

Số: 18.../CV.CT

Biên Hòa, ngày 15 tháng 03 năm 2024

**CÔNG BỐ THÔNG TIN
TRÊN CÔNG 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, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
- Điện thoại/*Telephone*: 02513.512.063
- Fax: 02513.512.479
- Người thực hiện công bố thông tin/*Submitted by*: Ông Nguyễn Quốc Hùng
Chức vụ/*Position*: Phó Giám đốc
- Loại thông tin công bố: Định kỳ Bất thường 24h Theo yêu cầu
Information disclosure type: Periodic Irregular 24 hours On demand

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

- Báo cáo tài chính Riêng kiểm toán năm 2023;
- Báo cáo tài chính Hợp nhất kiểm toán năm 2023;
- Giải trình biến động về lợi nhuận sau thuế lũy kế tại BCTC hợp nhất quý 4 năm 2023 đã công bố so với BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2023;
- Giải trình biến động về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh riêng và hợp nhất năm 2023 đã được kiểm toán so với cùng kỳ năm trước.

2. Đối với trường hợp thay đổi, thay thế thông tin đã công bố, cần nêu rõ nguyên nhân thay đổi hoặc thay thế.

In case the company accurates or replaces information(s) that were disclosed. Company shall make a reason for the replacement or correction.



Lý do/Reason:

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty/quỹ vào ngày 15/03/2024 tại đường dẫn <http://www.tinnghiaip.com.vn> – Quan hệ cổ đông.

This information was disclosed on Company/Fund's Portal on date 15/03/2024 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.

Tài liệu đính kèm/Attachment:

- BCTC Riêng kiểm toán năm 2023;
- BCTC Hợp nhất kiểm toán năm 2023;
- Công văn giải trình số: 44/V.CV.CT ngày 15/03/2024.
- Công văn giải trình số: 47/V.CV.CT ngày 15/03/2024.

Đại diện tổ chức

Organization representative

Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT

Legal representative/Party authorized to disclose information

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

(Signature, full name, position, and seal)



PHÓ GIÁM ĐỐC
NGUYỄN QUỐC HÙNG





BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023
(đã được kiểm toán)

A member of **HLB** International

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023
(đã được kiểm toán)



NỘI DUNG

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 Khu công nghiệp Tam Phước, phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

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

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

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

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 riêng cho Công ty.

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

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

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

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các 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 riêng tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

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

Cam kết khác

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



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 riêng 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 46, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa tại ngày 31 tháng 12 năm 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.

Chi nhánh Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Trần Trung Hiếu

Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2202-2023-002-1

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

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		1.298.643.904.765	1.255.600.158.930
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	47.775.388.290	92.392.027.239
111	1. Tiền		2.575.388.290	3.632.027.239
112	2. Các khoản tương đương tiền		45.200.000.000	88.760.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		-	3.500.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	3.500.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.177.097.103.571	1.084.515.701.527
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	12.803.739.411	9.264.617.899
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	1.212.890.000	3.097.876.029
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	93.013.948.135	15.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	1.070.881.921.487	1.057.153.207.599
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(815.395.462)	-
140	IV. Hàng tồn kho	10	73.262.417.139	73.754.446.349
141	1. Hàng tồn kho		73.262.417.139	73.754.446.349
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		508.995.765	1.437.983.815
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	505.891.765	1.434.879.815
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	3.104.000	3.104.000

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG


Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023
(tiếp theo)


Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		561.886.805.407	569.952.106.159
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		21.824.651.700	21.824.651.700
216	1. Phải thu dài hạn khác	08	21.824.651.700	21.824.651.700
220	II. Tài sản cố định		22.865.890.600	25.977.783.042
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	22.865.890.600	25.977.783.042
222	- Nguyên giá		101.885.908.406	100.694.968.121
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(79.020.017.806)	(74.717.185.079)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	22.218.660.637	14.438.290.437
231	- Nguyên giá		122.998.803.162	113.995.109.610
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(100.780.142.525)	(99.556.819.173)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	11	11.011.914.599	16.540.756.652
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		11.011.914.599	16.540.756.652
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	04	447.316.216.004	453.170.003.061
251	1. Đầu tư vào công ty con		126.825.000.000	126.825.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		282.087.727.273	282.087.727.273
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		76.632.800.000	76.632.800.000
254	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(38.229.311.269)	(32.375.524.212)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		36.649.471.867	38.000.621.267
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	36.649.471.867	38.000.621.267
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.860.530.710.172	1.825.552.265.089


