CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số:..47../CV.CT	*Biên Hòa, ngày 09 tháng 03 năm 2023*

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 COMMISION'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 2022;

- Báo cáo tài chính Hợp nhất kiểm toán năm 2022;

- Giải trình biến động về kết quả hoạt động sản xuất kinh hợp nhất kiểm toán năm 2022 so với cùng kỳ năm trước;

- Giải trình biến động về lợi nhuận sau thuế lũy kế tại báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất quý 4 năm 2022 đã công bố so với BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2022.

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

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA
Ký ngày: 9/3/2023 09:13:45

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 09/03/2023 tại đường dẫn *http:www.tinnghiaip.com.vn – Quan hệ cổ đông.*

This information was disclosed on Company/Fund's Potral on date 09/03/2023 available at ***http:www.tinnghiaip.com.vn – Quan hệ cổ đông.***

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

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

Tài liệu đính kèm/Attachment:
- *Báo cáo tài chính Riêng kiểm toán năm 2022;*
- *Báo cáo tài chính Hợp nhất kiểm toán năm 2022;*
- *Công văn giải trình số: .45./CV.CT ngày...09./03/2023;*
- *Công văn giải trình số: .66./CV.CT ngày..09./03/2023.*

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*)

M.S.D.N: 3600984811 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA
TP. BIÊN HÒA - T. ĐỒNG NAI

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 31/12/2022

(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 - 43
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 - 43

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 2022.

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 kỳ và tại ngày lập báo cáo này là:

Bà	Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch
Ông	Lê Hữu Tịnh	Phó Chủ tịch
Ông	Nguyễn Hiếu Lộc	Thành viên
Bà	Đỗ Thu Hà	Thành viên
Ông	Trần Hoài Nam	Thành viên

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

Ông	Phan Anh Dũng	Giám đốc	(Bổ 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	
Ông	Nguyễn Hiếu Lộc	Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 01/01/2023)

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà	Đặng Ngọc Giàu	Trưởng ban
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 kỳ. 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 sổ 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 2022, 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.

Thay mặt Ban Giám đốc

M.S.D.N: 3600964611 C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA TP. BIÊN HÒA - T. ĐỒNG NAI

Phan Anh Dũng
Giám đốc
Đồng Nai, ngày 28 tháng 02 năm 2023

Số: 020323.002 /BCTC.HCM

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 28 tháng 02 năm 2023, từ trang 05 đến trang 43, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 2022, 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

CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH HÃNG KIỂM TOÁN AASC

Trần Trung Hiếu	**Đào Trung Thành**
Giám đốc	Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán	Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
Số: 2202-2023-002-1	Số: 4700-2019-002-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 03 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**1.255.600.158.930**	**273.017.881.965**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**03**	**92.392.027.239**	**12.631.654.861**
111	1. Tiền		3.632.027.239	2.381.654.861
112	2. Các khoản tương đương tiền		88.760.000.000	10.250.000.000
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**04**	**3.500.000.000**	**136.976.189.366**
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		3.500.000.000	136.976.189.366
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**1.084.515.701.527**	**49.836.381.783**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	9.264.617.899	9.188.149.991
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	3.097.876.029	3.454.200.000
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	15.000.000.000	15.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	1.057.153.207.599	22.202.806.792
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		-	(8.775.000)
140	**IV. Hàng tồn kho**	**09**	**73.754.446.349**	**72.697.255.559**
141	1. Hàng tồn kho		73.754.446.349	72.697.255.559
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**1.437.983.815**	**876.400.396**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	1.434.879.815	817.080.146
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	3.104.000	59.320.250
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**569.952.106.159**	**564.318.747.236**
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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
220	**II. Tài sản cố định**		**25.977.783.042**	**22.295.034.124**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	25.977.783.042	22.295.034.124
222	- *Nguyên giá*		*100.694.968.121*	*93.995.760.131*
223	- *Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(74.717.185.079)*	*(71.700.726.007)*
230	**III. Bất động sản đầu tư**	**12**	**14.438.290.437**	**15.282.221.958**
231	- Nguyên giá		113.995.109.610	113.692.034.370
232	- Giá trị hao mòn luỹ kế		(99.556.819.173)	(98.409.812.412)
240	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**	**10**	**16.540.756.652**	**14.938.443.885**
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		16.540.756.652	14.938.443.885
250	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**	**04**	**453.170.003.061**	**450.529.131.206**
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		(32.375.524.212)	(35.016.396.067)
260	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**38.000.621.267**	**39.449.264.363**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	38.000.621.267	39.449.264.363
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**1.825.552.265.089**	**837.336.629.201**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**263.422.034.631**	**230.564.735.714**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**75.898.404.950**	**37.354.479.399**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	3.707.078.541	1.920.315.769
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	11.678.471	3.618.707.388
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	5.533.697.954	3.082.579.456
314	4. Phải trả người lao động		-	599.632.626
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	768.818.182	1.639.306.547
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18	5.686.626.623	5.686.626.622
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	54.349.751.683	7.228.075.692
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		-	7.357.500.000
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		5.840.753.496	6.221.735.299
330	**II. Nợ dài hạn**		**187.523.629.681**	**193.210.256.315**
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	18	160.849.542.005	166.536.168.639
337	2. Phải trả dài hạn khác	19	26.674.087.676	26.674.087.676
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**1.562.130.230.458**	**606.771.893.487**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	20	**1.562.130.230.458**	**606.771.893.487**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		650.078.570.000	260.031.430.000
411a	*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*650.078.570.000*	*260.031.430.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		641.438.310.382	66.266.478.882
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		34.942.953.555	28.414.880.648
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		708.650.196	708.650.196
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		234.961.746.325	251.350.453.761
421a	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*		*201.407.488.440*	*165.424.182.945*
421b	*LNST chưa phân phối kỳ này*		*33.554.257.885*	*85.926.270.816*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**1.825.552.265.089**	**837.336.629.201**

