nghiệp đang gặp phải.
- Đưa ra các giải pháp kịp thời và hỗ trợ các doanh nghiệp để thúc đẩy hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Thường xuyên duy tu, bảo dưỡng tốt

hệ thống hạ tầng kỹ thuật và cây xanh trong khu công nghiệp, giúp cho các doanh nghiệp có thể hoạt động sản xuất kinh doanh một cách thuận lợi và hiệu quả hơn.

- Có trách nhiệm trong việc bảo vệ môi trường trong khu công nghiệp cũng là một yếu tố rất quan trọng để đảm bảo sự phát triển bền vững của khu vực.

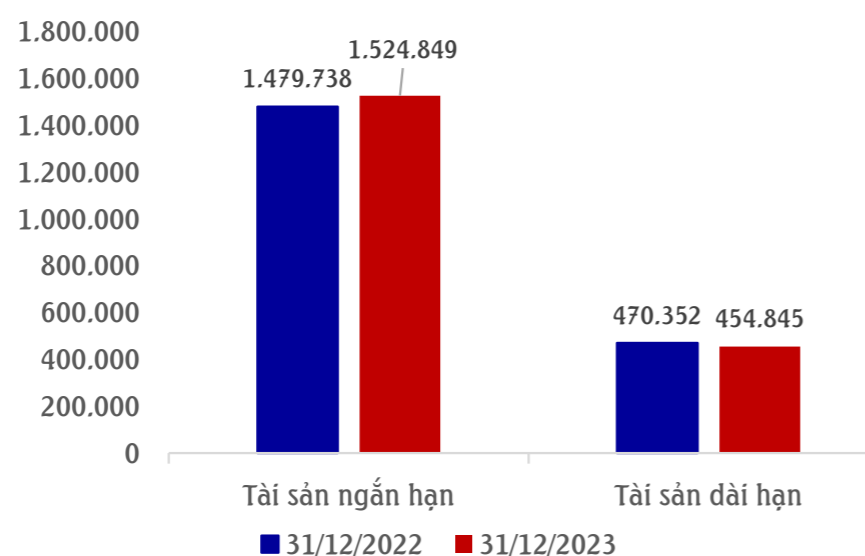


TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tình hình tài sản

ĐVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2023	% 2023/2022	Tỷ trọng tại 31/12/2022	Tỷ trọng tại 31/12/2023
1	Tài sản ngắn hạn	1.479.738	1.524.849	103,05%	75,88%	77,02%
2	Tài sản dài hạn	470.352	454.845	96,70%	24,12%	22,98%
	Tổng tài sản	1.950.090	1.979.694	101,52%	100%	100%



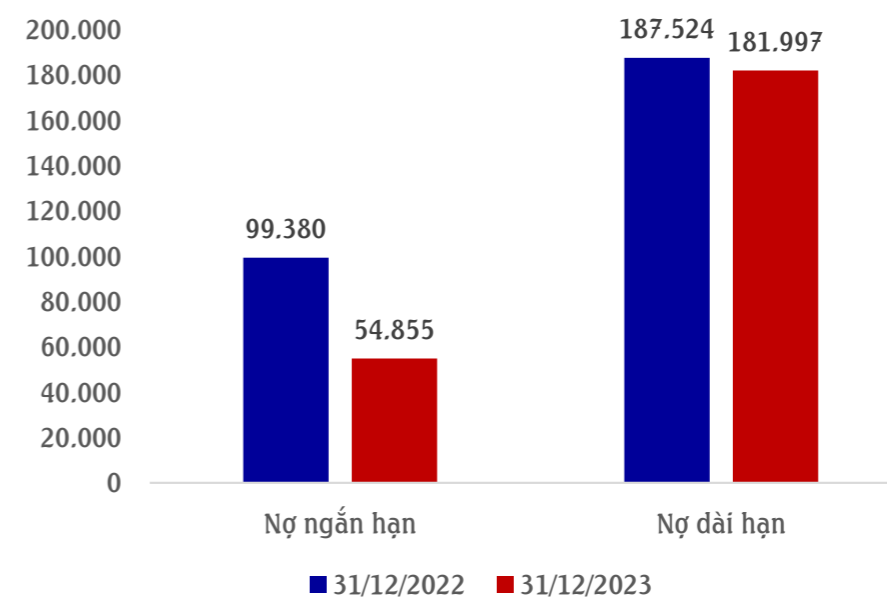
Tổng giá trị tài sản của Công ty trong năm 2023 đạt gần 1.979.694 triệu đồng, tăng 1,52% so với tổng giá trị tài sản của Công ty ở năm 2022. Nhìn chung cấu trúc tài sản của TIP trong năm qua không có biến động quá nhiều với mức dao động khoảng 77,02% tỷ trọng năm 2023 đối với tài sản ngắn hạn

và 22,98% tài sản dài hạn. Trong đó, phần lớn giá trị tăng thêm trong tài sản ngắn hạn đến từ các khoản phải thu cho dự án đầu tư Công ty CP Dầu khí Đầu tư khai thác cảng Phước An.

Tình hình nợ phải trả

ĐVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2023	% 2023/2022	Tỷ trọng tại 31/12/2022	Tỷ trọng tại 31/12/2023
1	Nợ ngắn hạn	99.380	54.855	55,20%	34,64%	23,16%
2	Nợ dài hạn	187.524	181.997	97,05%	65,36%	76,84%
	Tổng nợ phải trả	286.903	236.853	82,55%	100%	100%



Trong năm qua, nợ phải trả của TIP được giảm ở cả nợ ngắn hạn cũng như nợ dài hạn. Tổng nợ năm 2023 của TIP ghi nhận 236.853 triệu đồng, giảm gần 17,45% so với cùng kỳ năm trước. Nợ ngắn hạn đạt 54.855 triệu đồng, chiếm 23,16% tỷ trọng của tổng nợ. Trong năm, TIP đã thực hiện thanh toán 145.543 triệu đồng để trả cổ tức năm 2022 và tạm ứng đợt 1 năm 2023 cho cổ đông đã góp phần vào việc giảm các khoản phải trả của công ty trong năm qua còn lại 6.589 triệu đồng.

Bên cạnh đó, Nợ dài hạn năm 2023 của Công ty đạt 181.997 triệu đồng, chiếm 76,84% tỷ trọng tổng nợ và giảm 2,95% so với năm trước, chủ yếu do các khoản doanh thu chưa thực hiện giảm. Nhìn chung, Nợ phải trả của TIP không có khoản vay và nợ tài chính, cho nên ít bị ảnh hưởng đến chính sách cho vay đối với doanh nghiệp Bất động sản, tránh chi phí tài chính cao trong giai đoạn cuối năm 2023.

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

Trong năm 2023, Công ty tiếp tục thực hiện những cải tiến cơ cấu tổ chức, bộ máy quản lý. Công ty đã tiến hành rà soát, đánh giá hiện trạng Công ty, chuẩn hóa lại cơ cấu tổ chức, chức năng nhiệm vụ của từng phòng ban.

Trong thời gian qua, Ban giám đốc công ty cũng đã liên tục tiến hành rà soát và đánh giá tình hình của công ty nhằm đưa ra các giải pháp kịp thời để nâng cao hiệu quả hoạt động của các bộ phận trong công ty. Ngoài ra, công tác bồi

dưỡng cán bộ được Công ty đặc biệt quan tâm. Công ty khẩn trương nâng cao năng lực quản trị, thông qua các báo cáo và hệ thống KPI, Ban lãnh đạo có những điều chỉnh chính sách phù hợp, kịp thời, cắt giảm lãng phí và nâng cao năng suất.

KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024

a. Hoạt động kinh doanh riêng:

STT	Các chỉ tiêu	ĐVT	Kế hoạch 2023	Thực hiện 2023	Kế hoạch 2024	So sánh %	
						TH 2023/ KH 2023	KH 2024/ TH 2023
1	Tổng doanh thu	Trđ	272.748	279.648	264.131	102,5%	94,5%
2	Tổng chi phí	Trđ	71.280	64.748	60.798	90,8%	93,9%
3	Lợi nhuận trước thuế	Trđ	201.467	214.900	203.333	106,7%	94,6%
4	Nộp ngân sách	Trđ	49.714	45.825	48.066	92,2%	104,9%
5	Lợi nhuận sau thuế	Trđ	164.001	178.981	165.265	109,1%	92,3%
6	Tỷ lệ chia cổ tức	%	15	15	15	100,0%	100,0%

Về doanh thu:

Năm 2024 tổng doanh thu kế hoạch là 264,13 tỷ đồng, giảm so với 2023 là 5,5% chủ yếu do các mảng doanh thu cấp nước, nước thải giảm do hầu hết các DN gặp khó khăn do khủng hoảng kinh tế. Đồng thời doanh thu tài chính giảm do Công ty điều chỉnh giảm lãi suất cho vay vốn từ 12% xuống 10%, cổ tức đầu tư giảm 64,7% so với năm 2023 do giảm cổ tức của Công ty Phước Tân cũng như tỷ lệ cổ tức của KCN Long Khánh năm 2024 là 40% giảm 5% so với năm 2023.

Về lợi nhuận:

Lợi nhuận kế hoạch năm 2024 là 165,26 tỷ đồng, giảm 7,7% so cùng kỳ do các yếu tố đã phân tích phần doanh thu.



KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024

b. Hoạt động kinh doanh hợp nhất:

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2023	Thực hiện 2023	Kế hoạch 2024	So sánh (%)	
				TH 2023/ KH 2023	KH 2024/TH 2023
Tổng DT hợp nhất	367.852	336.580	317.242	91,50%	94,25%
Trong đó: Công ty mẹ	272.748	279.648	264.131	102,53%	94,45%
Lợi nhuận sau thuế	167.851	178.382	167.505	106,27%	93,90%
Trong đó: Công ty mẹ	164.001	178.981	165.265	109,13%	92,34%

Kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty con, Công ty liên kết như sau:

- Công ty CP Tín Khải: Doanh thu 4,576 tỷ đồng; Lợi nhuận sau thuế lỗ 0,61 tỷ đồng.
- Công ty CP BĐS Thống Nhất: Doanh thu 52,68 tỷ đồng; Lợi nhuận sau thuế là 7 tỷ đồng.
- Công ty CP TM & XD Phước Tân: Doanh thu 147,13 tỷ đồng; Lợi nhuận sau thuế là 48,61 tỷ đồng.



KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024

c. Giải pháp thực hiện:

Công tác kinh doanh:

- Khai thác hiệu quả các dịch vụ tiện ích tại KCN Tam Phước.
- Thực hiện tốt việc cung cấp các dịch vụ, cho thuê lại đất, hạ tầng hiện có.
- Tăng cường tiếp thị, khai thác cho thuê mặt bằng sạp chợ, kios, làm việc với các đơn vị tiềm năng để cho thuê mặt bằng còn lại khu Văn phòng thương mại.
- Thực hiện các giải pháp tài chính linh hoạt nhằm đáp ứng đủ vốn cho hoạt động kinh doanh và đầu tư.
- Quản lý hiệu quả phần vốn đầu tư tại các đơn vị tham gia góp vốn.
- Tìm kiếm đầu tư các dự án mới, khả thi theo định hướng chiến lược của Công ty.
- Đẩy nhanh công tác hoàn thiện các thủ tục của các khu đất, dự án mới như: bồi thường giải phóng mặt bằng, thuê đất, lập thủ tục giao đất để đưa vào khai thác kinh doanh.
- Điều chỉnh ĐTM (giấy phép môi trường) của KCN, chú trọng công tác môi trường, thường xuyên theo dõi giám sát chặt nguồn nước xả thải của các doanh nghiệp.

Công tác Đầu tư – Xây dựng:

- Triển khai các thủ tục đầu tư và xây dựng hạ tầng khu đất điều chỉnh quy hoạch, khu đất 2,1 ha theo đúng trình tự, tiến độ đồng thời bảo đảm cân đối nguồn vốn đầu tư hợp lý, tránh bị động.
- Tính toán phương án phù hợp đối với đất giáo dục, đất thương mại của dự án 18ha để đưa vào kinh doanh góp phần hoàn thiện các hạng mục còn lại của dự án.
- Nạo vét hệ thống cống thoát nước mưa, nước thải nhằm đảm bảo tiêu thoát nước.
- Thực hiện duy tu, bảo dưỡng thường xuyên nhằm nâng cao tuổi thọ các phương tiện, máy móc thiết bị, tài sản, công trình, vật kiến trúc,...trọng tâm là trong năm 2024 sẽ thực hiện duy tu, bảo dưỡng một số tuyến đường giao thông trong khu công nghiệp.