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		213.852.842.011	263.422.034.631
310	I. Nợ ngắn hạn		32.015.838.962	75.898.404.950
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	2.871.823.899	3.707.078.541
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	10.636.364	11.678.471
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	14.873.669.153	5.533.697.954
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	313.941.536	768.818.182
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	5.686.626.623	5.686.626.623
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	2.464.370.989	54.349.751.683
322	7. Quỹ khen thưởng phúc lợi		5.794.770.398	5.840.753.496
330	II. Nợ dài hạn		181.837.003.049	187.523.629.681
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	155.162.915.373	160.849.542.005
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	26.674.087.676	26.674.087.676
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.646.677.868.161	1.562.130.230.458
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	1.646.677.868.161	1.562.130.230.458
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		37.509.769.860	34.942.953.555
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		708.650.196	708.650.196
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		316.942.567.723	234.961.746.325
421a	LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước		215.970.936.880	201.407.488.440
421b	LNST chưa phân phối năm nay		100.971.630.843	33.554.257.885
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.860.530.710.172	1.825.552.265.089


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 RIÊNG

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	23	108.601.333.844	123.046.637.385
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		108.601.333.844	123.046.637.385
11	4. Giá vốn hàng bán	24	36.241.134.916	37.034.389.892
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		72.360.198.928	86.012.247.493
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25	170.591.337.853	34.687.734.561
22	7. Chi phí tài chính	26	5.853.787.057	(2.525.660.485)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	115.211.370
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	20.910.792.173	17.930.647.235
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		216.186.957.551	105.294.995.304
31	11. Thu nhập khác	28	455.197.290	493.697.192
32	12. Chi phí khác	29	1.742.002.229	3.848.521.769
40	13. Lợi nhuận khác		(1.286.804.939)	(3.354.824.577)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		214.900.152.612	101.940.170.727
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	30	35.919.093.369	16.379.627.242
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		178.981.059.243	85.560.543.485

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 RIÊNG

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		214.900.152.612	101.940.170.727
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		5.526.156.079	5.357.123.843
03	- Các khoản dự phòng		6.669.182.519	(2.640.871.855)
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		(170.466.162.613)	(35.017.384.998)
06	- Chi phí lãi vay		-	115.211.370
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		56.629.234.467	69.754.249.087
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(2.470.529.372)	(1.034.729.702.316)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(57.969.105)	(1.312.924.080)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(6.719.849.012)	(13.421.182.658)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		2.280.137.450	830.843.427
14	- Tiền lãi vay đã trả		-	(115.211.370)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(26.759.605.509)	(14.028.138.353)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(3.468.404.838)	(4.791.159.717)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		19.433.014.081	(997.813.225.980)
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		(4.115.793.469)	(9.542.520.717)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	460.909.091
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(88.013.948.135)	-
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		13.500.000.000	133.476.189.366
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		157.553.842.614	34.655.381.979
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		78.924.101.010	159.049.959.719


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG


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
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		-	(7.357.500.000)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(142.973.848.170)		(39.337.832.861)
40	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>		(142.973.848.170)	918.523.638.639
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(44.616.733.079)	79.760.372.378
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		92.392.027.239	12.631.654.861
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		94.130	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	<u>47.775.388.290</u>	<u>92.392.027.239</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 RIÊNG

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 Khu công nghiệp Tam Phước, phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 650.078.570.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 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: 33 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 32 người).

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

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

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

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 8,31% xuống 7,6%. Tuy giảm tỷ lệ sở hữu nhưng do công ty này đã lỗ thêm cho nên Công ty đã phải trích lập thêm dự phòng tổn thất đầu tư là 5,853 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 112,959 tỷ VND (tương đương tăng 110,8%) so với năm trước.

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

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

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

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

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

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

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

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

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

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Tập đoàn.

2.4 . Ước tính kế toán

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

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

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

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

2.5 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.6 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

2.7 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.8 . Các khoản đầu tư tài chính

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

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

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

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

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.9 . Các khoản nợ phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các 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 trong năm mà chi phí phát sinh.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30	năm
- Máy móc, thiết bị	13	năm
- Phương tiện vận tải	10	năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 10	năm

2.12 . Bất động sản đầu tư

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30	năm
- Thiết bị phương tiện truyền dẫn	07 - 25	năm
- Vườn cây lâu năm	24	năm

2.13 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

006-C
ANH
TNHH
MI TÔI
S.C
HỒ CH
5/1
Y
N
N
GH
T
A
X

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 . Chi phí trả trước

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

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

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

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

2.16 . Các khoản nợ phải trả

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

2.17 . Vay

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

2.18 . Chi phí đi vay

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

2.19 . 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.