M.S.D.N: 3600964611 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA
TP. BIÊN HÒA - T. ĐỒNG NAI

Nguyễn Kim Ngân	Nguyễn Thị Ly	Phan Anh Dũng
Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc
		Đồng Nai, ngày 28 tháng 02 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2022

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	22	**123.046.637.385**	**125.345.306.334**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	**3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**123.046.637.385**	**125.345.306.334**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	23	**37.034.389.892**	**36.765.499.182**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**86.012.247.493**	**88.579.807.152**
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24	34.687.734.561	39.611.960.306
22	7. Chi phí tài chính	25	(2.525.660.485)	15.578.786.606
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*115.211.370*	*515.024.998*
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	17.930.647.235	15.030.912.874
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**105.294.995.304**	**97.582.067.978**
31	11. Thu nhập khác	27	493.697.192	248.909.058
32	12. Chi phí khác	28	3.848.521.769	2.687.375.057
40	**13. Lợi nhuận khác**		**(3.354.824.577)**	**(2.438.465.999)**
50	**14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**101.940.170.727**	**95.143.601.979**
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	29	16.379.627.242	9.217.331.163
60	**17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**85.560.543.485**	**85.926.270.816**

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Nguyễn Kim Ngân	Nguyễn Thị Ly	Phan Anh Dũng
Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc

Đồng Nai, ngày 28 tháng 02 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2022

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	*1. Lợi nhuận trước thuế*		*101.940.170.727*	*95.143.601.979*
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		5.357.123.843	5.024.511.849
03	- Các khoản dự phòng		(2.640.871.855)	15.063.696.667
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	45.521
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(35.017.384.998)	(39.550.208.952)
06	- Chi phí lãi vay		115.211.370	515.024.998
08	*3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động*		*69.754.249.087*	*76.196.672.062*
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(1.034.729.702.316)	2.236.249.152
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(1.312.924.080)	3.340.274.750
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(13.421.182.658)	(3.428.515.365)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		830.843.427	611.318.670
14	- Tiền lãi vay đã trả		(115.211.370)	(515.024.998)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(14.028.138.353)	(20.021.619.846)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(4.791.159.717)	(4.280.745.185)
20	*Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh*		*(997.813.225.980)*	*54.138.609.240*
	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		(9.542.520.717)	(15.245.731.261)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		460.909.091	177.090.909
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(151.976.189.366)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		133.476.189.366	137.070.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(120.245.454.546)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	60.000.000.000
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		34.655.381.979	27.499.975.805
30	*Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư*		*159.049.959.719*	*(62.720.308.459)*
	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		(39.337.832.861)	(38.994.028.588)
40	*Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính*		*918.523.638.639*	*(38.994.028.588)*

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2022

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		79.760.372.378	(47.575.727.807)
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		12.631.654.861	60.207.428.189
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	(45.521)
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	03	92.392.027.239	12.631.654.861

Nguyễn Kim Ngân	**Nguyễn Thị Ly**	**Phan Anh Dũng**
Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc
		Đồng Nai, ngày 28 tháng 02 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2022

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 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 650.078.570.000 đồng; tương đương 65.007.857 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 32 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là: 34 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 kỳ, Công ty Cổ phần Cà phê OLYMPIC (trước là Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa) tăng vốn điều lệ từ 301.887.505.000 VND lên 457.275.000.000 VND nhưng Công ty không góp thêm vốn điều lệ vào Công ty này do đó tỷ lệ sở hữu giảm từ 12,59% xuống 8,31%. Do giảm tỷ lệ sở hữu nên số dự phòng tổn thất đầu tư vào Công ty này giảm đi do đó năm nay Công ty hoàn nhập khoản dự phòng đã trích từ các năm trước làm cho chi phí tài chính năm nay giảm 18,156 tỷ VND 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 2022 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 . 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 vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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.

2.5 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong kỳ kế toán 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 kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán.

2.6 . 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.

2.7 . 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 (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại thời điểm nhất định trong tương lai, 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 kỳ 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: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; 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.

2.8 . 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.

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

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

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

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

2.10 . 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 luỹ kế và giá trị còn lại.

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

2.11 . 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 luỹ 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
- Quyền sử dụng đất	05 - 30	năm

2.12 . 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.

2.13 . 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.

2.14 . 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.

2.15 . 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.

2.16 . Vay

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính 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.

2.17 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ 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.

2.18 . Chi phí phải trả

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

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

2.19 . Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện 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 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).

