



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022  
(đã được soát xét)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022  
(đã được soát xét)



## NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	02 - 03
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	04
Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét	05 - 39
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	08 - 09
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	10 - 39



## 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 giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022.

### 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 bảy ngày 05 tháng 08 năm 2019.

Trụ sở chính của Công ty tại: Đường số 6 Khu công nghiệp Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

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

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

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 Nguyễn Hiếu Lộc	Giám đốc
Ông Nguyễn Quốc Hùng	Phó Giám đốc
Ông Nguyễn Quốc Nam	Phó Giám đốc
Ông Đỗ Hoài Thu	Phó Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Ly	Kế toán trưởng

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 soát xét các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho Công ty.

## CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ, 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng 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 giữa niên độ.

### Cam kết khác

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



Nguyễn Hiếu Lộc  
Giám đốc

Đồng Nai, ngày 24 tháng 07 năm 2022

**BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

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 soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa được lập ngày 24 tháng 07 năm 2022, từ trang 05 đến trang 39, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

**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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 – Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

**Kết luận của kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không 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 30 tháng 06 năm 2022, và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng 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 giữa niên độ.

Chi nhánh Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Trần Trung Hiếu

Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2202-2018-002-1

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 08 năm 2022

T: (84) 24 3824 1990 | F: (84) 24 3825 3973 | 1 Le Phung Hieu, Hanoi, Vietnam

A member of  International

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2022	01/01/2022
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.118.675.425.007</b>	<b>273.017.881.965</b>
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	879.435.514.880	12.631.654.861
111	1. Tiền		848.938.540.680	2.381.654.861
112	2. Các khoản tương đương tiền		30.496.974.200	10.250.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	131.732.495.807	136.976.189.366
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		131.732.495.807	136.976.189.366
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		33.459.104.359	49.836.381.783
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	7.242.936.487	9.188.149.991
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	4.107.022.000	3.454.200.000
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	15.000.000.000	15.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	7.117.920.872	22.202.806.792
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(8.775.000)	(8.775.000)
140	IV. Hàng tồn kho		72.784.231.438	72.697.255.559
141	1. Hàng tồn kho	10	72.784.231.438	72.697.255.559
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		1.264.078.523	876.400.396
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	950.746.273	817.080.146
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	313.332.250	59.320.250
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>569.039.838.701</b>	<b>564.318.747.236</b>
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		21.824.651.700	21.824.651.700
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	21.824.651.700	21.824.651.700
220	II. Tài sản cố định		21.823.292.027	22.295.034.124
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	21.823.292.027	22.295.034.124
222	- Nguyên giá		95.456.646.858	93.995.760.131
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(73.633.354.831)	(71.700.726.007)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	14.674.055.115	15.282.221.958
231	- Nguyên giá		113.692.034.370	113.692.034.370
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(99.017.979.255)	(98.409.812.412)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		19.280.937.559	14.938.443.885
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	19.280.937.559	14.938.443.885
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	452.806.414.669	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		(32.739.112.604)	(35.016.396.067)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		38.630.487.631	39.449.264.363
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	38.630.487.631	39.449.264.363
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.687.715.263.708</b>	<b>837.336.629.201</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2022	01/01/2022
			VND	VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.092.006.217.460</b>	<b>230.564.735.714</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>901.631.774.462</b>	<b>37.354.479.399</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	1.321.942.265	1.920.315.769
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	3.090.393.637	3.618.707.388
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	5.399.978.893	3.082.579.456
314	4. Phải trả người lao động		-	599.632.626
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	1.610.488.882	1.639.306.547
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	30.142.162.107	5.686.626.622
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	853.100.218.495	7.228.075.692
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	-	7.357.500.000
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		6.966.590.183	6.221.735.299
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>190.374.442.998</b>	<b>193.210.256.315</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	163.700.355.322	166.536.168.639
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	26.674.087.676	26.674.087.676
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>595.709.046.248</b>	<b>606.771.893.487</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	22	<b>595.709.046.248</b>	<b>606.771.893.487</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		260.031.430.000	260.031.430.000
411a	<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>		260.031.430.000	260.031.430.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		66.266.478.882	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		233.759.533.615	251.350.453.761
421a	<i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước</i>		201.407.488.440	165.424.182.945
421b	<i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>		32.352.045.175	85.926.270.816
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.687.715.263.708</b>	<b>837.336.629.201</b>