Công tác tài chính:

- Đảm bảo dòng tiền, luân chuyển vốn hợp lý cho hoạt động kinh doanh và đầu tư.
- Nghiên cứu, khảo sát, xem xét đầu tư vốn vào các doanh nghiệp đầu tư hạ tầng KCN trong Tỉnh và vùng Đông Nam Bộ còn quỹ đất và có hướng phát triển tốt.
- Theo dõi sát phần vốn thực hiện hợp đồng hợp tác khai thác cảng Phước An.

Công tác tổ chức nhân sự - tiền lương:

- Rà soát, sắp xếp nhân sự cho phù hợp với chức năng, nhiệm vụ của từng phòng ban.
- Chuẩn bị nguồn nhân lực cho các dự án mới từ nhân sự hiện có và/hoặc tuyển mới theo nhu cầu (nếu có).
- Cử nhân sự kiểm soát, quản lý có hiệu quả tại các Công ty liên doanh, liên kết

Công tác quản lý, điều hành:

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

GIẢI TRÌNH CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN

Không có.

BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY



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

Công ty luôn coi trọng việc sự ủng hộ và tin tưởng của cộng đồng là yếu tố quan trọng đối với thành công của TIP bởi đây là một yếu tố quan trọng và cần thiết để đảm bảo sự phát triển bền vững của Công ty. Vì vậy, TIP cũng xem hoạt động từ thiện là một nét đẹp văn hóa của công ty. Công ty thường xuyên tổ chức các hoạt động đền ơn đáp nghĩa, thăm hỏi các gia đình Thương binh liệt sĩ, mẹ Việt Nam anh hùng nhân ngày 27/07, chăm lo,

thăm, tặng quà các gia đình chính sách, các hộ nghèo, hội người mù,...trên địa bàn dịp tết nguyên đán, chương trình “Chung tay vì thế hệ tương lai”, “Cùng Tín Nghĩa vươn tới tương lai” nhằm hỗ trợ các học sinh có hoàn cảnh khó khăn, chương trình “Xuân-nối nhịp yêu thương”, phong trào hiến máu tình nguyện để chung tay đóng góp cho sức khỏe cộng đồng. Công ty hiểu rằng, hoạt động trách nhiệm xã hội giúp tăng cường sự gắn kết và lòng tin giữa Công ty và cộng đồng, cùng với sự phát triển bền vững của Công ty.



Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động

TIP luôn tập trung tạo điều kiện và nâng cao các chính sách phúc lợi và điều kiện làm việc để đáp ứng nhu cầu của đội ngũ nhân viên, giúp thu hút và giữ chân nhân tài cũng đồng thời đảm bảo sự cạnh tranh, thu hút nhân tài đến với Công ty. Hàng năm, Công ty đều duy trì chương trình khám sức khỏe định kỳ để đảm bảo sức khỏe và tăng cường sự phát triển của nhân viên.

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

Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường

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

IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đánh giá các mặt hoạt động của Công ty

Đánh giá về hoạt động của Ban Giám Đốc

Các Kế Hoạch, Định hướng của Hội đồng quản trị



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

Công tác duy tu, sửa chữa hạ tầng, quản lý kinh doanh

- Tổ chức quản lý, thực hiện duy tu bảo dưỡng hạ tầng giao thông, các điểm sụt lún thành mương hở.
- Khảo sát, lập kế hoạch thi công sửa chữa các điểm bong tróc, gờ lề bị hư trên các tuyến đường trong khu công nghiệp.
- Kiểm soát chặt chẽ việc cung cấp điện, nước nhằm hạn chế tối đa thất thoát.
- Thực hiện thay thế đèn chiếu sáng giao thông bị hư hỏng trên các tuyến đường KCN Tam Phước.
- Phục vụ tốt các dịch vụ tiện ích như cung cấp nước sạch, XLNT, thu gom chất thải và dịch vụ tư vấn môi trường cho các nhà đầu tư trong khu công nghiệp

Công tác theo quy định đối với công ty đại chúng

- Tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành đối với Công ty đại chúng, đảm bảo công tác công bố thông tin kịp thời, chính xác.
- Thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2022, báo cáo bán niên 2023, các báo cáo tài chính quý và công bố thông tin kịp thời đúng quy định.
- Thực hiện và công bố báo cáo thường niên 2022, báo cáo tình hình quản trị Công ty 6 tháng đầu năm 2023.
- Tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.



Công tác khác

- Phối hợp với Trung tâm phát triển quỹ đất, các phòng ban chức năng của TP. Biên Hòa và HĐBT TP. Biên Hòa xác định đơn giá bồi thường, thực hiện thủ tục công tác bồi thường của khu đất 2,1 ha nằm trong quy hoạch KCN Tam Phước.
- Xây dựng và thực hiện việc đánh giá KPI cho từng mục tiêu cụ thể ở tất cả các bộ phận, phòng ban Công ty, qua đó bám sát được tiến độ thực hiện công việc và có những điều chỉnh kịp thời.
- Thường xuyên theo dõi nắm bắt tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của các Doanh Nghiệp trong KCN, để có giải pháp kinh doanh thích hợp nhằm hạn chế tối đa các thiệt hại trong điều kiện kinh tế gặp nhiều khó khăn. Đồng thời thường xuyên cập nhật, vận dụng các chế độ chính sách hỗ trợ của Nhà nước đối với lĩnh vực kinh doanh của Công ty và các doanh nghiệp trong KCN Tam Phước



ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023, Hội đồng quản trị Thường xuyên kiểm tra, giám sát tình hình thực hiện nhiệm vụ của Ban Giám đốc công ty. Trong đó chú trọng về tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh, việc chấp hành pháp luật, bảo vệ môi trường và bảo đảm được lợi ích của người lao động cũng như quyền và lợi ích hợp pháp toàn thể cổ đông Công ty theo đúng quy định của Luật doanh nghiệp, Luật chứng

khoán, Điều lệ công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông. Trong năm 2023, các chỉ tiêu kinh doanh của Công ty đều hoàn thành kế hoạch của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng Quản trị Công ty đã đề ra. Tuy nhiên, do các yếu tố khách quan về thị trường, các quy định của pháp luật, Ban Giám đốc hoàn thành 91,50% kế hoạch doanh thu và 106,27% kế hoạch lợi nhuận mà Đại hội đồng cổ đông đã đề ra.

CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- Năm 2024, Công ty tiếp tục tập trung theo dõi, phối hợp, đôn đốc các cấp thẩm quyền giải quyết các vướng mắc về pháp lý để triển khai đầu tư, kinh doanh theo kế hoạch.
- Lập thủ tục tham gia đấu thầu, đấu giá các dự án tiềm năng; đầu tư tài chính vào các Công ty và dự án của các đối tác trong lĩnh vực khu công nghiệp, khu dân cư.
- Nâng cao chất lượng dịch vụ, đảm bảo

hài hòa lợi ích với các Doanh nghiệp trong KCN. Triển khai cải tạo, nâng công suất xử lý của trạm xử lý nước thải nhằm thực hiện tốt công tác giám sát, xử lý nước thải đảm bảo yêu cầu ngày càng cao của pháp luật môi trường.

- Đào tạo nguồn nhân lực, chuyên môn hóa công tác quản lý, tiết giảm chi phí thường xuyên và nâng cao năng suất lao động.



V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng quản trị

Ban Kiểm Soát

Các giao dịch, thù lao của Hội đồng quản trị,
Ban giám đốc và Ban kiểm soát



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thành phần và cơ cấu HĐQT

Tính đến ngày 31/12/2023

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch HĐQT	Đại diện: 36.885.000	56,74%
2	Nguyễn Hiếu Lộc	Phó chủ tịch thường trực HĐQT	Cá nhân: 90.000	0,14%
3	Phan Anh Dũng	Thành viên HĐQT	Cá nhân: 400.000	0,61%
4	Trần Hoài Nam	Thành viên HĐQT	-	-
5	Huỳnh Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên HĐQT độc lập	-	-

Ông Nguyễn Hiếu Lộc – Phó chủ tịch HĐQT

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết:

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

Chức danh thành viên Hội đồng quản trị tại các công ty khác:

- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Chế biến Xuất Nhập Khẩu Nông sản thực phẩm Đồng Nai (Donafoods);
- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh;
- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân;
- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa – Phương Đông;
- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu.

Chức danh quản lý nắm giữ tại các công ty khác:

- Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu;
- Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa.

Bà Đặng Thị Thanh Hà – Chủ tịch HĐQT

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết:

- Đại diện sở hữu Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa: 36.885.000 cổ phần, chiếm 56,74% VDL
- Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần

Chức danh thành viên Hội đồng quản trị tại các công ty khác:

- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa;
- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân;
- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa;
- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Á Châu.

Chức danh quản lý nắm giữ tại các công ty khác: Không có.

Ông Phan Anh Dũng – Thành viên HĐQT

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết:

- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
- Sở hữu cá nhân: 400.000 cổ phần, chiếm 0,61% VDL

Chức danh thành viên Hội đồng quản trị tại các công ty khác:

- Chủ tịch HĐQT Công ty CP Tín Khải;
- Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần BĐS Thống Nhất;
- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh.

Chức danh quản lý nắm giữ tại các công ty khác: Phó Tổng Giám đốc Công ty Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tt)

Thành phần và cơ cấu HĐQT

Ông Trần Hoài Nam – Thành viên HĐQT

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết:

- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
- Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần

Chức danh thành viên Hội đồng quản trị tại các công ty khác:

- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa;
- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền;
- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch.

Chức danh quản lý nắm giữ tại các công ty khác:

- Giám đốc Tài chính Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuần Lộc;
- Phó Giám đốc Công ty TNHH Nam Việt và Liên Danh.

Ông Huỳnh Nguyễn Tuấn Anh – Thành viên HĐQT độc lập

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết:

- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
- Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần

Chức danh thành viên Hội đồng quản trị tại các công ty khác: Không có

Chức danh quản lý nắm giữ tại các công ty khác:

- Phó Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế HTC.

Danh sách thay đổi thành viên HĐQT trong năm

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
1	Phan Anh Dũng	Thành viên HĐQT	Bầu bổ sung ngày 21/04/2023
2	Huỳnh Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên HĐQT	Bầu bổ sung ngày 21/04/2023
3	Lê Hữu Tịnh	Thành viên HĐQT	Miễn nhiệm ngày 21/04/2023
4	Đỗ Thu Hà	Thành viên HĐQT	Miễn nhiệm ngày 21/04/2023

Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị

- Hội đồng Quản trị đã thành lập Bộ phận kiểm toán nội bộ theo Quyết định số 10/QĐ-HĐQT ngày 28/12/2021 để bảo đảm thực hiện việc kiểm tra và đánh giá tính đầy đủ và hiệu quả công tác quản trị, quản lý rủi ro và kiểm soát nội bộ nhằm giúp Công ty đạt được các mục tiêu chiến lược và tuân thủ;
- Trong năm 2023, Bộ phận kiểm toán nội bộ đã thực hiện đầy đủ nhiệm vụ theo đúng quy định tại Nghị định số 05/2019/NĐ-CP, Quy chế kiểm toán nội bộ và Kế hoạch Kiểm toán nội bộ năm 2023 đã được Hội đồng Quản trị Công ty phê duyệt tại Tờ trình số 01/TTr-KTNB ngày 04/01/2022.