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 Trung tâm Lưu ký 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.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, 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

Giá vốn hàng bán trong kỳ 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:

- 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 kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.24 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022, 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 . 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.

2.26 . 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 Tổng 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 31/12/2022 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

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	17.169.783	6.892.723
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.614.857.456	2.374.762.138
Các khoản tương đương tiền (*)	88.760.000.000	10.250.000.000
	92.392.027.239	**12.631.654.861**

(*) Tại ngày 31/12/2022, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến 03 tháng có giá trị 88.760.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 06%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	3.500.000.000	-	136.976.189.366	-
	3.500.000.000	**-**	**136.976.189.366**	**-**

(*) Tại ngày 31/12/2022, các khoản đầu tư ngắn hạn là tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng có giá trị 3.500.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HD Bank) - Sở giao dịch với lãi suất 9,5%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2022			01/01/2022		
	Giá gốc	Dự phòng	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Tỷ lệ quyền biểu quyết
	VND	VND	(%)	VND	VND	(%)
Đầu tư vào Công ty con	**126.825.000.000**	-		**126.825.000.000**	-	
- Công ty Cổ phần Tín Khải	82.380.000.000	-	82,38	82.380.000.000	-	82,38
- Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	44.445.000.000	-	59,21	44.445.000.000	-	59,21
Đầu tư vào Công ty liên doanh, 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	-	24,00	1.200.000.000	-	24,00
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân	280.887.727.273	-	40,00	280.887.727.273	-	40,00
Đầu tư vào đơn vị khác	**76.632.800.000**	**(32.375.524.212)**		**76.632.800.000**	**(35.016.396.067)**	
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	23.232.800.000	-	18,97	23.232.800.000	-	18,97
- Công ty Cổ phần Cà phê OLYMPIC (*)	53.400.000.000	(32.375.524.212)	8,31	53.400.000.000	(35.016.396.067)	12,59
	485.545.527.273	**(32.375.524.212)**		**485.545.527.273**	**(35.016.396.067)**	

(*) Trong kỳ Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa tăng vốn điều lệ từ 301.887.505.000 VND lên 457.275.000.000 VND nhưng Công ty không góp thêm vốn vào Công ty này, do đó tỷ lệ sở hữu giảm từ 12,59% xuống 8,31%. Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa nay đổi tên thành Công ty Cổ phần Cà phê OLYMPIC.

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 kỳ: Xem thuyết minh 34.

Đầu tư vào đơn vị khác:

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào đơn vị khác như sau:

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 Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	Thành phố Long Khánh, Đồng Nai	18,97%	18,97%	Đầu tư khu công nghiệp
- Công ty Cổ phần Cà phê OLYMPIC	Huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai	12,59%	12,59%	Kinh doanh cà phê

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	***3.028.716.756***	-	***1.230.008.035***	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	3.027.945.204	-	1.227.945.205	-
Công ty CP Tổng Công ty Tín Nghĩa	771.552	-	2.062.830	-
Bên khác	***6.235.901.143***	-	***7.958.141.956***	***(8.775.000)***
Phải thu khách hàng dự án KDC 18ha Tam Phước	630.936.000	-	1.526.736.000	-
Công ty Cổ phần Mặt dựng CAG	2.759.740.139	-	2.043.068.664	-
Công ty CP đầu tư Xây dựng Toàn Lộc	503.092.367	-	1.313.014.830	-
Các khách hàng khác	2.342.132.637	-	3.075.322.462	(8.775.000)
	9.264.617.899	**-**	**9.188.149.991**	**(8.775.000)**

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH XDTM Phúc Nguyên	-	-	1.811.700.000	-
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	397.876.029	-	442.500.000	-
	3.097.876.029	**-**	**3.454.200.000**	**-**

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	01/01/2022		Trong kỳ		31/12/2022	
	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 (*)	15.000.000.000	-	-	-	15.000.000.000	-
	15.000.000.000	**-**	**-**	**-**	**15.000.000.000**	**-**

(*) Hợp đồng vay vốn số 88/HĐVV ngày 27/04/2021 với các điều khoản chi tiết sau:

- Số tiền cho vay: 15.000.000.000 VND;
- Lãi suất cho vay: 12%/năm;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 12 tháng, gia hạn đến 31/12/2022;
- Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 15.000.000.000 VND;
- Hình thức bảo đảm: Tín chấp.

8 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2022		01/01/2022	
	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	19.461.600.000	-	17.814.000.000	-
Phải thu về lãi tiền gửi ngân hàng	304.492.055	-	2.050.998.127	-
Tạm ứng	4.160.375.413	-	2.334.058.665	-
Ký cược, ký quỹ	3.750.000	-	3.750.000	-
Phải thu về hợp tác đầu tư (1)	1.033.200.000.000	-	-	-
Phải thu khác	22.990.131	-	-	-
	1.057.153.207.599	**-**	**22.202.806.792**	**-**
a.2) Chi tiết theo đối tượng				
Bên liên quan	**19.461.600.000**	**-**	**17.814.000.000**	**-**
Công ty Cổ phần Tín Khải	9.885.600.000	-	8.238.000.000	-
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	9.576.000.000	-	9.576.000.000	-
Bên khác	**1.037.691.607.599**	**-**	**4.388.806.792**	**-**
Công ty CP Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An (1)	1.033.200.000.000	-	-	-
Ngân hàng - Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	304.492.055	-	2.050.998.127	-
Tạm ứng của nhân viên	4.160.375.413	-	2.334.058.665	-
Khác	26.740.131	-	3.750.000	-
	1.057.153.207.599	**-**	**22.202.806.792**	**-**