2.20 . Doanh thu chưa thực hiện

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

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

2.21 . Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

2.22 . 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.

2.23 . 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.

2.24 . Chi phí tài chính

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

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

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

2.25 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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.

2.26 . 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 riêng, 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 bao gồm cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, cung cấp nước sinh hoạt và xử lý nước thải. Hoạt động cung cấp dịch vụ khác chiếm tỷ trọng không trọng yếu trong tổng doanh thu của Công ty. Công ty cũng chưa tổ chức cơ cấu theo các bộ phận. Doanh thu và giá vốn của các hoạt động kinh doanh chính được trình bày tại Thuyết minh số 23 và 24 phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng. Về mặt địa lý, Công ty chủ yếu hoạt động kinh doanh trong lãnh thổ Việt Nam.

Theo đó, Ban Giám đốc đã đánh giá và tin tưởng rằng việc không lập và trình bày báo cáo tài chính bộ phận trong Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2023 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	4.857.529	17.169.783
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.570.530.761	3.614.857.456
Các khoản tương đương tiền (*)	45.200.000.000	88.760.000.000
	<u>47.775.388.290</u>	<u>92.392.027.239</u>

(*) Tại ngày 31/12/2023, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến 03 tháng có giá trị 45.200.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 2%/năm đến 3,9%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2023			01/01/2023		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty con	126.825.000.000	-		126.825.000.000	-	
- Công ty Cổ phần Tín Khai	82.380.000.000	-		82.380.000.000	-	
- Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	44.445.000.000	-		44.445.000.000	-	
Đầu tư vào Công ty liên kết	282.087.727.273	-		282.087.727.273	-	
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	1.200.000.000	-		1.200.000.000	-	
- Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	280.887.727.273	-		280.887.727.273	-	
Đầu tư vào đơn vị khác	76.632.800.000	(38.229.311.269)		76.632.800.000	(32.375.524.212)	
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	23.232.800.000	-		23.232.800.000	-	
- Công ty Cổ phần Cà phê OLYMPIC (*)	53.400.000.000	(38.229.311.269)		53.400.000.000	(32.375.524.212)	
	485.545.527.273	(38.229.311.269)		485.545.527.273	(32.375.524.212)	

(*) 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 vào Công ty này, do đó tỷ lệ sở hữu giảm từ 8,31% xuống 7,60%.

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

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty con, Công ty liên kết trong năm: Xem thuyết minh 35.

Đầu tư vào đơn vị khác

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích %	Tỷ lệ biểu quyết %	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty con				
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
Công ty liên kết				
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	24,00	24,00	Dịch vụ Bảo vệ
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	Tỉnh Đồng Nai	40,00	40,00	Kinh doanh Bất động sản
Đơn vị khác				
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	Tỉnh Đồng Nai	19,00	19,00	Đầu tư Khu Công nghiệp
Công ty Cổ phần Cà phê OLYMPIC	Tỉnh Đồng Nai	7,60	7,60	Kinh doanh chế biến cà phê

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 TM &XD Phước Tân	239.178.533	-	-	-
Bên khác	8.421.929.358	(815.395.462)	6.235.901.143	-
Phải thu khách hàng dự án KDC 18ha Tam Phước	430.936.000	-	630.936.000	-
Công ty Cổ phần Mặt dựng CAG	2.087.933.348	-	2.759.740.139	-
Công ty CP Thiết bị điện Ha Na Ka Sài Gòn	2.020.265.356	(496.299.933)	992.599.866	-
Các khách hàng khác	3.882.794.654	(319.095.529)	1.852.625.138	-
	12.803.739.411	(815.395.462)	9.264.617.899	-

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
<i>Bên liên quan</i>	-	-	92.400.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa	-	-	92.400.000	-
<i>Bên khác</i>	1.212.890.000	-	3.005.476.029	-
Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Thống Nhất	1.200.000.000	-	1.200.000.000	-
Công ty TNHH MTV Thảo Kiên Phát	-	-	1.500.000.000	-
Trả trước cho người bán khác	12.890.000	-	305.476.029	-
	<u>1.212.890.000</u>	<u>-</u>	<u>3.097.876.029</u>	<u>-</u>

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	-	57.228.194.711	-	72.228.194.711	-
Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa Phương Đông	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân ⁽²⁾	-	-	20.785.753.424	-	20.785.753.424	-
	15.000.000.000	-	88.013.948.135	10.000.000.000	93.013.948.135	-

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

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

(1.1) Hợp đồng vay vốn số 88/HĐVV ngày 27/04/2021 và phụ lục 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.