Hoạt động của Hội đồng quản trị

Hoạt động giám sát của Hội đồng Quản trị đối với Ban Giám đốc Công ty:

- Hội đồng quản trị thường xuyên kiểm tra, giám sát tình hình thực hiện nhiệm vụ của Ban Giám đốc Công ty. Trong đó, chú trọng về tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh, việc chấp hành pháp luật, bảo vệ môi trường và bảo đảm được lợi ích của người lao động cũng như quyền và lợi ích hợp pháp của toàn thể cổ đông Công ty ty theo đúng quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông. Trong năm 2023, tuy gặp nhiều khó khăn nhưng các chỉ tiêu kinh doanh của Công ty gần đạt được kế hoạch.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tt)

Số lượng các cuộc họp Hội đồng quản trị

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch HĐQT	16/17	94%	Bận công tác
2	Lê Hữu Tịnh	Phó chủ tịch HĐQT	0/17	0%	Bận công tác và kết thúc nhiệm kỳ kể từ ngày 21/04/2023
3	Nguyễn Hiếu Lộc	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc	16/17	94%	Bận công tác
4	Đỗ Thu Hà	Thành viên HĐQT độc lập	5/17	29,4%	Kết thúc nhiệm kỳ kể từ ngày 21/04/2023
5	Trần Hoài Nam	Thành viên HĐQT	17/17	100%	
6	Huỳnh Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên HĐQT độc lập	12/17	70,6%	Được bầu vào HĐQT từ ngày 21/04/2023
7	Phan Anh Dũng	Thành viên HĐQT	12/17	70,6%	Được bầu vào HĐQT từ ngày 21/04/2023



Nội dung và kết quả của các cuộc họp

Hội đồng quản trị đã tổ chức 17 phiên họp. Nội dung cụ thể các phiên họp và Nghị quyết được ban hành tương ứng như sau:

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	01/NQ-HĐQT	10/1/2023	Thông nhất cho Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu gia hạn khoản vay vốn lưu động.
2	02/NQ-HĐQT	13/01/2023	Thông nhất cho Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu vay vốn lưu động.
3	03/NQ-HĐQT	13/01/2023	Thông nhất thông qua chủ trương Công ty Cổ phần Tín Khai (Công ty con) cho Công ty cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu vay vốn lưu động.
4	04/NQ-HĐQT	1/3/2023	Nghị quyết Hội đồng Quản trị thường kỳ Quý 1 năm 2023, bao gồm các nội dung cơ bản như sau: Thông nhất thông qua Báo cáo ước kết quả kinh doanh quý 1 năm 2023 và kế hoạch kinh doanh quý 2 năm 2023 Quyết định một số vấn đề quan trọng khác
5	05/NQ-HĐQT	1/3/2023	Thông nhất thông qua các Hợp đồng, giao dịch giữa Công ty Cổ phần Phát triển khu công nghiệp Tín Nghĩa với Người liên quan, Người nội bộ thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng quản trị dự kiến phát sinh trong năm 2023
6	06/NQ-HĐQT	12/4/2023	Thông nhất cho Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa – Phương Đông vay vốn lưu động.
7	07/NQ-HĐQT	27/04/2023	Quyết định chốt danh sách cổ đông để thực hiện chi trả cổ tức đợt 2 năm 2022 bằng tiền
8	08/NQ-HĐQT	19/05/2023	Thông nhất cho Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân vay vốn lưu động. Nghị quyết Hội đồng Quản trị thường kỳ Quý 2 năm 2023, bao gồm các nội dung cơ bản như sau:
9	09/NQ-HĐQT	23/06/2023	Thông nhất thông qua Báo cáo ước kết quả kinh doanh 6 tháng đầu năm 2023 và kế hoạch kinh doanh 6 tháng cuối năm 2023 Thông nhất gia hạn 02 khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu đến ngày 30/06/2024 Quyết định các vấn đề quan trọng khác

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tt)

Nội dung và kết quả của các cuộc họp

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
10	03/QĐ-HĐQT	11/7/2023	Thông nhất gia hạn khoản vay cho Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa – Phương Đông đến ngày 12/01/2024
11	10/NQ-HĐQT	19/08/2023	Thông nhất chủ trương để Công ty Cổ phần Bất động sản Thống nhất cho Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Á Châu mượn tài sản để thực hiện thủ tục bảo lãnh ký quỹ tại Ngân hàng
12	11/NQ-HĐQT	25/09/2023	Thông nhất các vấn đề liên quan đến Hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa với Công ty Cổ phần Dầu khí đầu tư khai thác cảng Phước An
13	12/NQ-HĐQT	18/10/2023	Nghị quyết Hội đồng Quản trị thường kỳ Quý 3 năm 2023, bao gồm các nội dung cơ bản như sau: Thông nhất thông qua Báo cáo ước kết quả kinh doanh 9 tháng đầu năm 2023 và kế hoạch kinh doanh 3 tháng cuối năm 2023 Quyết định các vấn đề quan trọng khác
14	13/NQ-HĐQT	26/10/2023	Quyết định chốt danh sách cổ đông để tạm ứng cổ tức năm 2023 bằng tiền. Mức tạm ứng 12%/cổ phiếu
15	14/NQ-HĐQT	17/11/2023	Thông nhất gia hạn khoản vay cho Công ty Cổ phần Thương Mại và Xây dựng Phước Tân đến ngày 19/05/2024
16	15/NQ-HĐQT	13/12/2023	Thông nhất chủ trương xin nhận lại tiền ký quỹ của 02 dự án đầu tư tại xã Lộ 25, Huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai
17	01/QĐ-HĐQT	3/1/2023	Quyết định bổ nhiệm lại chức vụ kế toán trưởng Công ty đối với Bà Nguyễn Thị Ly, kể từ ngày 13/01/2023
18	02/QĐ-HĐQT	1/3/2023	Quyết định thôi cử ông Nguyễn Hiếu Lộc đại diện vốn góp và tham gia công tác tại Công ty Cổ phần Tín Khai, kể từ ngày 01/03/2023

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
19	03/QĐ-HĐQT	1/3/2023	Quyết định thôi cử ông Nguyễn Hiếu Lộc đại diện vốn góp và tham gia công tác tại Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất, kể từ ngày 01/03/2023
20	04/QĐ-HĐQT	1/3/2023	Quyết định thôi cử ông Lê Hữu Tịnh đại diện vốn góp và tham gia công tác tại Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh, kể từ ngày 01/03/2023
21	05/QĐ-HĐQT	1/3/2023	Quyết định cử ông Phan Anh Dũng đại diện vốn góp và tham gia công tác tại Công ty Cổ phần Tín Khai, kể từ ngày 01/03/2023
22	06/QĐ-HĐQT	1/3/2023	Quyết định cử ông Phan Anh Dũng đại diện vốn góp và tham gia công tác tại Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất, kể từ ngày 01/03/2023
23	07/QĐ-HĐQT	1/3/2023	Quyết định cử ông Phan Anh Dũng đại diện vốn góp và tham gia công tác tại Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh, kể từ ngày 01/03/2023
24	08/QĐ-HĐQT	28/08/2023	Quyết định lập hồ sơ điều chỉnh tiến độ dự án đầu tư Khu Kios và văn phòng thương mại.
25	09/QĐ-HĐQT	31/08/2023	Quyết định cử ông Phan Anh Dũng – Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Giám đốc tham gia chuyển công tác tại Cộng Hòa Liên bang Đức và Thụy Sĩ
26	10/QĐ-HĐQT	31/08/2023	Quyết định phê duyệt quyết toán hoàn thành đầu tư xây dựng gói thầu Xây lắp Văn phòng thương mại thuộc dự án Khu Kios và Văn phòng thương mại.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tt)



Hoạt động của thành viên HĐQT độc lập

Thành viên Hội đồng quản trị độc lập đã thực hiện giám sát các hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm vừa qua công khai, minh bạch.

Thành viên Hội đồng quản trị độc lập đánh giá Hội đồng quản trị năm 2023 đã có những nỗ lực hoàn thiện năng lực quản trị Công ty phù hợp với quyết định hiện hành.

Thành viên HĐQT có chứng chỉ đào tạo về quản trị Công ty

Hầu hết các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát, Ban điều hành Công ty đã tham gia các khóa học đào tạo về quản trị Công ty áp dụng cho các công ty đại chúng và đã được cấp chứng nhận. Trong năm 2023, các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát, Ban điều hành, các cán bộ quản lý khác và Thư ký Công ty tiếp tục tham gia các khóa đào tạo, huấn luyện, đánh giá chất lượng về quản trị Công ty như: Xây dựng hệ thống

KPIs ứng dụng công cụ quản trị và thực thi chiến lược thề điểm cân bằng; Kiểm soát chi phí và quản trị rủi ro; Tập huấn chính sách thuế, thị trường chứng khoán và tham gia các Hội nghị triển khai các quy định mới của Bộ Luật Lao động, Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư, Luật Bảo vệ môi trường và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan đến quá trình hoạt động của Công ty.

BAN KIỂM SOÁT

Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát

Tính đến ngày 31/12/2023

STT	Thành viên	Chức vụ
1	Trần Tấn Nhật	Trưởng Ban kiểm soát
2	Dương Thị Minh Hồng	Thành viên Ban kiểm soát
3	Nguyễn Thị Lan Hương	Thành viên Ban kiểm soát

Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát

STT	Thành viên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/ miễn nhiệm
1	Trần Tấn Nhật	Trưởng Ban Kiểm Soát	Bầu bổ sung ngày 21/04/2023
2	Đặng Ngọc Giàu	Trưởng Ban Kiểm Soát	Miễn nhiệm ngày 21/04/2023



BAN KIỂM SOÁT

Hoạt động của Ban kiểm soát

Đánh giá hoạt động của Ban kiểm soát trong năm

Hoạt động giám sát của Ban kiểm soát đối với Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc điều hành và cổ đông:

- Trong năm 2023, Ban Kiểm soát đã thực hiện việc giám sát toàn diện các hoạt động của HĐQT, Ban Giám đốc và toàn thể nhân viên Công ty. Đồng thời thường xuyên kiểm tra hồ sơ, tài liệu có liên quan của Công ty để bảo đảm việc hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh của đơn vị theo tinh thần Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, Nghị quyết của HĐQT, bảo đảm được quyền, lợi ích hợp pháp của các cổ đông và việc nghiêm chỉnh chấp hành pháp luật của doanh nghiệp; Đồng thời luôn bảo đảm được các chế độ chính sách đối với toàn thể người lao động theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.
- Trưởng Ban Kiểm soát tham dự hầu hết các cuộc họp của HĐQT để cùng góp ý xây dựng các giải pháp kinh doanh của Công ty; Phối hợp kiểm soát, đôn đốc việc thực hiện các Nghị quyết, kế hoạch phát triển Công ty trong từng giai đoạn cụ thể.

Sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát đối với hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác:

- Định kỳ hàng quý và đột xuất, HĐQT tổ chức họp đều mời Ban kiểm soát, Ban điều hành tham dự để cùng nhau góp ý xây dựng các giải pháp kinh doanh của Công ty;
- Ban kiểm soát thường xuyên phối hợp với Ban lãnh đạo Công ty trong việc chỉ đạo và kiểm soát các phòng ban trực thuộc để thực hiện các Nghị quyết, kế hoạch phát triển Công ty trong từng giai đoạn cụ thể;
- Trong quá trình tổ chức kiểm tra, giám sát các hoạt động về công tác quản lý điều hành và các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, Ban kiểm soát được cung cấp đầy đủ, kịp thời các tài liệu, thông tin liên quan theo đúng quy định Điều lệ và các quy định quản trị nội bộ của Công ty.

Hoạt động khác của Ban kiểm soát

Ban kiểm soát thường xuyên phối hợp với bộ phận pháp chế và Kiểm toán nội bộ của Công ty để góp ý xây dựng và ban hành các quy chế quản trị cũng như thường xuyên kiểm tra, rà soát tính tuân thủ của các bộ phận chuyên môn trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh để đảm bảo thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

Số lượng các cuộc họp Ban kiểm soát

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Số buổi họp BKS tham dự	Tỷ lệ tham dự họp
1	Đặng Ngọc Giàu	Nguyên Trưởng Ban kiểm soát	2/3	66,7%
2	Trần Tấn Nhật	Trưởng Ban kiểm soát	2/3	66,7%
3	Dương Thị Minh Hồng	Thành viên Ban kiểm soát	3/3	100%
4	Nguyễn Thị Lan Hương	Thành viên Ban kiểm soát	3/3	100%

Nội dung và kết quả của các cuộc họp.