		31/12/2022		01/01/2022	
		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	-
		21.824.651.700	**-**	**21.824.651.700**	**-**
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	-
		21.824.651.700	**-**	**21.824.651.700**	**-**

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

- Các bên tham gia: Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An (Phước An) và Công ty Cổ phần 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.
- Các bên tham gia, tỷ lệ, hình thức, tiến độ 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 thanh toán theo giá trị vốn góp phần diện tích 300.000 m2 của khu đất hợp tác (trong vòng 30 ngày kể từ khi hiệu lực của hợp đồng) là 1.033,2 tỷ VND; Đợt 2 sau khi dự án KCN Phước An được nhà nước chấp thuận chủ trương đầu tư, Tín Nghĩa có quyền góp vốn đối với diện tích 300.000 m2 dự kiến còn lại các bên sẽ ký phụ lục quy định thời gian góp bổ sung.
- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: Bên Tín Nghĩa được hưởng 100% phí sử dụng hạ tầng thu được từ hoạt động kinh doanh, khai thác, cho thuê lại quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng tại khu đất hợp tác. Trường hợp đơn giá thị trường tại thời điểm giao kết không đảm bảo tỷ suất lợi nhuận 12%/năm so với đơn giá hợp tác thì bên Phước An cam kết đảm bảo tỷ suất lợi nhuận là 12%/năm so với đơn giá hợp tác. Bên Phước An được hưởng toàn bộ khoản thu phí quản lý, tiền thuê đất (trả cho Nhà nước) và các khoản thu khác (nếu có) ngoài phí sử dụng hạ tầng tại diện tích Khu đất hợp tác.
- Kết quả kinh doanh đã được phân chia trong kỳ: Chưa có lợi nhuận.
- Tình hình của hợp đồng tại ngày 31/12/2022: Bên Tín Nghĩa đã góp đủ số tiền đợt 1 là 1.033,2 tỷ VND.

(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 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	233.125.657	-	140.769.592	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	51.513.138.874	-	50.548.304.149	-
Hàng hóa bất động sản	22.008.181.818	-	22.008.181.818	-
	73.754.446.349	**-**	**72.697.255.559**	**-**

(*) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Chi phí dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước (1)	43.176.061.873	41.955.493.858
Chi phí xây dựng công trình Kios - đường trục nối Khu công nghiệp (2)	8.337.077.001	8.592.810.291
	51.513.138.874	**50.548.304.149**

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 2022;
- Tình hình dự án tại ngày 31/12/2022: 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; Diện tích đất đã chuyển nhượng và ghi nhận doanh thu trong năm 2022 là 236,7 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 nối Khu công nghiệp:

- Địa điểm xây dựng: Đường số 3 (đoạn nối từ đường Phùng Hưng vào KCN Tam Phước), phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Diện tích ô đất: Tổng diện tích khoảng 9.661,1m2. 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 1/2000 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 31/12/2022 là của toà nhà văn phòng, thương mại đang trong giai đoạn hoàn thiện và dự kiến đưa vào kinh doanh trong đầu quý I năm 2023.

10 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	31/12/2022	01/01/2022
	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 (*)	10.055.125.239	8.884.217.339
- Công trình Văn phòng thương mại Giai đoạn 1	5.780.296.599	5.232.206.546
- Các công trình khác	349.814.814	466.500.000
	16.540.756.652	**14.938.443.885**

(*) 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 dự kiến hoàn thành năm 2023:
- Tình hình dự án tại ngày 31/12/2022: 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 31/12/2022 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.

11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	**Cộng**
	VND	VND	VND	VND	**VND**
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	43.124.314.623	31.452.499.683	14.944.025.647	4.474.920.178	93.995.760.131
- Mua trong kỳ	-	-	1.413.196.727	47.690.000	1.460.886.727
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	6.431.979.273	-	-	-	6.431.979.273
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.193.658.010)	-	(1.193.658.010)
Số dư cuối kỳ	**49.556.293.896**	**31.452.499.683**	**15.163.564.364**	**4.522.610.178**	**100.694.968.121**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	27.499.754.549	31.452.499.683	9.316.611.915	3.431.859.860	71.700.726.007
- Khấu hao trong kỳ	2.441.815.317	-	1.456.231.152	312.070.613	4.210.117.082
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.193.658.010)	-	(1.193.658.010)
Số dư cuối kỳ	**29.941.569.866**	**31.452.499.683**	**9.579.185.057**	**3.743.930.473**	**74.717.185.079**
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu kỳ	15.624.560.074	-	5.627.413.732	1.043.060.318	22.295.034.124
Tại ngày cuối kỳ	**19.614.724.030**	**-**	**5.584.379.307**	**778.679.705**	**25.977.783.042**

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 54.565.569.759 VND.