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

(2) 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;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 20.785.753.424 VND;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.

8 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
a.1) Chi tiết theo nội dung				
Phải thu về cổ tức được chia	32.660.000.000	-	19.461.600.000	-
Phải thu về lãi tiền gửi, cho vay	18.412.054	-	304.492.055	-
Tạm ứng	5.001.259.433	-	4.160.375.413	-
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	-	-	22.990.131	-
	1.070.881.921.487	-	1.057.153.207.599	-

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a.2) Chi tiết theo đối tượng				
Bên liên quan	32.660.000.000	-	19.461.600.000	-
Công ty Cổ phần Tín Khai	-	-	9.885.600.000	-
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	10.260.000.000	-	9.576.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại & Xây dựng Phước Tân	22.400.000.000	-	-	-
Bên khác	1.038.221.921.487	-	1.037.691.607.599	-
Công ty CP 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	18.412.054	-	304.492.055	-
Tạm ứng của nhân viên	5.001.259.433	-	4.160.375.413	-
Khác	2.250.000	-	26.740.131	-
	<u>1.070.881.921.487</u>	<u>-</u>	<u>1.057.153.207.599</u>	<u>-</u>
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>
b.2) Chi tiết theo đối tượng				
Ký quỹ với Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai	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 và Phụ lục Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/PLHĐ.1168/HĐ-PAP ngày 25/09/2023 với Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An.
- Các bên tham gia: Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An (Phước An) và Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa (Tín Nghĩa).
 - Mục đích hợp tác kinh doanh: 2 bên cùng nhau đầu tư, xây dựng, khai thác và vận hành 1 phần đất trong Dự án Khu Công nghiệp Phước An.
 - Nội dung hợp tác: Bên Phước An đầu tư hoàn thiện hạ tầng và giấy phép của Khu Công nghiệp, Bên Tín Nghĩa đóng góp tài chính và khai thác và kinh doanh quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng đối với diện tích khu đất hợp tác tối đa là 600.000 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.
 - 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 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.
 - 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 CP 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 liệu, vật liệu	162.776.580	-	233.125.657	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	51.091.458.741	-	51.513.138.874	-
Hàng hóa bất động sản	22.008.181.818	-	22.008.181.818	-
	<u>73.262.417.139</u>	<u>-</u>	<u>73.754.446.349</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
	<u>51.091.458.741</u>	<u>51.513.138.874</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: Phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Quy mô dự án: Khu dân cư trên diện tích 164.737 m² gồm: diện tích đất ở 61.820,6 m²; diện tích đất thương mại dịch vụ và giáo dục 21.587 m² và đất giao thông, công viên cây xanh, tái định cư là 81.329,4 m²;
- Thời gian triển khai: Quý II/2011;
- Thời gian dự kiến hoàn thành: Năm 2023;
- Tình hình dự án tại ngày 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 210ha Tam Phước theo Quyết định số 1908/QĐ-UBND ngày 20/6/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu dân cư Tam Phước 1, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- Đến nay, dự án Khu Kios và Văn phòng thương mại đã được Công ty đầu tư hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật như đường giao thông nội bộ, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước mưa – thu gom nước thải và 55 căn Kios cho thuê đang theo dõi trên bất động sản đầu tư. Số dư tại ngày 31/12/2023 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.

11 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Xây dựng cơ bản		
- 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
	<u>11.011.914.599</u>	<u>16.540.756.652</u>