Ban kiểm soát đã tổ chức 3 phiên họp. Nội dung cụ thể các phiên họp được ban hành tương ứng như sau:

STT	Số Biên bản	Ngày	Nội dung
1	01/BB-BKS	30/3/2023	Thông nhất báo cáo tình hình hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2022 và Kế hoạch năm 2023 trình Đại hội đồng cổ đông
2	02/BB-BKS	21/4/2023	Thông nhất bầu Ông Trần Tấn Nhật giữ chức danh Trưởng Ban Kiểm soát nhiệm kỳ (2023 – 2028)
3	03/BB-BKS	31/12/2023	Thông nhất báo cáo tình hình hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2023 và Kế hoạch năm 2024 trình Đại hội đồng cổ đông

CÁC THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

Họ và tên	Chức danh	Tổng lương	Tổng thù lao	Thưởng	Các khoản lợi ích khác
Hội đồng quản trị					
Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch HĐQT	-	200.000.000	160.000.000	40.000.000
Lê Hữu Tịnh	Phó chủ tịch HĐQT - Miễn nhiệm ngày 21/4/2023	-	33.333.333	50.000.000	10.000.000
Nguyễn Hiếu Lộc	Phó chủ tịch HĐQT	3.712.296	126.666.665	355.464.000	40.000.000
Phan Anh Dũng	Thành viên HĐQT kiểm Giám đốc - Bổ nhiệm ngày 21/4/2023	1.408.025.556	79.999.998	10.000.000	30.000.000
Trần Hoài Nam	Thành viên HĐQT	-	106.666.664	135.000.000	40.000.000
Huỳnh Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên HĐQT độc lập - Bổ nhiệm ngày 21/4/2023	-	79.999.998	-	30.000.000
Đỗ Thu Hà	Thành viên HĐQT độc lập - Miễn nhiệm ngày 21/4/2023	-	26.666.666	38.000.000	10.000.000
Ban kiểm soát					
Đặng Ngọc Giàu	Nguyên Trưởng BKS	189.096.271	-	35.356.496	-
Trần Tấn Nhật	Trưởng BKS	-	79.999.998	-	-
Dương Thị Minh Hồng	Thành viên BKS	-	66.666.668	31.000.000	-
Nguyễn Thị Lan Hương	Thành viên BKS	-	66.666.668	31.000.000	-
Ban giám đốc					
Nguyễn Quốc Hùng	Phó Giám đốc	729.096.271	66.666.668	90.000.000	-
Nguyễn Quốc Nam	Phó Giám đốc	-	-	25.500.000	-
Đỗ Hoài Thu	Phó Giám đốc	-	-	25.500.000	-

Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Ông Phan Anh Dũng	Thành viên HĐQT	0	0%	400.000	0,61%	Giao dịch mua theo nhu cầu cá nhân

Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ

Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ

STT	Tên tổ chức/cá nhân	MQH liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số NQ/QĐ của HĐQT thông qua	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
A. Giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ							
1	CTCP Tổng Công ty Tín Nghĩa	Người có liên quan	3600799333, 11/04/2006, Tỉnh Đồng Nai	Số 96, đường Hà Huy Giáp, P. Quyết Thắng, TP. Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	26/03/2023	05/NQ-HĐQT ngày 01/03/2023	- Thu gom rác thải thông thường với số tiền 4.554.300 đồng.
2	CTCP Xăng dầu Tín Nghĩa	Người có liên quan	3601038204, 08/12/2008, Tỉnh Đồng Nai	95A, đường Cách mạng tháng 8, P. Quyết Thắng, TP. Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	26/03/2023	05/NQ-HĐQT ngày 01/03/2023	- Cung cấp dịch vụ tư vấn môi trường với số tiền 151.667.000 đồng.
3	CTCP Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Người có liên quan	3603272464, 25/03/2015, Tỉnh Đồng Nai	Số 60, đường số 1, KDC và TĐC Tam Phước, P. Tam Phước, TP. Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	Hàng tháng	05/NQ-HĐQT ngày 01/03/2023	- Cung cấp nước sạch với số tiền 1.748.000

CÁC THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ

Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ

STT	Tên tổ chức/cá nhân	MQH liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số NQ/ QĐ của HĐQT thông qua	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
B. Giao dịch mua nguyên vật liệu, hàng hóa, dịch vụ							
1	CTCP Xăng dầu Tín Nghĩa	Người có liên quan	3601038204, 08/12/2008, Tỉnh Đồng Nai	95A, đường Cách mạng tháng 8, P. Quyết Thắng, TP. Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	Hàng tháng	05/NQ-HĐQT ngày 01/03/2023	- Mua nhiên liệu (xăng, dầu, nhớt) với số tiền là 61.849.655 đồng
2	CTCP Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Người có liên quan	3603272464, 25/03/2015, Tỉnh Đồng Nai	Số 60, đường số 1, KDC và TĐC Tam Phước, P. Tam Phước, TP. Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	Hàng tháng	05/NQ-HĐQT ngày 01/03/2023	- HĐ cung cấp dịch vụ bảo vệ với tổng số tiền phát sinh là 1.768.272.000 đồng
3	CTCP Cây xây Nhơn Trạch	Người có liên quan	3603438670 do Sở KH và ĐT Đồng Nai cấp ngày 10/01/2017	(trong khuôn viên CTCP Đầu tư Nhơn Trạch), đường số 7, Khu đô thị Đông Sài Gòn, xã Long Tân, H. Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	Hàng tháng	05/NQ-HĐQT ngày 01/03/2023	- HĐ giao khoán công việc chăm sóc cây xanh, vệ sinh đường giao thông với tổng số tiền phát sinh là 3.454.833.468 đồng
C. Giao dịch cho vay vốn lưu động							
1	CTCP Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	Người có liên quan	3602181239, do Sở KH&ĐT tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 20/11/2009	Số 2/11, Bùi Hữu Nghĩa, P. Tân Vạn, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	13/01/2023	02/NQ-HĐQT ngày 13/01/2023	HĐ cho vay vốn lưu động với số tiền gốc là 72.228.194.711 đồng và lãi vay đến 31/12/2023 là 6.024.163.553 đồng
2	CTCP KCN Tín Nghĩa – Đông Phương	Người có liên quan	3501499635 do Sở KH&ĐT tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 23/11/2009	KCN Đất Đỏ 1, xã Phước Long Thọ, H. Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	12/04/2023	06/NQ-HĐQT ngày 12/04/2023	HĐ cho vay vốn lưu động với số tiền 10 tỷ đồng
3	CTCP Xây dựng và thương mại Phước Tân	Người có liên quan	3602041601 cấp lần đầu ngày 18/08/2009 tại tỉnh Đồng Nai	Tổ 25, KP Tân Mai, phường Phước Tân, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	19/05/2023	08/NQ-HĐQT ngày 19/05/2023	HĐ cho vay vốn lưu động với số tiền gốc là 20.000.000.000 đồng và lãi vay đến 31/12/2023 là 239.178.533 đồng

Giao dịch giữa người nội bộ công ty, người có liên quan của người nội bộ với công ty con, công ty do công ty nắm quyền kiểm soát
Không có.

Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty

Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa luôn tuân thủ và thực hiện đúng theo quy định pháp luật và quy định nội bộ về quản trị công ty. Công ty luôn xem xét các thông lệ tốt về quản trị công ty để đáp ứng sao cho phù hợp với doanh nghiệp và mang lại hiệu quả hoạt động. Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty đã được ban hành, điều chỉnh theo quy định pháp luật hiện hành và tiệm cận với các thông lệ tốt về quản trị. Đồng thời, Công ty duy trì và đảm bảo thực hiện công bố thông tin theo đúng quy định của pháp luật.



VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ý kiến kiểm toán

Báo cáo tài chính được kiểm toán



BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

CÔNG TY

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

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

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

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

Bà Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Hiếu Lộc	Phó Chủ tịch	(Bổ nhiệm ngày 21/04/2023)
Ông Lê Hữu Tịnh	Phó Chủ tịch	(Miễn nhiệm ngày 21/04/2023)
Ông Phan Anh Dũng	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 21/04/2023)
Ông Huỳnh Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 21/04/2023)
Bà Đỗ Thu Hà	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 21/04/2023)
Ông Trần Hoài Nam	Thành viên	

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

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

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông Trần Tấn Nhật	Trưởng ban	(Bổ nhiệm ngày 21/04/2023)
Bà Đặng Ngọc Giàu	Trưởng ban	(Miễn nhiệm ngày 21/04/2023)
Bà Dương Thị Minh Hồng	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Lan Hương	Thành viên	

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

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

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

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Cam kết khác

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

Thay mặt Ban Giám đốc


Phan Anh Dũng
Giám đốc
Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2024

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa được lập ngày 12 tháng 03 năm 2024, từ trang 05 đến trang 48, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 03 năm 2024

Nguyễn Thái
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
Số: 1623-2023-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.524.849.446.944	1.479.737.881.979
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	58.407.641.099	105.304.417.741
111	1. Tiền		3.807.641.099	7.144.417.741
112	2. Các khoản tương đương tiền		54.600.000.000	98.160.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	76.400.000.000	112.290.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		76.400.000.000	112.290.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.235.575.982.084	1.114.698.073.289
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	17.897.139.023	15.117.116.089
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	1.604.178.000	5.918.672.029
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	126.623.948.135	28.500.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	1.090.266.112.388	1.065.162.285.171
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(815.395.462)	-
140	IV. Hàng tồn kho		151.849.342.892	144.355.724.834
141	1. Hàng tồn kho	10	151.849.342.892	144.355.724.834
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		2.616.480.869	3.089.666.115
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	538.012.589	1.517.900.038
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		1.919.875.057	1.553.422.841
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	158.593.223	18.343.236

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		454.844.681.185	470.352.398.610
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		21.824.651.700	21.824.651.700
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	21.824.651.700	21.824.651.700
220	II. Tài sản cố định		26.164.108.443	28.454.842.223
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	26.164.108.443	28.443.170.223
222	- Nguyên giá		107.504.831.030	105.806.100.695
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(81.340.722.587)	(77.362.930.472)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	-	11.672.000
228	- Nguyên giá		35.000.000	35.000.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(35.000.000)	(23.328.000)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	23.810.010.637	16.029.640.437
231	- Nguyên giá		124.590.153.162	115.586.459.610
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(100.780.142.525)	(99.556.819.173)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		11.011.914.599	16.540.756.652
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	11.011.914.599	16.540.756.652
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	334.494.795.941	349.207.444.196
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		311.261.995.941	312.662.848.866
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		36.544.595.330	36.544.595.330
254	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(13.311.795.330)	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		37.539.199.865	38.295.063.402
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	37.539.199.865	38.295.063.402
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.979.694.128.129	1.950.090.280.589

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		236.852.731.310	286.903.260.346
310	I. Nợ ngắn hạn		54.855.240.826	99.379.630.665
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	4.670.635.028	5.687.694.087
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	14.970.729.612	13.074.694.416
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	16.475.398.865	8.477.685.709
314	4. Phải trả người lao động		170.000.000	159.000.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	313.941.536	768.818.182
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	5.686.626.623	5.686.626.623
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	6.589.006.713	59.196.035.320
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		5.978.902.449	6.329.076.328
330	II. Nợ dài hạn		181.997.490.484	187.523.629.681
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	155.162.915.373	160.849.542.005
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	26.724.087.676	26.674.087.676
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32.a	110.487.435	-
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.742.841.396.819	1.663.187.020.243
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	1.742.841.396.819	1.663.187.020.243
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		650.078.570.000	650.078.570.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		650.078.570.000	650.078.570.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		641.438.310.382	641.438.310.382
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		38.372.222.872	35.805.406.567
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		708.650.196	708.650.196
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		374.489.128.515	298.852.850.925
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		278.565.963.499	250.769.443.075
421b	LNST chưa phân phối năm nay		95.923.165.016	48.083.407.850
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		37.754.514.854	36.303.232.173
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.979.694.128.129	1.950.090.280.589

Nguyễn Kim Ngân
Người lập

Nguyễn Thị Ly
Kế toán trưởng

Phan Anh Dũng
Giám đốc

Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2024



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2023

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	157.744.638.019	222.831.013.494
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		157.744.638.019	222.831.013.494
11	4. Giá vốn hàng bán	25	70.557.372.465	98.526.600.706
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		87.187.265.554	124.304.412.788
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	177.598.887.329	29.723.623.798
22	7. Chi phí tài chính	27	13.311.795.330	-
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		(1.400.852.925)	(7.952.730.345)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	31.512.518.433	29.962.686.765
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		218.560.986.195	116.112.619.476
31	12. Thu nhập khác	29	1.237.415.117	1.292.814.974
32	13. Chi phí khác	30	2.561.280.504	5.002.029.111
40	14. Lợi nhuận khác		(1.323.865.387)	(3.709.214.137)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		217.237.120.808	112.403.405.339
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	31	38.744.885.257	24.423.227.829
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	32.b	110.487.435	(15.559.202.710)
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		178.381.748.116	103.539.380.220
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		173.932.593.416	100.089.693.450
62	20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát		4.449.154.700	3.449.686.770
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33	2.676	2.190