12 . 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 kỳ	106.898.745.474	6.380.112.417	413.176.479	113.692.034.370
- Mua trong kỳ	303.075.240	-	-	303.075.240
Số dư cuối kỳ	**107.201.820.714**	**6.380.112.417**	**413.176.479**	**113.995.109.610**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	92.385.900.298	5.762.632.850	261.279.264	98.409.812.412
- Khấu hao trong kỳ	1.147.006.761	-	-	1.147.006.761
Số dư cuối kỳ	**93.532.907.059**	**5.762.632.850**	**261.279.264**	**99.556.819.173**
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu kỳ	14.512.845.176	617.479.567	151.897.215	15.282.221.958
Tại ngày cuối kỳ	**13.668.913.655**	**617.479.567**	**151.897.215**	**14.438.290.437**

- Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê: 94.996.816.860 VND.
- Trong kỳ, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là được trình bày trong Thuyết minh 22.
- Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2022. 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.

13 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

		31/12/2022	01/01/2022
		VND	VND
a)	**Ngắn hạn**		
	Chi phí sửa chữa tài sản	42.346.668	-
	Công cụ dụng cụ xuất dùng	60.659.650	119.368.945
	Chi phí phân bón chăm cây	489.004.500	560.971.200
	Chi phí trả trước ngắn hạn khác	842.868.997	136.740.001
		1.434.879.815	**817.080.146**
b)	**Dài hạn**		
	Chi phí đền bù khu công nghiệp (1)	20.971.605.695	21.649.788.695
	Tiền thuê đất trả một lần tại KCN Tín Nghĩa (2)	10.694.430.726	11.048.687.190
	Tiền thuê đất trả một lần tại chợ Tam Phước - giai đoạn 1 (3)	4.672.983.364	4.806.497.176
	Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ chờ phân bổ	1.488.231.070	1.879.766.301
	Chi phí CCDC chờ phân bổ	173.370.412	64.525.001
		38.000.621.267	**39.449.264.363**

(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.

14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	***199.174.680***	***199.174.680***	***184.458.500***	***184.458.500***
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	198.553.680	198.553.680	178.196.700	178.196.700
Công ty CP Xăng dầu Tín Nghĩa	621.000	621.000	6.261.800	6.261.800
Bên khác	***3.507.903.861***	***3.507.903.861***	***1.735.857.269***	***1.735.857.269***
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	230.858.644	230.858.644	245.080.740	245.080.740
Công ty TNHH XLCT CN và Tư vấn Văn Lang	-	-	601.072.997	601.072.997
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	1.328.017.110	1.328.017.110	-	-
Công ty TNHH Tài Tiến	246.095.496	246.095.496	210.690.150	210.690.150
Phải trả người bán khác	1.335.732.611	1.335.732.611	679.013.382	679.013.382
	3.707.078.541	**3.707.078.541**	**1.920.315.769**	**1.920.315.769**

15 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Khách hàng dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước	-	3.078.475.000
- Khách hàng thuê Kios	10.103.799	-
- Người mua trả tiền trước khác	1.574.672	540.232.388
	11.678.471	**3.618.707.388**

16 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	48.523.500	395.821.526	6.320.056.735	6.374.082.878	-	293.271.883
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	10.796.750	2.660.209.977	16.379.627.242	14.028.138.353	3.104.000	5.004.006.116
Thuế Thu nhập cá nhân	-	26.547.953	1.865.710.781	1.655.838.779	-	236.419.955
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	-	-	873.741.270	873.741.270	-	-
Thuế bảo vệ môi trường	-	-	20.362.560	20.362.560	-	-
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
	59.320.250	**3.082.579.456**	**25.462.498.588**	**22.955.163.840**	**3.104.000**	**5.533.697.954**

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.

17 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Trích trước chi phí tiền điện, nước	-	1.587.569.900
- Trích trước phí bảo vệ môi trường	-	19.918.465
- Trích trước chi phí xây dựng nhà thô	737.000.000	-
- Chi phí phải trả khác	31.818.182	31.818.182
	768.818.182	**1.639.306.547**

18 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2022	01/01/2022
	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	529.871.799
	5.686.626.623	**5.686.626.622**
b) Dài hạn		
- Tiền cho thuê hạ tầng và thuê đất	153.206.336.818	158.363.091.652
- Tiền cho thuê kho, kios, chợ	7.643.205.187	8.173.076.987
	160.849.542.005	**166.536.168.639**

Tổng giá trị hợp đồng cho thuê	**281.853.442.617**
Giá trị đã ghi nhận doanh thu lũy kế đến 01/01/2022	61.299.271.105
Số ghi doanh thu trong năm	54.018.002.884
Số dư doanh thu chưa thực hiện còn lại tại ngày 31/12/2022	**166.536.168.628**

19 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	-	19.143.630
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.396.472.727	6.380.109.091
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	52.024.268.980	351.101.741
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	929.009.976	477.721.230
	54.349.751.683	**7.228.075.692**
b) Dài hạn		
- 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**
c) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan		
- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	26.674.087.676	26.674.087.676
	26.674.087.676	**26.674.087.676**