(*) 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;
- Mục đích xây dựng: Xây dựng khu dịch vụ, thương mại, logistics và khu dân cư;
- 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);
- Dự án bắt đầu triển khai 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 có liên quan để trình Thủ tướng thống nhất chủ trương. Chi phí phát sinh đến ngày 31/12/2023 là các 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
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	49.556.293.896	31.452.499.683	15.163.564.364	4.522.610.178	100.694.968.121
- Mua trong năm	-	-	-	1.190.940.285	1.190.940.285
Số dư cuối năm	49.556.293.896	31.452.499.683	15.163.564.364	5.713.550.463	101.885.908.406
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	29.941.569.866	31.452.499.683	9.579.185.057	3.743.930.473	74.717.185.079
- Khấu hao trong năm	2.417.447.844	-	1.573.997.544	311.387.339	4.302.832.727
Số dư cuối năm	32.359.017.710	31.452.499.683	11.153.182.601	4.055.317.812	79.020.017.806
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	19.614.724.030	-	5.584.379.307	778.679.705	25.977.783.042
Tại ngày cuối năm	17.197.276.186	-	4.010.381.763	1.658.232.651	22.865.890.600

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 54.685.158.850 VND.

13 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Thiết bị, truyền dẫn	Vườn cây lâu năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	107.201.820.714	6.380.112.417	413.176.479	113.995.109.610
- Xây dựng cơ bản hoàn thành	8.520.024.408	483.669.144	-	9.003.693.552
Số dư cuối năm	115.721.845.122	6.863.781.561	413.176.479	122.998.803.162
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	13.733.973.119	569.635.795	134.681.523	14.438.290.437
Tại ngày cuối năm	21.147.555.333	953.639.473	117.465.831	22.218.660.637

- Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê: 95.289.009.587 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 thị trường của các tài sản này, Ban Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí sửa chữa tài sản	-	42.346.668
Chi phí thẩm định khu dân cư 18ha	150.925.925	-
Công cụ dụng cụ xuất dùng	21.632.507	60.659.650
Chi phí phân bón chăm cây	333.333.333	489.004.500
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	-	842.868.997
	505.891.765	1.434.879.815
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 KCN Tín Nghĩa ⁽²⁾	10.340.174.262	10.694.430.726
Tiền thuê đất trả một lần tại chợ Tam Phước - giai đoạn 1 ⁽³⁾	4.539.469.552	4.672.983.364
Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ chờ phân bổ	1.409.564.955	1.488.231.070
Chi phí CCDC chờ phân bổ	66.840.403	173.370.412
	36.649.471.867	38.000.621.267

(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 một lần tiền thuê đất cho thời gian thuê từ 31/03/2018 đến hết 25/12/2057 với số tiền là 5.340.552.423 VND. Công ty phân bổ khoản tiền thuê đất này theo thời gian sử dụng đất còn lại.

15 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	440.285.858	440.285.858	430.033.324	430.033.324
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 CP Xăng dầu Tín Nghĩa	8.080.200	8.080.200	621.000	621.000
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	291.323.978	291.323.978	230.858.644	230.858.644
<i>Bên khác</i>	2.431.538.041	2.431.538.041	3.277.045.217	3.277.045.217
Công ty Cổ phần Tư vấn E&Y Việt Nam	-	-	367.200.000	367.200.000
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
Phải trả người bán khác	571.230.991	571.230.991	1.335.732.611	1.335.732.611
	2.871.823.899	2.871.823.899	3.707.078.541	3.707.078.541

16 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Khách hàng thuê Kios	10.636.364	10.103.799
Người mua trả tiền trước khác	-	1.574.672
	10.636.364	11.678.471

17 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	293.271.883	6.031.019.584	5.814.437.523	-	509.853.944
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	3.104.000	5.004.006.116	35.919.093.369	26.759.605.509	3.104.000	14.163.493.976
Thuế Thu nhập cá nhân	-	236.419.955	2.615.513.750	2.651.612.472	-	200.321.233
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	-	-	2.333.651.746	2.333.651.746	-	-
Thuế bảo vệ môi trường	-	-	60.496.365	60.496.365	-	-
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
	3.104.000	5.533.697.954	46.962.774.814	37.622.803.615	3.104.000	14.873.669.153

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

18 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

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

19 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Tiền cho thuê hạ tầng và thuê đất	5.156.754.823	5.156.754.823
- Tiền cho thuê kho, kios, chợ	529.871.800	529.871.800
	5.686.626.623	5.686.626.623
b) Dài hạn		
- Tiền cho thuê hạ tầng và thuê đất	148.049.581.986	153.206.336.818
- Tiền cho thuê kho, kios, chợ	7.113.333.387	7.643.205.187
	155.162.915.373	160.849.542.005
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