Nguyễn Kim Ngân
Người lập

Nguyễn Thị Ly
Kế toán trưởng

Phan Anh Dũng
Giám đốc
Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2023

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		217.237.120.808	112.403.405.339
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		5.973.931.103	5.786.219.123
03	- Các khoản dự phòng		14.127.190.792	-
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(94.130)	-
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(176.284.677.346)	(56.992.373.890)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		61.053.471.227	61.197.250.572
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		109.492.099	(1.034.947.304.361)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(7.493.618.058)	14.283.562.885
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(5.828.318.202)	(15.597.004.909)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		1.735.750.986	616.045.960
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(30.874.167.914)	(22.208.686.457)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(6.046.593.934)	(6.041.361.197)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		12.656.016.204	(1.002.697.497.507)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(5.384.727.155)	(11.243.129.976)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		211.818.182	49.384.128.074
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(158.789.948.135)	(151.990.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		96.556.000.000	237.776.189.366
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		153.397.768.302	27.637.272.157
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		85.990.911.194	151.564.459.621

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2023
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	965.218.971.500
36	2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(145.543.798.170)		(41.945.782.861)
40	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>(145.543.798.170)</i>		<i>923.273.188.639</i>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	(46.896.870.772)		72.140.150.753
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	105.304.417.741		33.164.266.988
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		94.130	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>58.407.641.099</u>	<u>105.304.417.741</u>



Nguyễn Kim Ngân
Người lập

Nguyễn Thị Ly
Kế toán trưởng

Phan Anh Dũng
Giám đốc
Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2023

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

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

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 650.078.570.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 650.078.570.000 VND; tương đương 65.007.857 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là: 55 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 53 người).

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu là:

- Xây dựng nhà các loại; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Kinh doanh nước sạch; Thoát nước và xử lý nước thải;
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác;
- Xây dựng công trình đường bộ; Xây dựng công trình công ích; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại; Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh (ki-ốt, trung tâm thương mại); Cho thuê kho, bãi đỗ xe.

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

Năm nay do dự án Dân cư Phú Thạnh của Công ty không có doanh thu và doanh thu các dịch vụ khác giảm so với trước dẫn tới doanh thu của Công ty giảm 29% so với năm trước.

Trong năm, Công ty Cổ phần Cà phê OLYMPIC (trước là Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa) tăng vốn điều lệ từ 457.275.000.000 VND lên 500.000.000.000 VND nhưng Công ty không góp thêm vốn điều lệ vào công ty này do đó tỷ lệ sở hữu giảm từ 19,67% xuống 18%. Tuy giảm tỷ lệ sở hữu nhưng do công ty này năm nay lỗ thêm cho nên Công ty đã phải trích lập thêm dự phòng tổn thất đầu tư là 13,311 tỷ VND. Bên cạnh đó, Công ty ghi nhận lãi ứng vốn đối với khoản ứng trước của hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An là 122,869 tỷ VND. Những điều này làm cho lợi nhuận trước thuế của Công ty tăng 113,145 tỷ VND (tương đương tăng 92,94%) so với năm trước.

Cấu trúc Tập đoàn

Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2023 bao gồm:

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

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

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

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

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

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích của những chủ sở hữu không nắm quyền kiểm soát trong lãi hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con.

2.4 . Ước tính kế toán

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

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

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

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

2.5 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác và các khoản cho vay. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

2.6 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định theo nguyên tắc:

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

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

2.7 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.8 . Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng năm.

Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết từ sau ngày đầu tư đến đầu năm báo cáo, Công ty thực hiện như sau:

- Đối với phần điều chỉnh vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của các năm trước, Công ty điều chỉnh vào Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần đến đầu năm báo cáo.

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết phát sinh trong năm, Công ty loại trừ phần cổ tức ưu đãi của các cổ đông khác (nếu cổ phiếu ưu đãi được phân loại là vốn chủ sở hữu); số dự kiến trích quỹ khen thưởng, phúc lợi của công ty liên doanh, liên kết; phần lãi liên quan tới giao dịch công ty liên kết góp vốn hoặc bán tài sản cho Công ty trước khi xác định phần sở hữu của Công ty trong lợi nhuận hoặc lỗ của công ty liên doanh, liên kết năm báo cáo. Sau đó Công ty điều chỉnh giá trị khoản đầu tư tương ứng với phần sở hữu trong lãi, lỗ của công ty liên doanh, liên kết và ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng năm với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh thích hợp đã được ghi nhận để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

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

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

- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.9 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.10 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

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

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

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

2.11 . Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

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

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 50	năm
- Máy móc, thiết bị	13	năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10	năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 - 10	năm
- Phần mềm quản lý	03	năm

2.12 . Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 10	năm
- Thiết bị truyền dẫn	07 - 08	năm
- Vườn cây lâu năm	24	năm
- Quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao		

2.13 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định mua sắm và xây dựng, chưa hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

2.14 . Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.15 . Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Theo các điều khoản thỏa thuận tại BCC, các bên cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh của BCC. Công ty thực hiện ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC hoặc thông báo từ BCC.

2.16 . Chi phí trả trước

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

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

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

- Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 12 tháng đến 24 tháng.

- Chi phí sửa chữa lớn được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian là 24 tháng.

- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 12 tháng đến 36 tháng.

2.17 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.18 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

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

2.19 . Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm tài chính về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng năm tài chính.

2.20 . Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

2.21 . Doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu cho thuê hoạt động

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

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

2.22 . Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

2.23 . Chi phí tài chính

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

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

2.24 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả.

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

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

b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

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

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

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

c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.25 . Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

2.26 . Các bên liên quan

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

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

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

2.27 . Thông tin bộ phận

Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu là cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, bán đất nền, cung cấp nước sinh hoạt và xử lý nước thải. Hoạt động cung cấp dịch vụ khác chiếm tỷ trọng không trọng yếu trong tổng doanh thu của Công ty. Công ty cũng chưa tổ chức cơ cấu theo các bộ phận. Doanh thu và giá vốn của các hoạt động kinh doanh chính được trình bày tại Thuyết minh số 24 và 25. Địa bàn hoạt động kinh doanh của Công ty chỉ trong phạm vi tỉnh Đồng Nai. Do đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

Theo đó, Ban Giám đốc đã đánh giá và tin tưởng rằng việc không lập và trình bày báo cáo bộ phận trong báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2023 là phù hợp với quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - "Báo cáo bộ phận" và phù hợp với tình hình kinh doanh hiện nay của Công ty.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	30.656.729	38.829.663
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.776.984.370	7.105.588.078
Các khoản tương đương tiền (*)	54.600.000.000	98.160.000.000
	58.407.641.099	105.304.417.741

(*) Tại 31/12/2023, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến 03 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 2,0%/năm đến 3,9%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND		VND
Đầu tư ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	76.400.000.000	-	112.290.000.000	-
	76.400.000.000	-	112.290.000.000	-

Tại 31/12/2023, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn từ 06 tháng đến 12 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,7%/năm đến 6,8%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

b) Đầu tư góp vốn vào Công ty liên kết

Địa chỉ	31/12/2023		01/01/2023		
	Tỷ lệ lợi ích %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND
Đầu tư vào công ty liên kết					
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	24,00	24,00	2.394.122.212	24,00	2.226.830.218
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân	40,00	40,00	308.867.873.729	40,00	310.436.018.648
			311.261.995.941		312.662.848.866

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

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2023		01/01/2023		
	Tỷ lệ biểu quyết %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	19,00	23.232.800.000	-	23.232.800.000	-
- Công ty Cổ phần Cà phê OLYMPIC (*)	18,00	13.311.795.330	(13.311.795.330)	13.311.795.330	-
		36.544.595.330	(13.311.795.330)	36.544.595.330	-

(*) Trong năm, Công ty Cổ phần Cà phê OLYMPIC tăng vốn điều lệ từ 457.275.000.000 VND lên 500.000.000.000 VND nhưng Công ty không góp thêm vốn điều lệ vào Công ty này do đó tỷ lệ sở hữu giảm từ 19,67% xuống 18,00%.

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

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên liên quan	4.381.810.053	-	3.028.716.756	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	4.142.245.744	-	3.027.945.204	-
Công ty CP Tổng Công ty Tín Nghĩa	385.776	-	771.552	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	239.178.533	-	-	-
Bên khác	13.515.328.970	(815.395.462)	12.088.399.333	-
Phải thu khách hàng dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước	430.936.000	-	630.936.000	-
Phải thu khách hàng mua nhà xây thô	1.654.772.299	-	2.068.463.750	-
Phải thu khách hàng mua Ô vựa - Kiots	3.358.301.792	-	3.558.896.747	-
Công ty CP Thiết bị điện Ha Na Ka Sài Gòn	2.020.265.356	(496.299.933)	992.599.866	-
Phải thu khách hàng mua nền đất	-	-	196.061.110	-
Công ty Cổ phần Mặt dựng CAG	2.087.933.348	-	2.759.740.139	-
Phải thu khách hàng khác	3.963.120.175	(319.095.529)	1.881.701.721	-
	17.897.139.023	(815.395.462)	15.117.116.089	-

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	30.000.000	-	258.318.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa	30.000.000	-	258.318.000	-
Bên khác	1.574.178.000	-	5.660.354.029	-
Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Thống Nhất	1.200.000.000	-	1.200.000.000	-
Công ty TNHH Phát triển Công nghệ và Môi trường Á Đông	-	-	2.293.590.000	-
Công ty TNHH MTV Thảo Kiên Phát	-	-	1.500.000.000	-
Trả trước cho người bán khác	374.178.000	-	666.764.029	-
	1.604.178.000	-	5.918.672.029	-

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	01/01/2023		Trong năm		31/12/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Tăng	Giảm	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan						
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu ⁽¹⁾	15.000.000.000	-	77.228.194.711	-	92.228.194.711	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á ⁽²⁾	13.500.000.000	-	-	4.890.000.000	8.610.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch ⁽³⁾	-	-	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa Phương Đông	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân ⁽⁴⁾	-	-	20.785.753.424	-	20.785.753.424	-
	28.500.000.000	-	113.013.948.135	14.890.000.000	126.623.948.135	-

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

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

(1.1) Hợp đồng vay vốn số 88/HĐVV ngày 27/04/2021 và phụ lục 07/88/PL-HĐVV ngày 01/07/2023; với các điều khoản chi tiết sau:

- Số tiền cho vay: 19.100.731.423 VND;
- Lãi suất cho vay: 12%/năm;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 06 tháng, gia hạn đến 30/06/2024;
- Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 19.100.731.423 VND;
- Hình thức bảo đảm: Tín chấp.

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

- Số tiền cho vay: 53.127.463.288 VND;
- Lãi suất cho vay: 12%/năm;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 6 tháng kể từ ngày giải ngân;
- Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 53.127.463.288 VND;
- Hình thức bảo đảm: Tín chấp.

(1.3) Hợp đồng cho vay số 01/HĐVV ngày 04/01/2023 và phụ lục số 01/PL-HĐVV ngày 08/05/2023 với các điều khoản chi tiết sau:

- + Số tiền cho vay: 20.000.000.000 VND;
- + Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- + Thời hạn cho vay: 04/04/2024;
- + Lãi suất cho vay: 12%/năm;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 20.000.000.000 VND.

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

- + Số tiền cho vay: 13.500.000.000 VND;
- + Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- + Thời hạn của hợp đồng: Đến hết 31/12/2024;
- + Lãi suất cho vay: Trong năm 2023 từ 7% - 12%/năm;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Bằng số cổ phần mà Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á sở hữu tại Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 8.610.000.000 VND.

(3) Hợp đồng cho vay số 02/HĐKT ngày 24/03/2023 và Phụ lục số 02/PL-HĐV ngày 22/09/2023, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Số tiền cho vay: 5.000.000.000 VND;
- + Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- + Thời hạn cho vay: Đến ngày 24/03/2024;
- + Lãi suất cho vay: 10,5%/năm;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 5.000.000.000 VND.