20 . 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 kỳ trước	**260.031.430.000**	**66.266.478.882**	**24.745.802.719**	**708.650.196**	**175.034.596.731**	**526.786.958.528**
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	-	85.926.270.816	85.926.270.816
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	3.669.077.929	-	(3.669.077.929)	-
Trích quỹ thưởng HĐQT, BKS	-	-	-	-	(2.272.257.928)	(2.272.257.928)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(3.669.077.929)	(3.669.077.929)
Số dư cuối kỳ trước	**260.031.430.000**	**66.266.478.882**	**28.414.880.648**	**708.650.196**	**251.350.453.761**	**606.771.893.487**
Số dư đầu kỳ này	**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 kỳ này [3]	390.047.140.000	575.171.831.500	-	-	-	965.218.971.500
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	85.560.543.485	85.560.543.485
Trích quỹ đầu tư phát triển [1]	-	-	6.528.072.907	-	(6.528.072.907)	-
Trích quỹ thưởng HĐQT, BKS [1]	-	-	-	-	(1.832.389.790)	(1.832.389.790)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi [1]	-	-	-	-	(2.577.788.124)	(2.577.788.124)
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2021 [1]	-	-	-	-	(39.004.714.500)	(39.004.714.500)
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2022 [2]	-	-	-	-	(52.006.285.600)	(52.006.285.600)
Số dư cuối kỳ này	**650.078.570.000**	**641.438.310.382**	**34.942.953.555**	**708.650.196**	**234.961.746.325**	**1.562.130.230.458**

(1) Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/04/2022, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2021 như sau:

	Tỷ lệ	Số tiền
	(%)	VND
Kết quả kinh doanh sau thuế	100	85.926.270.816
Trích Quỹ đầu tư phát triển	7,60	6.528.072.907
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3,00	2.577.788.124
Trích Quỹ khen thưởng ban điều hành	2,13	1.832.389.790
Chi trả cổ tức (bằng 15% vốn điều lệ)	45,39	39.004.714.500
(tương ứng mỗi cổ phần nhận 1.500 VND)		
Lợi nhuận chưa phân phối	41,88	35.983.305.495

(2) Theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 17/NQ-HĐQT ngày 20/12/2022, Công ty công bố 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.

(3) Trong kỳ, Công ty thực hiện tăng vốn điều lệ bằng cách phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu:
- Số lượng cổ phiếu phát hành thêm: 39.004.714 cổ phiếu;
- Hình thức phát hành, tỷ lệ phát hành: Chào bán cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 2:3 (cổ đông sở hữu 02 cổ phiếu được quyền mua 03 cổ phiếu);
- Giá phát hành: 25.000 VND/cổ phiếu;
- Đối tượng được phân phối: Cổ đông hiện hữu;
- Ngày phát hành hoàn thành: 24/07/2022;
- Tình hình sử dụng vốn đã góp: Toàn bộ số tiền thu được sau khi trừ đi chi phí phát hành đã được dùng để hợp tác với Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An để thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1168/HĐ-PAP ngày 27/10/2022 theo phương án đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt. Theo hợp đồng hợp tác này thì Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An thực hiện đầu tư Khu Công nghiệp Phước An và dành cho Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa phần đất tối đa là 600.000 m2 để kinh doanh khai thác, cho thuê lại quyền sử dụng đất gắn liền với kết cấu hạ tầng trên khu đất đó. *(xem chi tiết tại thuyết minh số 8).*

b) **Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Tỷ lệ	Cuối kỳ	Tỷ lệ	Đầu kỳ
	(%)	VND	(%)	VND
Công ty CP Tổng Công ty Tín Nghĩa	56,74	368.850.000.000	56,74	147.540.000.000
America LLC	15,26	99.188.250.000	15,14	39.370.100.000
Công ty CP Chứng khoán Bảo Việt	7,96	51.731.950.000	0,00	500.000
Các cổ đông khác	20,04	130.308.370.000	28,12	73.120.830.000
	100	**650.078.570.000**	**100**	**260.031.430.000**

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- *Vốn góp đầu kỳ*	*260.031.430.000*	*260.031.430.000*
- *Vốn góp tăng trong kỳ*	*390.047.140.000*	-
- *Vốn góp cuối kỳ*	***650.078.570.000***	***260.031.430.000***
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu kỳ	351.101.741	39.345.130.329
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ	91.011.000.100	-
+ *Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước*	*39.004.714.500*	-
+ *Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận kỳ này*	*52.006.285.600*	-
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(39.337.832.861)	(38.994.028.588)
+ *Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước*	*(39.337.832.861)*	*(38.994.028.588)*
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ	**52.024.268.980**	**351.101.741**

d) Cổ phiếu

	31/12/2022	01/01/2022
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	65.007.857	26.003.143
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
- *Cổ phiếu phổ thông*	*65.007.857*	*26.003.143*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- *Cổ phiếu phổ thông*	*65.007.857*	*26.003.143*

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND/cổ phần

e) Các quỹ của Công ty

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Quỹ đầu tư phát triển	34.942.953.555	28.414.880.648
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	708.650.196	708.650.196
	35.651.603.751	**29.123.530.844**

21 . 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. Diện tích khu đất thuê là 2.851.388,1 m2. Theo hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm cho diện tích 1.855.862,4 m2 cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước. Công ty trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê cho diện tích 151.183,1 m2, phần diện tích còn lại 844.342,6 m2 là diện tích 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 không phải nộp tiền sử dụng đất.