20 . 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
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	657.390.190	552.773.741
	2.464.370.989	54.349.751.683
a.2) Chi tiết theo đối tượng		
- Cổ đông Công ty	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
- Các đối tượng khác	1.320.414.144	1.242.946.468
	2.464.370.989	54.349.751.683
b) Dài hạn		
<i>Bên liên quan</i>		
- 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
	26.674.087.676	26.674.087.676

21 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	260.031.430.000	66.266.478.882	28.414.880.648	708.650.196	251.350.453.761	606.771.893.487
Tăng vốn trong năm trước	390.047.140.000	575.171.831.500	-	-	-	965.218.971.500
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	85.560.543.485	85.560.543.485
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	6.528.072.907	-	(6.528.072.907)	-
Trích quỹ thưởng HĐQT, BKS	-	-	-	-	(1.832.389.790)	(1.832.389.790)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(2.577.788.124)	(2.577.788.124)
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2021	-	-	-	-	(39.004.714.500)	(39.004.714.500)
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2022	-	-	-	-	(52.006.285.600)	(52.006.285.600)
Số dư cuối năm trước	650.078.570.000	641.438.310.382	34.942.953.555	708.650.196	234.961.746.325	1.562.130.230.458
Số dư đầu năm nay	650.078.570.000	641.438.310.382	34.942.953.555	708.650.196	234.961.746.325	1.562.130.230.458
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	178.981.059.243	178.981.059.243
Trích quỹ đầu tư phát triển ⁽¹⁾	-	-	2.566.816.305	-	(2.566.816.305)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi ⁽¹⁾	-	-	-	-	(3.422.421.740)	(3.422.421.740)
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2022 ⁽¹⁾	-	-	-	-	(13.001.571.400)	(13.001.571.400)
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2023 ⁽²⁾	-	-	-	-	(78.009.428.400)	(78.009.428.400)
Số dư cuối năm nay	650.078.570.000	641.438.310.382	37.509.769.860	708.650.196	316.942.567.723	1.646.677.868.161

(1) Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21/04/2023, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2022 như sau:

	Tỷ lệ (%)	Số tiền VND
Kết quả kinh doanh sau thuế	100	85.560.543.485
Trích Quỹ đầu tư phát triển	3,00	2.566.816.305
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3,00	2.566.816.305
Trích Quỹ khen thưởng ban điều hành	1,00	855.605.435
Chi trả cổ tức (bằng 10% vốn điều lệ) (*) (<i>đã tạm trích trong năm 2022 là 8%</i>)	75,98	65.007.857.000
Lợi nhuận chưa phân phối	17,02	14.563.448.441

(*) 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 ngày 09/11/2023 và ngày chi trả là ngày 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	368.850.000.000
America LLC	15,26	99.188.250.000	15,26	99.188.250.000
Công ty CP Chứng khoán Bảo Việt	0,00	500.000	7,96	51.731.950.000
Các cổ đông khác	28,00	182.039.820.000	20,04	130.308.370.000
	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 VND	Năm 2022 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- <i>Vốn góp đầu năm</i>	650.078.570.000	260.031.430.000
- <i>Vốn góp tăng trong năm</i>	-	390.047.140.000
- <i>Vốn góp cuối năm</i>	650.078.570.000	650.078.570.000
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	52.400.505.215	369.085.121
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	91.010.999.800	91.011.000.100
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	13.001.571.400	39.004.714.500
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay</i>	78.009.428.400	52.006.285.600
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(142.973.848.170)	(38.979.580.006)
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	(64.989.567.600)	(38.979.580.006)
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay</i>	(77.984.280.570)	-
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	437.656.845	52.400.505.215

d) Cổ phiếu	31/12/2023	01/01/2023
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	65.007.857	65.007.857
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
- Cổ phiếu phổ thông	65.007.857	65.007.857
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- Cổ phiếu phổ thông	65.007.857	65.007.857
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND/cổ phần		
e) Các quỹ của Công ty	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	37.509.769.860	34.942.953.555
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	708.650.196	708.650.196
	38.218.420.056	35.651.603.751

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

a) Cam kết thuê hoạt động

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

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

b) Ngoại tệ các loại

	31/12/2023	01/01/2023
Đồng đô la Mỹ (USD)	131,47	144,67

c) Nợ khó đòi đã xử lý

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Trung tâm điện thoại di động CDMA	8.775.000	8.775.000
	8.775.000	8.775.000