(4) Hợp đồng vay vốn số 100/HĐVV ngày 19/05/2023 và phụ lục 01/100/PL-HĐVV ngày 20/11/2023 với các điều khoản chi tiết sau:

- + Số tiền cho vay: 20.785.753.424 VND;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- + Thời hạn của hợp đồng: 06 tháng; từ ngày 20/11/2023 đến hết ngày 19/05/2024;
- + Lãi suất cho vay: 10%/năm;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 20.785.753.424 VND.

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

8 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn				
a.1) Chi tiết theo nội dung				
Phải thu về cổ tức	32.660.000.000	-	9.576.000.000	-
Phải thu về lãi tiền gửi, cho vay	3.037.458.358	-	2.045.514.571	-
Tạm ứng	20.411.769.099	-	19.321.996.513	-
Ký cược, ký quỹ	2.250.000	-	3.750.000	-
Phải thu về hợp tác đầu tư ⁽¹⁾	1.033.200.000.000	-	1.033.200.000.000	-
Phải thu khác	954.634.931	-	1.015.024.087	-
	1.090.266.112.388	-	1.065.162.285.171	-
a.2) Chi tiết theo đối tượng				
Bên liên quan	34.682.876.713	-	9.576.000.000	-
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	10.260.000.000	-	9.576.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	1.881.917.809	-	-	-
Công ty Cổ phần Thương mại & Xây dựng Phước Tấn	22.400.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	140.958.904	-	-	-
Bên khác	1.055.583.235.675	-	1.055.586.285.171	-
Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An ⁽¹⁾	1.033.200.000.000	-	1.033.200.000.000	-
Ngân hàng - Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	1.014.581.645	-	2.045.514.571	-
Tạm ứng của nhân viên	20.411.769.099	-	19.321.996.513	-
Khác	956.884.931	-	1.018.774.087	-
	1.090.266.112.388	-	1.065.162.285.171	-

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
b) Dài hạn				
b.1) Chi tiết theo nội dung				
Ký quỹ thực hiện dự án Khu dân cư, thương mại dịch vụ logistic tại xã lộ 25 ⁽²⁾	21.824.651.700	-	21.824.651.700	-
	<u>21.824.651.700</u>	<u>-</u>	<u>21.824.651.700</u>	<u>-</u>

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

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

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

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

- Góp vốn: Đơn giá hợp tác là 3.444.000 VND/m²; thời gian hợp tác là 18 tháng; bên Tín Nghĩa sẽ góp làm 2 đợt.

Đợt 1: Tín Nghĩa góp vốn theo phần diện tích 300.000 m² của khu đất hợp tác (trong vòng 30 ngày kể từ khi hiệu lực của hợp đồng) là 1.033,2 tỷ VND.

Đợt 2: Tín Nghĩa sẽ góp vốn đối với phần diện tích dự kiến còn lại sau khi dự án KCN Phước An được Nhà nước chấp thuận chủ trương đầu tư. Các bên sẽ ký phụ lục quy định thời gian góp vốn bổ sung.

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

- Tình hình của dự án: Hiện dự án đang triển khai thực hiện đền bù và ký hợp đồng thuê đất đối với diện tích còn lại chưa thu hồi được và thực hiện triển khai thi công hạ tầng ngay khi công tác này hoàn thành.

- Kết quả kinh doanh đã được phân chia trong năm: Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa đã ghi nhận một khoản lợi nhuận tương ứng với tỷ suất sinh lời 12% dựa trên số vốn góp thực tế tính từ ngày bắt đầu góp vốn đến ngày hết hạn hợp đồng do vượt quá thời gian thực hiện là 12 tháng với giá trị 122.869.052.055 VND vào doanh thu tài chính.

- Tình hình của hợp đồng tại ngày 31/12/2023: Bên Tín Nghĩa đã góp đủ số tiền đợt 1 là 1.033,2 tỷ VND. Đồng thời bên Phước An đã thanh toán khoản chi phí sử dụng vốn theo hợp đồng tính từ thời điểm góp vốn đến ngày 27/10/2023 với số tiền là 122.869.052.055 VND và hợp đồng được thỏa thuận gia hạn thêm một khoảng thời gian 6 tháng từ ngày 27/10/2023 đến ngày 27/04/2024.

(2) Công ty thực hiện ký quỹ cho Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai để thực hiện đầu tư dự án Khu thương mại, dịch vụ logistic và Khu dân cư tại xã lộ 25, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (Xem chi tiết tại Thuyết minh số 11).

9 . NỢ XẤU

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Công ty Cổ phần Thiết bị điện Ha Na Ka Sài Gòn	992.599.866	496.299.933	-	-
Công ty Cổ phần Ha Na Ka A.B.M	638.191.057	319.095.528	-	-
	<u>1.630.790.923</u>	<u>815.395.461</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

10 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên vật liệu	162.776.580	-	233.125.657	-
Chi phí SXKD dở dang (*)	129.678.384.494	-	122.114.417.359	-
Hàng hóa bất động sản	22.008.181.818	-	22.008.181.818	-
	<u>151.849.342.892</u>	<u>-</u>	<u>144.355.724.834</u>	<u>-</u>

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

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Chi phí dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước ⁽¹⁾	43.304.380.055	43.176.061.873
Chi phí xây dựng công trình Kios - đường trục nối Khu công nghiệp ⁽²⁾	7.787.078.686	8.337.077.001
Chi phí dự án Khu dân cư Thạnh Phú ⁽³⁾	58.989.139.164	54.644.937.042
Dự án Khu chợ và khu phố chợ Thống Nhất tại huyện Thống Nhất ⁽⁴⁾	19.597.786.589	15.956.341.443
	<u>129.678.384.494</u>	<u>122.114.417.359</u>

Thông tin chi tiết về dự án:

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

- Tên dự án: Khu dân cư 18 ha Tam Phước;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa;
- Địa điểm xây dựng: xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Quy mô dự án: Khu dân cư trên diện tích 164.737 m² gồm: diện tích đất ở 61.820,6 m²; diện tích đất thương mại dịch vụ và giáo dục 21.587 m² và đất giao thông, công viên cây xanh, tái định cư là 81.329,4 m²;
- Thời gian triển khai: Quý II/2011;
- Thời gian dự kiến hoàn thành: Năm 2022;
- Tình hình dự án tại ngày 31/12/2023: Dự án cơ bản hoàn thành đầu tư cơ sở hạ tầng; đã chuyển nhượng và ghi nhận doanh thu 69.105,5 m²; xây chợ diện tích 8.361 m²;
- Trong tổng số diện tích đất còn lại 14.302,1 m² (bao gồm: đất ở 1.076,1 m²; đất thương mại dịch vụ xây dựng chợ giai đoạn 2 chưa triển khai xây dựng là 13.226 m²).

(2) Chi phí xây dựng công trình Kios - đường trục nội Khu công nghiệp:

- Địa điểm xây dựng: Đường số 3 (đoạn nối từ đường Phùng Hưng vào Khu công nghiệp Tam Phước), phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- Diện tích ô đất: Tổng diện tích khoảng 9.661,1 m². Trong đó, diện tích đất thương mại dịch vụ là 8.974,8 m² và đất giao thông khu vực là 686,3 m².
- Dự án Khu Kios và Văn phòng thương mại tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa nằm trong tổng thể quy hoạch dự án Khu đô thị 210 ha Tam Phước theo Quyết định số 1908/QĐ-UBND ngày 20/6/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu dân cư Tam Phước 1, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- Đến nay, dự án Khu Kios và Văn phòng thương mại đã được Công ty đầu tư hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật như đường giao thông nội bộ, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước mưa – thu gom nước thải và 55 căn Kios cho thuê đang theo dõi trên bất động sản đầu tư. Số dư tại ngày 31/12/2023 là của 20 kios xây thô xong chưa hoàn thiện để cho thuê. Khu văn phòng thương mại đã cho thuê tầng trệt và tầng 1 với diện tích 617 m² từ tháng 04/2023.

(3) Tên dự án: Khu dân cư Thạnh Phú

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tín Khai;
- Địa điểm xây dựng: Xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai;
- Quy mô tổng thể dự án 64,4 ha trong đó bao gồm 263.000 m² đất ở, 40.500 m² đất tái định cư, 44.100 m² đất thương mại dịch vụ, trường học và đất giao thông, cây xanh là 261.600 m²;
- Tổng mức đầu tư: 500 tỷ VND;
- Thời gian bắt đầu thực hiện triển khai công trình: 2004 - 2025;
- Tình hình dự án tại ngày 31/12/2023: Dự án vẫn còn hơn 2,7 ha đất chưa đền bù giải tỏa. Công ty dự kiến sẽ hoàn tất công tác đền bù giải tỏa và thi công cơ sở hạ tầng tiếp theo cho Khu dân cư vào năm 2024 - 2025;
- Dự án đã thực hiện chuyển nhượng được 247.182 m² đất nền và 2.378 m² đất thương mại dịch vụ.

(4) Tên dự án: Dự án Khu chợ và khu phố chợ Thống Nhất

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất;
- Địa điểm xây dựng: Ngã 3 Dầu Giây, xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;
- Thời gian bắt đầu thực hiện triển khai công trình: 06/01/2010;
- Quy mô tổng thể dự án 6,9 ha trong đó bao gồm 33.526 m² đất ở, 5.180 m² đất thương mại dịch vụ, trường học và đất giao thông, cây xanh là 14.490 m²;
- Tổng mức đầu tư: 400 tỷ VND;
- Thời gian dự kiến hoàn thành: Năm 2023;
- Dự án đã thực hiện chuyển nhượng các diện tích đất nền, giữ lại 200 m² đất ở làm Văn phòng Công ty và 56 m² đất thương mại dịch vụ;
- Tình hình dự án tại ngày 31/12/2023: Hiện nay, Công ty đang thực hiện thi công xây dựng nhà thô, dự kiến sẽ hoàn thành và bàn giao trong năm 2023-2024.

11 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Xây dựng cơ bản dở dang		
- Hạng mục tạo cảnh quan Khu trung tâm dịch vụ KCN Tam Phước	355.520.000	355.520.000
- Dự án Khu dịch vụ, thương mại, logistic và Khu dân cư phục vụ tái định cư tại xã lộ 25, huyện Thống Nhất (*)	10.286.943.421	10.055.125.239
- Công trình Văn phòng thương mại Giai đoạn 1	-	5.780.296.599
- Các công trình khác	369.451.178	349.814.814
	11.011.914.599	16.540.756.652

Thông tin chi tiết dự án:

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

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa;
- Địa điểm xây dựng: Xã lộ 25, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;
- Nguồn vốn đầu tư: 743.139.781.042 VND. Trong đó, nguồn vốn tự có chiếm 20% (148.627.956.208 VND), nguồn vốn vay chiếm 80% (594.511.824.834 VND);
- Tiến độ thực hiện dự án: Từ Quý I năm 2018 và đang chờ Thủ tướng phê duyệt chuyển đổi quy hoạch sang Khu công nghiệp;
- Tình hình dự án tại ngày 31/12/2023: Dự án đã triển khai công tác đền bù giải phóng mặt bằng. Ngày 05/10/2020, UBND tỉnh Đồng Nai đã có văn bản số 11811-UBND/KTN trình Thủ tướng Chính phủ về việc xin điều chỉnh quy hoạch của dự án từ khu dịch vụ, thương mại, logistic sang chức năng khu công nghiệp. Hiện tại, dự án đang tạm dừng do Công ty đang xin gia hạn tiến độ thực hiện dự án và phối hợp với Sở Kế hoạch đầu tư làm việc với các Bộ ngành liên quan để trình Thủ tướng thống nhất chủ trương. Chi phí phát sinh đến ngày 31/12/2023 là chi phí ban đầu, chi phí thiết kế, khảo sát địa hình; chi phí lập báo cáo đánh giá tác động môi trường; lập bản đồ địa chính.