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

	31/12/2022	01/01/2022
Đồng đô la Mỹ (USD)	144,67	157,87

c) Nợ khó đòi đã xử lý

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Trung tâm điện thoại di động CDMA	8.775.000	-
	8.775.000	**-**

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

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Doanh thu phí cơ sở hạ tầng KCN Tam Phước	54.084.096.649	54.062.140.882
Doanh thu cho thuê đất	3.383.332.278	2.794.941.685
Doanh thu phí thu gom nước thải	13.675.960.210	14.089.935.306
Doanh thu cung cấp điện	1.618.007.521	1.442.007.046
Doanh thu cung cấp nước	24.905.911.381	24.722.351.740
Doanh thu bán đất của dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước	4.577.730.910	9.046.604.545
Doanh thu thu gom rác thải	5.295.030.686	5.413.661.723
Doanh thu cho thuê chợ, kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ	15.506.567.750	13.773.663.407
	123.046.637.385	**125.345.306.334**
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan *(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh 34)*	**229.180.072**	**127.109.009**

23 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Giá vốn phí cơ sở hạ tầng KCN Tam Phước	7.683.116.793	6.766.746.086
Giá vốn cho thuê đất	979.523.366	791.943.295
Giá vốn phí thu gom nước thải	5.158.627.326	5.245.442.399
Giá vốn cung cấp điện	31.755.262	40.388.931
Giá vốn cung cấp nước	16.929.039.628	16.656.813.823
Giá vốn bán đất của dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước	2.162.037.079	3.187.327.838
Giá vốn thu gom rác thải	2.803.146.624	2.859.119.510
Giá vốn cho thuê chợ, Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ	1.287.143.814	1.217.717.300
	37.034.389.892	**36.765.499.182**
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan		
Tổng giá trị mua vào:	**2.270.061.912**	**1.469.849.202**

24 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	11.364.825.907	9.321.518.043
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	131.258.654	238.842.263
Cổ tức, lợi nhuận được chia	23.191.650.000	30.051.600.000
	34.687.734.561	**39.611.960.306**
Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan *(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh 34)*	**24.991.649.999**	**22.859.271.233**

25 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền vay	115.211.370	515.024.998
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	-	19.420
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	-	45.521
Hoàn nhập/Dự phòng tổn thất đầu tư	(2.640.871.855)	15.063.696.667
	(2.525.660.485)	**15.578.786.606**
Trong đó: Chi phí tài chính mua từ các bên liên quan *(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh 34)*	**115.211.370**	**515.024.998**

26 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	332.731.915	133.201.842
Chi phí nhân công	8.780.358.045	8.492.836.932
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.937.809.547	1.562.256.693
Thuế, phí, và lệ phí	132.116.816	182.211.132
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.252.691.137	3.101.454.744
Chi phí khác bằng tiền	3.494.939.775	1.558.951.531
	17.930.647.235	**15.030.912.874**

27 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	460.909.091	177.090.909
Thu nhập từ tiền bồi thường	20.000.000	10.909.090
Thu nhập khác	12.788.101	60.909.059
	493.697.192	**248.909.058**

28 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát	925.333.328	853.333.328
Chi phí hội họp Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát	350.000.000	50.000.000
Chi phí ủng hộ, từ thiện	230.000.000	84.200.002
Quỹ phòng chống thiên tai	100.000.000	100.000.000
Chi phí quà tặng khách hàng	210.005.000	-
Chi nộp phạt hành chính	1.808.000.000	-
Chi phí cho phòng chống dịch Covid 19	20.747.619	1.436.330.634
Chi phí khác	204.435.822	163.511.093
	3.848.521.769	**2.687.375.057**

29 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	99.524.476.896	89.284.325.272
Các khoản điều chỉnh tăng	3.149.615.482	746.077.754
- *Chi phí không hợp lệ*	*2.322.948.822*	*159.411.094*
- *Thù lao HĐQT không trực tiếp điều hành*	*826.666.660*	*586.666.660*
Các khoản điều chỉnh giảm	(23.191.650.000)	(30.051.600.000)
- *Cổ tức, lợi nhuận được chia*	*(23.191.650.000)*	*(30.051.600.000)*
Thu nhập chịu thuế TNDN	79.482.442.378	59.978.803.026
Thuế TNDN được giảm 30% theo Nghị định 92/2021/NĐ-CP	-	(3.598.728.182)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	**15.896.488.476**	**8.397.032.423**
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	2.247.032.424	12.346.877.246
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(13.578.358.801)	(18.496.877.244)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ của hoạt động kinh doanh chính	**4.565.162.099**	**2.247.032.424**
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế từ HĐKD bất động sản	2.415.693.831	5.859.276.707
Thu nhập chịu thuế TNDN	2.415.693.831	5.859.276.707
Thuế TNDN được giảm 30% theo Nghị định 92/2021/NĐ-CP	-	(351.556.601)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	**483.138.766**	**820.298.740**
Các khoản tạm nộp trên số tiền thu trước của HĐKD bất động sản	(3.104.000)	(10.796.750)
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ của HĐKD bất động sản	402.380.802	1.106.824.664
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ của HĐKD bất động sản	(446.675.552)	(1.513.945.852)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ của HĐKD bất động sản	**435.740.016**	**402.380.802**
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	16.379.627.242	9.217.331.163
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	**5.000.902.116**	**2.649.413.227**