23 . 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 Tam Phước	56.115.739.020	54.084.096.649
Doanh thu cho thuê đất	4.262.248.830	3.383.332.278
Doanh thu phí thu gom nước thải	11.424.535.955	13.675.960.210
Doanh thu cung cấp điện	1.789.833.195	1.618.007.521
Doanh thu cung cấp nước	19.961.109.189	24.905.911.381
Doanh thu bán đất của dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước	-	4.577.730.910
Doanh thu thu gom rác thải	5.068.974.367	5.295.030.686
Doanh thu cho thuê chợ, kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ	9.978.893.288	15.506.567.750
	108.601.333.844	123.046.637.385
	169.969.300	229.180.072
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh 35)		

24 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Giá vốn phí cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Tam Phước	6.731.566.602	7.683.116.793
Giá vốn cho thuê đất	2.513.976.150	979.523.366
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 cung cấp nước	18.608.702.589	16.929.039.628
Giá vốn bán đất của dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước	-	2.162.037.079
Giá vốn thu gom rác thải	2.558.659.795	2.803.146.624
Giá vốn cho thuê chợ, Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ	974.105.218	1.287.143.814
	36.241.134.916	37.034.389.892
	5.577.636.943	5.510.188.167
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan Tổng giá trị mua vào: (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh 35)		

25 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	11.207.060.558	11.364.825.907
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	125.081.110	131.258.654
Lãi hợp tác (*)	122.869.052.055	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	36.390.050.000	23.191.650.000
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	94.130	-
	170.591.337.853	34.687.734.561
	46.478.134.743	24.991.649.999
Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh 35)		
(*) Khoản lãi phát sinh từ hợp đồng hợp tác với Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An (xem chi tiết tại thuyết minh số 08).		

26 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền vay	-	115.211.370
Dự phòng/hoàn nhập tổn thất đầu tư	5.853.787.057	(2.640.871.855)
	<u>5.853.787.057</u>	<u>(2.525.660.485)</u>
Trong đó: Chi phí tài chính từ các bên liên quan <i>(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh 35)</i>	<u>-</u>	<u>115.211.370</u>

27 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	307.284.615	332.731.915
Chi phí nhân công	11.914.632.382	8.780.358.045
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.080.399.326	1.937.809.547
Thuế, phí, và lệ phí	154.502.046	132.116.816
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.600.666.995	3.252.691.137
Chi phí khác bằng tiền	2.853.306.809	3.494.939.775
	<u>20.910.792.173</u>	<u>17.930.647.235</u>

28 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	460.909.091
Thu nhập từ tiền phạt hợp đồng	4.678.450	-
Thu nhập từ thanh lý công cụ dụng cụ	449.926.364	-
Thu nhập từ tiền bồi thường	-	20.000.000
Thu nhập khác	592.476	12.788.101
	<u>455.197.290</u>	<u>493.697.192</u>

29 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát	1.013.333.326	925.333.328
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
Chi phí quà tặng khách hàng	71.863.636	210.005.000
Chi nộp phạt hành chính	-	1.808.000.000
Chi phí khác	259.941.631	225.183.441
	<u>1.742.002.229</u>	<u>3.848.521.769</u>

30 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	214.900.152.612	99.524.476.896
Các khoản điều chỉnh tăng	1.085.364.229	3.149.615.482
- Chi phí không hợp lệ	1.085.364.229	2.322.948.822
- Thù lao HĐQT không trực tiếp điều hành	-	826.666.660
Các khoản điều chỉnh giảm	(36.390.050.000)	(23.191.650.000)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(36.390.050.000)	(23.191.650.000)
Thu nhập chịu thuế TNDN	179.595.466.841	79.482.442.378
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	35.919.093.369	15.896.488.476
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	4.565.162.099	2.247.032.424
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(26.320.761.493)	(13.578.358.801)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm của hoạt động kinh doanh chính	14.163.493.975	4.565.162.099
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế từ HĐKD bất động sản	-	2.415.693.831
Thu nhập chịu thuế TNDN	-	2.415.693.831
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	483.138.766
Các khoản tạm nộp trên số tiền thu trước của HĐKD bất động sản	(3.104.000)	(3.104.000)
Thuế TNDN phải nộp đầu năm của HĐKD bất động sản	435.740.016	402.380.802
Thuế TNDN đã nộp trong năm của HĐKD bất động sản	(435.740.016)	(446.675.552)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản	(3.104.000)	435.740.016
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	35.919.093.369	16.379.627.242
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm	14.160.389.976	5.000.902.116