12 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc		Máy móc, thiết bị		Phương tiện vận tải, truyền dẫn		Thiết bị, dụng cụ quản lý		Cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá										
Số dư đầu năm	51.335.389.197		31.452.499.683		18.209.244.818		4.808.966.997		105.806.100.695	
- Mua trong năm	-		-		871.444.394		1.190.940.285		2.062.384.679	
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	397.489.292		-		-		-		397.489.292	
- Thanh lý, nhượng bán	-		-		(761.143.636)		-		(761.143.636)	
Số dư cuối năm	51.732.878.489		31.452.499.683		18.319.545.576		5.999.907.282		107.504.831.030	
Giá trị hao mòn lũy kế										
Số dư đầu năm	30.982.968.320		31.452.499.683		10.994.638.863		3.932.823.606		77.362.930.472	
- Khấu hao trong năm	2.491.020.344		-		1.886.804.064		361.111.343		4.738.935.751	
- Thanh lý, nhượng bán	-		-		(761.143.636)		-		(761.143.636)	
Số dư cuối năm	33.473.988.664		31.452.499.683		12.120.299.291		4.293.934.949		81.340.722.587	
Giá trị còn lại										
Tại ngày đầu năm	20.352.420.877		-		7.214.605.955		876.143.391		28.443.170.223	
Tại ngày cuối năm	18.258.889.825		-		6.199.246.285		1.705.972.333		26.164.108.443	

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 56.034.223.395 VND.

13 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

14 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất		Nhà cửa, vật kiến trúc		Thiết bị, truyền dẫn		Vườn cây lâu năm		Cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá										
Số dư đầu năm	1.591.350.000		107.201.820.714		6.380.112.417		413.176.479		115.586.459.610	
- Xây dựng cơ bản hoàn thành	-		8.520.024.408		483.669.144		-		9.003.693.552	
Số dư cuối năm	1.591.350.000		115.721.845.122		6.863.781.561		413.176.479		124.590.153.162	
Giá trị hao mòn lũy kế										
Số dư đầu năm	-		93.467.847.595		5.810.476.622		278.494.956		99.556.819.173	
- Khấu hao trong năm	-		1.106.442.194		99.665.466		17.215.692		1.223.323.352	
Số dư cuối năm	-		94.574.289.789		5.910.142.088		295.710.648		100.780.142.525	
Giá trị còn lại										
Tại ngày đầu năm	1.591.350.000		13.733.973.119		569.635.795		134.681.523		16.029.640.437	
Tại ngày cuối năm	1.591.350.000		21.147.555.333		953.639.473		117.465.831		23.810.010.637	

Trong đó:

- Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng để cho thuê: 91.495.291.014 VND.
- Trong năm, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 62.574.415.371 VND (năm 2022 là 58.805.682.159 VND).
- Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2023. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá trị trường của các tài sản này, Ban Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

15 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí thẩm định khu dân cư 18ha	150.925.925	-
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	21.632.507	128.253.209
Chi phí sửa chữa tài sản	20.037.500	42.346.668
Chi phí phân bón chăm cây	333.333.333	489.004.500
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	12.083.324	858.295.661
	538.012.589	1.517.900.038
b) Dài hạn		
Chi phí đền bù khu công nghiệp ⁽¹⁾	20.293.422.695	20.971.605.695
Tiền thuê đất trả một lần tại Khu công nghiệp Tín Nghĩa ⁽²⁾	10.340.174.262	10.694.430.726
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	75.899.249	203.792.649
Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ chờ phân bổ	2.089.763.548	1.752.250.968
Tiền thuê đất trả một lần tại chợ Tam Phước - giai đoạn 1 ⁽³⁾	4.539.469.552	4.672.983.364
Chi phí trả trước dài hạn khác	200.470.559	-
	37.539.199.865	38.295.063.402

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

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

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

(3) Đây là chi phí thuê đất trả tiền thuê một lần tại Chợ Tam Phước giai đoạn 1. Công ty đã nộp 1 lần tiền thuê đất cho thời gian thuê từ 31/03/2018 đến hết 25/12/2057 với số tiền là 5.340.552.423 VND. Công ty phân bổ khoản tiền thuê đất này theo thời gian sử dụng đất còn lại.

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

16 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÁN HẠN
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa
Đường số 6 KCN Tam Phước, phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Bên liên quan	451.194.658	451.194.658	448.273.524	448.273.524
- Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	18.989.000	18.989.000	18.861.200	18.861.200
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	140.881.680	140.881.680	198.553.680	198.553.680
- Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	291.323.978	291.323.978	230.858.644	230.858.644
Bên khác	4.219.440.370	4.219.440.370	5.239.420.563	5.239.420.563
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Cấp nước Đồng Nai	1.722.072.450	1.722.072.450	1.328.017.110	1.328.017.110
- Công ty TNHH Tài Tiền	138.234.600	138.234.600	246.095.496	246.095.496
- Công ty Cổ phần Tư vấn E&Y Việt Nam	-	-	367.200.000	367.200.000
- Công ty TNHH MTV Tháo Kiên Phát	61.516.800	61.516.800	848.358.774	848.358.774
- Công ty TNHH Phát triển Công nghệ và Môi trường Á Đông	749.416.470	749.416.470	-	-
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Toàn Vinh	399.851.914	399.851.914	-	-
- Công ty TNHH Hưng Lộc Phát	-	-	458.700.000	458.700.000
- Phải trả các đối tượng khác	1.148.348.136	1.148.348.136	1.991.049.183	1.991.049.183
	4.670.635.028	4.670.635.028	5.687.694.087	5.687.694.087
	31/12/2023	01/01/2023	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND	VND	VND
	14.960.093.248	13.063.015.945	14.960.093.248	13.063.015.945
	10.636.364	11.678.471	10.636.364	11.678.471
	14.970.729.612	13.074.694.416	14.970.729.612	13.074.694.416

17 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÁN HẠN

- Người mua ứng trước tiền mua nhà xây thô (*)
- Các đối tượng khác

(*) Đây là số tiền khách hàng trả tiền trước của hợp đồng xây nhà thô tại Dự án Khu chợ và khu phố chợ Thống Nhất tại huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

18 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm		Số phải nộp đầu năm		Số đã thực nộp trong năm		Số phải nộp trong năm		Số phải thu cuối năm		Số phải nộp cuối năm	
	VND		VND		VND		VND		VND		VND	
Thuế Giá trị gia tăng	15.239.236		1.552.379.717		6.943.756.423		6.968.195.039		15.239.236		1.576.818.333	
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	3.104.000		6.655.539.987		30.874.167.914		38.744.885.257		112.710.637		14.635.863.967	
Thuế Thu nhập cá nhân	-		269.766.005		3.194.225.745		3.187.176.305		-		262.716.565	
Thuế Tài nguyên	-		-		15.974.070		(14.669.280)		30.643.350		-	
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	-		-		2.452.592.201		2.452.592.201		-		-	
Thuế bảo vệ môi trường	-		-		60.496.365		60.496.365		-		-	
Các loại thuế khác	-		-		9.000.000		9.000.000		-		-	
	18.343.236		8.477.685.709		43.550.212.718		51.407.675.887		158.593.223		16.475.398.865	

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

19 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Trích trước chi phí tiền điện, nước	313.941.536	-
Trích trước chi phí thi công nhà thô	-	737.000.000
Chi phí phải trả khác	-	31.818.182
	313.941.536	768.818.182

20 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Tiền cho thuê kho; kios	529.871.800	529.871.800
- Doanh thu nhận trước tiền thuê đất, hạ tầng	5.156.754.823	5.156.754.823
	5.686.626.623	5.686.626.623
b) Dài hạn		
- Tiền cho thuê kho, kios, chợ	7.113.333.387	7.643.205.187
- Tiền cho thuê hạ tầng và thuê đất	148.049.581.986	153.206.336.818
	155.162.915.373	160.849.542.005
c) Chi tiết về doanh thu trả trước		
Tổng giá trị hợp đồng cho thuê		235.939.005.794
Giá trị đã ghi nhận doanh thu lũy kế đến 01/01/2023		19.687.167.259
Số ghi doanh thu trong năm		55.402.296.539
Số dư doanh thu chưa thực hiện còn lại tại ngày 31/12/2023		160.849.541.996

21 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
a.1) Chi tiết theo nội dung		
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.369.323.954	1.396.472.727
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	437.656.845	52.400.505.215
- Phí cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất	972.476.644	972.476.644
- Khoản nhận trước tiền của khách hàng đã xuất hóa đơn	3.138.467.116	3.138.467.116
- Phải trả Công ty TNHH Viecons Việt Nam về hợp tác đầu tư	-	709.647.913
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	671.082.154	578.465.705
	6.589.006.713	59.196.035.320
a.2) Chi tiết theo đối tượng		
- Cổ đông của Công ty (cổ tức)	437.656.845	52.400.505.215
- Công ty TNHH JoyFul	500.000.000	500.000.000
- Multi Sourcing Company	206.300.000	206.300.000
- Công ty TNHH Viecons Việt Nam	-	709.647.913
- Các đối tượng khác	5.445.049.868	5.379.582.192
	6.589.006.713	59.196.035.320
b) Dài hạn		
Bên khác		
- Nhận ký quỹ thuê kho lạnh	50.000.000	-
Bên liên quan		
- Phải trả Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa tiền đền bù giải phóng mặt bằng KCN Tam Phước	26.674.087.676	26.674.087.676
	26.724.087.676	26.674.087.676

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần		Quỹ đầu tư phát triển		Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		Lợi nhuận chưa phân phối		Lợi ích cổ đông không kiểm soát		Cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	260.031.430.000	66.266.478.882	29.002.180.648	708.650.196	302.071.199.090	35.721.857.721	693.801.796.537							
Tăng vốn trong năm trước	390.047.140.000	575.171.831.500	-	-	-	-	965.218.971.500							
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	-	103.539.380.220							
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2021	-	-	-	-	-	-	(41.574.664.500)							
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	6.803.225.919	-	-	-	(5.780.177.914)							
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thưởng Ban Điều hành	-	-	-	-	-	-	(52.018.285.600)							
Tạm ứng cổ tức năm 2022	-	-	-	-	-	-	(12.000.000)							
Số dư cuối năm trước	650.078.570.000	641.438.310.382	35.805.406.567	708.650.196	298.852.850.925	36.303.232.173	1.663.187.020.243							
Số dư đầu năm nay	650.078.570.000	641.438.310.382	35.805.406.567	708.650.196	298.852.850.925	36.303.232.173	1.663.187.020.243							
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	173.932.593.416	4.449.154.700	178.381.748.116							
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2022 ⁽¹⁾	-	-	-	-	(13.001.571.400)	(2.569.950.000)	(15.571.521.400)							
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2023 ⁽²⁾	-	-	-	-	-	-	(78.009.428.400)							
Trích quỹ đầu tư phát triển ⁽¹⁾	-	-	2.566.816.305	-	(2.566.816.305)	-	(78.009.428.400)							
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thưởng Ban điều hành ⁽¹⁾	-	-	-	-	(4.718.499.721)	(427.922.019)	(5.146.421.740)							
Số dư cuối năm nay	650.078.570.000	641.438.310.382	38.372.222.872	708.650.196	374.489.128.515	37.754.514.854	1.742.841.396.819							

(1) Căn cứ theo các Nghị quyết đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, Công ty đã phân phối lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2022 như sau:

	Tại Công ty con			Trong đó đã tạm phân phối Cộng trong năm 2022	
	Tại Công ty mẹ VND	Công ty mẹ VND	Cổ đông không kiểm soát VND	VND	VND
Trích quỹ đầu tư phát triển	2.566.816.305	-	-	2.566.816.305	-
Trích quỹ thưởng HĐQT, BKS	855.605.435	322.316.303	84.683.697	1.262.605.435	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	2.566.816.305	973.761.678	343.238.322	3.883.816.305	-
Chi trả cổ tức (*)	65.007.857.000	3.730.050.000	2.569.950.000	71.307.857.000	52.018.285.600

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

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 07/NQ-HĐQT ngày 27/04/2023, Công ty trả cổ tức của năm 2022 bằng tiền theo tỷ lệ 2% (tương ứng mỗi cổ phần nhận 200 VND); ngày chốt quyền là 19/05/2023 và ngày chi trả là 31/05/2023.