30 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	21.107.389.957	20.144.572.195
Chi phí nhân công	11.085.091.444	8.492.836.932
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.357.123.843	5.024.511.849
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.833.822.390	6.814.247.671
Chi phí khác bằng tiền	10.546.444.218	8.445.905.811
	55.929.871.852	**48.922.074.458**

31 . 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	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2022				
Tiền và các khoản tương đương tiền	92.392.027.239	-	-	92.392.027.239
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
	1.177.309.852.737	**21.824.651.700**	-	**1.199.134.504.437**

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2022				
Tiền và các khoản tương đương tiền	12.631.654.861	-	-	12.631.654.861
Phải thu khách hàng, phải thu khác	31.382.181.783	21.824.651.700	-	53.206.833.483
Các khoản cho vay	151.976.189.366	-	-	151.976.189.366
	195.990.026.010	**21.824.651.700**	**-**	**217.814.677.710**

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.

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2022				
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
	58.825.648.406	**26.674.087.676**	**-**	**85.499.736.082**
Tại ngày 01/01/2022				
Vay và nợ	7.357.500.000	-	-	7.357.500.000
Phải trả người bán, phải trả khác	9.148.391.461	26.674.087.676	-	35.822.479.137
Chi phí phải trả	1.639.306.547	-	-	1.639.306.547
	18.145.198.008	**26.674.087.676**	**-**	**44.819.285.684**

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.

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

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường:	7.357.500.000	-

33 . 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 kỳ kế toán đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng này.

34 . 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 Khải	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 Logictics 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

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong kỳ và số dư tại ngày đầu kỳ, kết thúc năm tài chính với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong kỳ:

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**229.180.072**	**127.109.009**
- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	5.313.350	18.018.100
- Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	222.222.222	109.090.909
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	1.644.500	-
Mua nguyên liệu, hàng hóa, dịch vụ	**2.270.061.912**	**1.469.849.202**
- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	29.700.000	463.329.182
- Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	102.351.236	34.538.020
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	2.134.866.000	971.982.000
- Công ty Cổ phần chế biến XNK Nông sản Thực phẩm Đồng Na	3.144.676	-
Doanh thu hoạt động tài chính	**24.991.649.999**	**22.859.271.233**
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu	1.799.999.999	320.547.945
- Công ty Cổ phần Tín Khải	9.885.600.000	17.332.712.329
- Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	3.730.050.000	3.315.600.000
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	9.576.000.000	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân	-	364.931.507
- Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa Phương Đông	-	1.525.479.452

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí tài chính	**115.211.370**	**515.024.998**
- Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	115.211.370	515.024.998
Cho vay vốn	-	**15.000.000.000**
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	-	15.000.000.000
Thu hồi tiền cho vay	-	**55.000.000.000**
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân	-	15.000.000.000
- Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Phương Đông	-	40.000.000.000
Trả khoản vay	**7.357.500.000**	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	7.357.500.000	-

Số dư tại ngày đầu kỳ và kết thúc năm tài chính:

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Phải trả về đi vay ngắn hạn	-	**7.357.500.000**
- Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	-	7.357.500.000

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Chức vụ	Năm 2022	Năm 2021
		VND	VND
Thu nhập của người quản lý chủ chốt		**7.029.803.327**	**6.680.992.125**
- Bà Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch HĐQT	535.222.222	348.846.154
- Ông Lê Hữu Tịnh	Thành viên HĐQT	454.555.554	545.384.613
- Ông Nguyễn Văn Hồng	Thành viên HĐQT	93.000.000	445.256.410
- Bà Đỗ Thu Hà	Thành viên HĐQT	320.888.886	231.666.664
- Ông Nguyễn Văn Liễu	Thành viên HĐQT	98.000.000	313.589.743
- Ông Trần Hoài Nam	Thành viên HĐQT	405.888.886	79.999.998
- Ông Phan Anh Dũng	Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01/01/2023)	-	-
- Ông Nguyễn Hiếu Lộc	Giám đốc,TV HĐQT (miễn nhiệm ngày 01/01/2023)	2.008.308.086	1.987.255.911
- Ông Nguyễn Quốc Hùng	Phó Giám đốc	987.022.224	950.056.142
- Ông Nguyễn Quốc Nam	Phó Giám đốc	61.400.000	-
- Ông Đỗ Hoài Thu	Phó Giám đốc	75.400.000	-
- Bà Nguyễn Thị Ly	Kế toán trưởng	915.221.053	763.407.447
- Bà Đặng Ngọc Giàu	Trưởng ban BKS	793.651.968	767.254.168
- Bà Dương Thị Minh Hồng	Thành viên BKS	140.622.224	132.666.668
- Bà Nguyễn Thị Lan Hương	Thành viên BKS	140.622.224	115.608.208

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

35 . 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 2021 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Nguyễn Kim Ngân	**Nguyễn Thị Ly**	**Phan Anh Dũng**
Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc
		Đồng Nai, ngày 28 tháng 02 năm 2023