31 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	21.634.010.355	21.107.389.957
Chi phí nhân công	11.914.632.382	8.780.358.045
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.526.156.079	5.357.123.843
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.188.904.652	10.138.555.789
Chi phí khác bằng tiền	8.466.543.488	10.546.444.218
	56.730.246.956	55.929.871.852

32 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính của Công ty có thể gặp phải bao gồm: rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

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

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2023				
Tiền và các khoản tương đương tiền	47.770.530.761	-	-	47.770.530.761
Phải thu khách hàng, phải thu khác	1.082.870.265.436	21.824.651.700	-	1.104.694.917.136
Các khoản cho vay	93.013.948.135	-	-	93.013.948.135
	<u>1.223.654.744.332</u>	<u>21.824.651.700</u>	<u>-</u>	<u>1.245.479.396.032</u>
Tại ngày 01/01/2023				
Tiền và các khoản tương đương tiền	92.374.857.456	-	-	92.374.857.456
Phải thu khách hàng, phải thu khác	1.066.417.825.498	21.824.651.700	-	1.088.242.477.198
Các khoản cho vay	18.500.000.000	-	-	18.500.000.000
	<u>1.177.292.682.954</u>	<u>21.824.651.700</u>	<u>-</u>	<u>1.199.117.334.654</u>

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	5.336.194.888	26.674.087.676	-	32.010.282.564
Chi phí phải trả	313.941.536	-	-	313.941.536
	<u>5.650.136.424</u>	<u>26.674.087.676</u>	<u>-</u>	<u>32.324.224.100</u>
Tại ngày 01/01/2023				
Phải trả người bán, phải trả khác	58.056.830.224	26.674.087.676	-	84.730.917.900
Chi phí phải trả	768.818.182	-	-	768.818.182
	<u>58.825.648.406</u>	<u>26.674.087.676</u>	<u>-</u>	<u>85.499.736.082</u>

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

33 . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường:	-	7.357.500.000

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

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

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

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

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Tổng công ty Tín Nghĩa	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Tín Khai	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	Công ty con
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Dịch vụ bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Cà phê OLYMPIC	Công ty đầu tư khác
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	Công ty đầu tư khác
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa – ICD Biên Hòa	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa (Lào)	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa - Phương Đông	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản (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:

	<u>Năm 2023</u>	<u>Năm 2022</u>
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	169.969.300	229.180.072
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	4.554.300	5.313.350
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	151.667.000	222.222.222
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	1.748.000	1.644.500
Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	12.000.000	-
Mua nguyên liệu, hàng hóa, dịch vụ	5.577.636.943	5.510.188.167
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	-	29.700.000
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	61.849.656	102.351.236
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	1.768.272.000	2.134.866.000
Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa	292.681.819	-
Công ty Cổ phần chế biến XNK Nông sản Thực phẩm Đồng Nai	-	3.144.676
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	3.454.833.468	3.240.126.255

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Doanh thu hoạt động tài chính	46.478.134.743	24.991.649.999
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu	8.342.495.251	1.799.999.999
Công ty Cổ phần Tín Khai	-	9.885.600.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	3.730.050.000	3.730.050.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	10.260.000.000	9.576.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân	23.424.931.957	-
Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa Phương Đông	720.657.535	-
Chi phí tài chính	-	115.211.370
Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	-	115.211.370

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Chức vụ	Năm 2023	Năm 2022
		VND	VND
Thu nhập của người quản lý chủ chốt		5.557.527.945	7.029.803.327
- Bà Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch HĐQT	400.000.000	535.222.222
- Ông Trần Hoài Nam	Thành viên HĐQT	281.666.664	405.888.886
- 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 Nguyễn Văn Liễu	Thành viên HĐQT	-	98.000.000
- Ông Huỳnh Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên HĐQT	109.999.998	-
- 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	25.500.000	61.400.000
- Ông Đỗ Hoài Thu	Phó Giám đốc	25.500.000	75.400.000
- Bà Nguyễn Thị Ly	Kế toán trưởng	907.250.000	915.221.053
- Ông Trần Tấn Nhật	Trưởng ban BKS (3)	79.999.998	-
- Bà Dương Thị Minh Hồng	Thành viên BKS	97.666.668	140.622.224
- Bà Nguyễn Thị Lan Hương	Thành viên BKS	97.666.668	140.622.224
- Bà Đặng Ngọc Giàu	Trưởng ban BKS (4)	324.452.767	793.651.968

(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.

36 . SỐ LIỆU SO SÁNH

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