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

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

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

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	650.078.570.000	260.031.430.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	390.047.140.000
- Vốn góp cuối năm	650.078.570.000	650.078.570.000

	Năm 2023	Năm 2022
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	52.400.505.215	377.101.741
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	93.580.949.800	93.592.950.100
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	15.571.521.400	41.574.664.500
+ Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay	78.009.428.400	52.018.285.600
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(145.543.798.170)	(41.569.546.626)
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	(67.559.517.600)	(41.557.546.626)
+ Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay	(77.984.280.570)	(12.000.000)
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm nay	<u>437.656.845</u>	<u>52.400.505.215</u>
d) Cổ phiếu	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
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
- Cổ phiếu phổ thông	65.007.857	65.007.857
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	65.007.857	65.007.857
- Cổ phiếu phổ thông	65.007.857	65.007.857
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND/cổ phiếu		
e) Các quỹ công ty	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	38.372.222.872	35.805.406.567
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	708.650.196	708.650.196
	<u>39.080.873.068</u>	<u>36.514.056.763</u>

23 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Cam kết thuê hoạt động

Công ty ký hợp đồng thuê đất tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai để sử dụng với mục đích đầu tư kinh doanh khu công nghiệp từ năm 2003 đến năm 2053.

- Tổng diện tích khu đất thuê là 2.851.388,1 m².

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

+ Trả tiền hàng năm cho diện tích 1.855.862,4 m²;

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

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

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

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

- Tổng diện tích khu đất thuê là 19.670 m².

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

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

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

b) Ngoại tệ các loại

	31/12/2023	01/01/2023
Đồng đô la Mỹ (USD)	131,47	151,27

c) Nợ khó đòi đã xử lý

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công ty TNHH Kwang - Sung Việt Nam	1.703.087.910	1.703.087.910
Trung tâm điện thoại di động CDMA	8.775.000	8.775.000
	<u>1.711.862.910</u>	<u>1.711.862.910</u>

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

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Doanh thu phí cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Tín Nghĩa	56.115.739.020	54.084.096.649
Doanh thu cho thuê đất Khu công nghiệp Tín Nghĩa	4.262.248.830	3.383.332.278
Doanh thu bán đất của dự án khu dân cư 18 ha Tam Phước	-	4.577.730.910
Doanh thu bán đất tại dự án Khu dân cư Thạnh Phú	-	3.210.572.679
Doanh thu chuyển nhượng nhà xưởng, máy móc tại KCN Biên Hòa 2	-	46.576.422.801
Doanh thu bán đất nền, nhà thô, ô vữa kios chợ Thống Nhất	40.371.044.436	41.864.074.549
Doanh thu cung cấp nước	21.612.096.200	25.954.070.791
Doanh thu phí thu gom nước thải	11.424.535.955	13.675.960.210
Doanh thu thu gom rác thải	5.068.974.367	5.295.030.686
Doanh thu cung cấp điện	1.789.833.195	1.618.007.521
Doanh thu cho thuê Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ	17.100.166.016	22.591.714.420
	<u>157.744.638.019</u>	<u>222.831.013.494</u>
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan	<u>551.787.484</u>	<u>610.998.254</u>

(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 37)

25 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Giá vốn phí cơ sở hạ tầng khu công nghiệp Tín Nghĩa	6.731.566.602	7.683.116.793
Giá vốn cho thuê đất khu công nghiệp Tín Nghĩa	2.513.976.150	979.523.366
Giá vốn bán đất của dự án khu dân cư 18 ha Tam Phước	-	2.162.037.079
Giá vốn bán đất tại dự án Khu dân cư Thạnh Phú	-	730.478.145
Giá vốn chuyển nhượng nhà xưởng, máy móc tại KCN Biên Hòa 2	-	25.807.102.098
Giá vốn sản phẩm đất nền, nhà thô, ô vữa kios chợ Thống Nhất	29.845.888.680	32.376.803.018
Giá vốn cung cấp nước	20.035.562.533	16.929.039.628
Giá vốn phí thu gom nước thải	4.854.124.562	5.158.627.326
Giá vốn cung cấp điện	-	31.755.262
Giá vốn thu gom rác thải	2.558.659.795	2.803.146.624
Giá vốn cho thuê Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ	4.017.594.143	3.864.971.367
	70.557.372.465	98.526.600.706
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 37)	7.236.115.982	7.971.914.966

26 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	21.944.660.034	17.427.849.285
Lãi chậm thanh toán	125.081.110	131.258.654
Lãi hợp tác (*)	122.869.052.055	-
Lãi do chuyển khoản đầu tư từ Công ty liên kết sang đầu tư khác	-	2.588.515.859
Cổ tức, lợi nhuận được chia	32.660.000.000	9.576.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	94.130	-
	177.598.887.329	29.723.623.798
Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 37)	46.947.032.962	12.526.150.685

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

27 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Dự phòng tổn thất đầu tư	13.311.795.330	-
	13.311.795.330	-

28 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	464.007.924	504.903.775
Chi phí nhân công	19.090.410.962	15.544.125.355
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.483.737.850	2.325.780.827
Thuế, phí, lệ phí	319.023.997	2.068.495.522
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.696.938.261	4.629.179.963
Chi phí khác bằng tiền	4.458.399.439	4.890.201.323
	31.512.518.433	29.962.686.765

29 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	211.818.182	648.636.364
Thu bồi thường tài sản	-	20.000.000
Thu nhập từ thanh lý công cụ dụng cụ	449.926.364	-
Thu nhập từ tiền phạt hợp đồng	209.379.098	321.433.001
Thu nhập từ phí chuyển nhượng, cấp giấy chứng nhận	240.902.741	202.808.892
Thu nhập khác	125.388.732	99.936.717
	1.237.415.117	1.292.814.974

30 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát	1.760.999.990	1.660.666.660
Chi phí hội họp Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát	200.000.000	350.000.000
Chi phí ủng hộ, từ thiện	96.863.636	230.000.000
Quỹ phòng chống thiên tai	100.000.000	100.000.000
Tiền phạt	-	2.140.005.792
Chi phí quà tặng khách hàng	71.863.636	210.005.000
Chi phí khác	331.553.242	311.351.659
	2.561.280.504	5.002.029.111

31 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	35.919.093.369	16.379.627.242
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty Cổ phần Tín Khai	-	5.858.274.290
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	2.825.791.888	2.185.326.297
	38.744.885.257	24.423.227.829

32 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		
	20%	20%
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả		
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	110.487.435	15.559.202.710
- Hoàn nhập thuế TNDN hoãn lại phải trả	-	(15.559.202.710)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	110.487.435	-
b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại		
	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	110.487.435	-
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	(15.559.202.710)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	110.487.435	(15.559.202.710)

33 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế	173.932.593.416	100.089.693.450
Các khoản điều chỉnh	-	(5.146.421.740)
- <i>Quỹ khen thưởng phúc lợi được trích từ lợi nhuận sau thuế</i>	-	(5.146.421.740)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	173.932.593.416	94.943.271.710
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	65.007.857	43.362.384
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.676	2.190

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2023.
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

34 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	21.790.733.664	21.299.311.818
Chi phí nhân công	19.090.410.962	17.848.858.754
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.973.931.103	5.786.219.123
Chi phí dịch vụ mua ngoài	47.507.311.282	44.749.552.293
Chi phí khác bằng tiền	11.630.025.876	14.132.324.435
Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	105.992.412.887	103.816.266.423

35 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính của Công ty có thể gặp phải bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: biến động về tỷ giá hối đoái và lãi suất.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ khi các khoản doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2023				
Tiền và các khoản tương đương tiền	58.376.984.370	-	-	58.376.984.370
Phải thu khách hàng, phải thu khác	1.107.347.855.950	21.824.651.700	-	1.129.172.507.650
Các khoản cho vay	203.023.948.135	-	-	203.023.948.135
Tổng	1.368.748.788.455	21.824.651.700	-	1.390.573.440.155
Tại ngày 01/01/2023				
Tiền và các khoản tương đương tiền	105.265.588.078	-	-	105.265.588.078
Phải thu khách hàng, phải thu khác	1.080.279.401.260	21.824.651.700	-	1.102.104.052.960
Các khoản cho vay	140.790.000.000	-	-	140.790.000.000
Tổng	1.326.334.989.338	21.824.651.700	-	1.348.159.641.038

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2023				
Phải trả người bán, phải trả khác	11.259.641.741	26.724.087.676	-	37.983.729.417
Chi phí phải trả	313.941.536	-	-	313.941.536
	<u>11.573.583.277</u>	<u>26.724.087.676</u>	<u>-</u>	<u>38.297.670.953</u>
Tại ngày 01/01/2023				
Phải trả người bán, phải trả khác	64.883.729.407	26.674.087.676	-	91.557.817.083
Chi phí phải trả	768.818.182	-	-	768.818.182
	<u>65.652.547.589</u>	<u>26.674.087.676</u>	<u>-</u>	<u>92.326.635.265</u>

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

36 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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

37 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

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

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	551.787.484	610.998.254
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	4.554.300	5.313.350
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	383.566.184	383.462.682
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	151.667.000	222.222.222
Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	12.000.000	-
Mua vật tư, hàng hóa, dịch vụ	7.236.115.982	7.971.914.966
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	42.768.000	159.579.200
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	297.631.747	396.064.289
Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa	1.118.210.767	1.172.704.546
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	3.454.833.468	3.240.126.255
Công ty Cổ phần chế biến XNK Nông sản Thực phẩm Đồng Nai	-	3.144.676
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	2.322.672.000	3.000.296.000
Doanh thu hoạt động tài chính	46.947.032.962	12.526.150.685
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân	23.424.931.957	-
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	-	197.260.274
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á	1.156.119.452	945.000.001
Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	447.100.249	-
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	10.260.000.000	9.576.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	10.938.223.769	1.807.890.410
Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa Phương Đông	720.657.535	-

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

Thu nhập của người quản lý	Chức vụ	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Ông Phan Anh Dũng	Giám đốc (1)/TV HĐQT	1.528.025.554	-
Ông Nguyễn Hiếu Lộc	Giám đốc (2)/ PCT HĐQT	525.842.961	2.008.308.086
Ông Nguyễn Quốc Hùng	Phó Giám đốc	985.956.668	987.022.224
Ông Nguyễn Quốc Nam	Phó Giám đốc	1.151.166.668	1.136.400.001
Ông Đỗ Hoài Thu	Phó Giám đốc	1.843.871.632	2.091.826.966
Bà Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	400.000.000	535.222.222
Ông Lê Hữu Tịnh	Thành viên HĐQT	93.333.333	454.555.554
Ông Nguyễn Văn Hồng	Thành viên HĐQT	-	93.000.000
Bà Đỗ Thu Hà	Thành viên HĐQT	74.666.666	320.888.886
Ông Trần Hoài Nam	Thành viên HĐQT	281.666.664	405.888.886
Ông Huỳnh Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên HĐQT	109.999.998	-
Ông Nguyễn Văn Liễu	Thành viên HĐQT	-	98.000.000
Ông Trần Tấn Nhật	Trưởng Ban Kiểm soát (3)	79.999.998	-
Bà Đặng Ngọc Giàu	Trưởng Ban Kiểm soát (4)	324.452.767	793.651.968
Bà Dương Thị Minh Hồng	Thành viên Ban Kiểm soát	97.666.668	140.622.224
Bà Nguyễn Thị Lan Hương	Thành viên Ban Kiểm soát	97.666.668	140.622.224
Bà Nguyễn Thị Ly	Kế toán trưởng	907.250.000	915.221.053

(1) Bổ nhiệm ngày 01/01/2023; (2) miễn nhiệm ngày 01/01/2023;
(3) Bổ nhiệm ngày 21/04/2023; (4) miễn nhiệm ngày 21/04/2023.

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

38 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.



Nguyễn Kim Ngân
Người lập

Nguyễn Thị Ly
Kế toán trưởng

Phan Anh Dũng
Giám đốc

Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2024

Lưu ý: Báo cáo tài chính được kiểm toán năm 2023 (Hợp nhất và Riêng) của CTCP Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa đã được công bố thông tin đúng quy định và đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công ty theo website: <https://tinnghiaip.com.vn/> (Mục quan hệ cổ đông).



Báo cáo thường niên năm 2023

Đồng Nai, ngày 03 tháng 04 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA
XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY



GIÁM ĐỐC
PHAN ANH DŨNG



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: KCN Tam Phước, đường số 6, Phường Tam Phước, Thành phố Biên Hòa,

Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Số điện thoại: 02513.512.063 - Số fax: 02513.512.479

Website: www.tinnghiaip.com.vn