Nguyễn Kim Ngân  
Người lập

Nguyễn Thị Ly  
Kế toán trưởng

Nguyễn Hiếu Lộc  
Giám đốc


Đồng Nai, ngày 24 tháng 07 năm 2022




**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu năm	6 tháng đầu năm
			2022	2021
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	58.980.333.113	62.836.832.108
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		58.980.333.113	62.836.832.108
11	4. Giá vốn hàng bán	25	18.043.758.298	19.891.828.241
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		40.936.574.815	42.945.003.867
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	9.063.329.893	17.161.628.217
22	7. Chi phí tài chính	27	(2.162.072.093)	9.545.040.719
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		115.211.370	255.395.958
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	9.260.636.714	7.724.839.858
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		42.901.340.087	42.836.751.507
31	11. Thu nhập khác	29	22.788.651	224.401.223
32	12. Chi phí khác	30	2.966.584.770	1.089.229.423
40	13. Lợi nhuận khác		(2.943.796.119)	(864.828.200)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		39.957.543.968	41.971.923.307
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	31	7.605.498.793	5.946.864.661
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		32.352.045.175	36.025.058.646

  
Nguyễn Kim Ngân  
Người lập

  
Nguyễn Thị Ly  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Hiếu Lộc  
Giám đốc

Đồng Nai, ngày 24 tháng 07 năm 2022



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022

(Theo phương pháp gián tiếp)


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu năm	6 tháng đầu năm
			2022	2021
			VND	VND
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		39.957.543.968	41.971.923.307
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		2.540.795.667	2.433.790.450
03	- Các khoản dự phòng		(2.277.283.463)	9.289.625.341
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(76.017)	19.420
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(9.038.222.559)	(17.278.765.386)
06	- Chi phí lãi vay		115.211.370	255.395.958
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		31.297.968.966	36.671.989.090
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(605.772.244)	2.338.721.312
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(86.975.879)	2.542.079.914
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		866.528.224.105	23.307.448.351
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		685.110.605	598.439.371
14	- Tiền lãi vay đã trả		(115.211.370)	(255.395.958)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(6.139.670.030)	(13.494.971.158)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(3.665.323.030)	(3.929.165.185)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		887.898.351.123	47.779.145.737
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(5.803.380.401)	(10.215.178.662)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	154.545.455
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(131.963.588.841)	(15.359.374.248)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		137.207.282.400	96.000.000.000
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		-	46.000.000.000
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		25.787.248.227	15.723.186.912
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		25.227.561.385	12.057.724.911
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
34	1. Tiền trả nợ gốc vay		(7.357.500.000)	-
36	2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(38.964.628.506)	(38.994.028.588)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(46.322.128.506)	(38.994.028.588)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		866.803.784.002	20.842.842.060


## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu năm	6 tháng đầu năm
			2022	2021
			VND	VND
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		12.631.654.861	60.207.428.189
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		76.017	(19.420)
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	<u>879.435.514.880</u>	<u>81.050.250.829</u>

  
Nguyễn Kim Ngân  
Người lập

  
Nguyễn Thị Ly  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Hiếu Lộc  
Giám đốc

Đồng Nai, ngày 24 tháng 07 năm 2022



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022

### 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 bảy ngày 05 tháng 08 năm 2019.

Trụ sở chính của Công ty tại: Đường số 6 Khu công nghiệp Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 260.031.430.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 30 tháng 06 năm 2022 là 260.031.430.000 đồng; tương đương 26.003.143 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 là: 35 người (tại ngày 01/01/2022 là: 35 người).

#### Lĩnh vực kinh doanh

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

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh 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.

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 giữa niên độ

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

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kết hợp với các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các Công ty con cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022 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 Công ty và các công ty con.

## 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*

Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

## 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 này được xác định theo nguyên tắc sau:

- Khi mua bán ngoại tệ: là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Khi ghi nhận nợ phải trả: là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;

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. Trong đó lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không được sử dụng để phân phối lợi nhuận hoặc chia cổ tức.

## 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, 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, 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 giữa niên độ 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 lũy 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, truyền dẫn	10	năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	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 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 truyền dẫn	06 - 10	năm
- Vườn cây lâu năm	24	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 kỳ kế toán 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 kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

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

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

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

## 2.16 . Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng kế 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 như chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

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 kỳ kế toán 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 kỳ kế toán.

## 2.20 . Vốn chủ sở hữu

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

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

- Quỹ đầu tư phát triển: Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành: Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán riêng.

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 bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- 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 được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

### *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, 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 kỳ 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 kỳ.

### 2.23 . Chi phí tài chính

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

- 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

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

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 cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022 .

### 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 giữa niên độ, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ

### 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 24 và 25 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 giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022 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

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	16.967.340	6.892.723
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	848.921.573.340	2.374.762.138
Các khoản tương đương tiền (*)	30.496.974.200	10.250.000.000
	<u>879.435.514.880</u>	<u>12.631.654.861</u>

(\*) Tại ngày 30/06/2022, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến 03 tháng có giá trị 30.496.974.200 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 2,9%/năm đến 3,9%/năm.

4 - CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng (*)	131.732.495.807	-	136.976.189.366	-
	<b>131.732.495.807</b>	<b>-</b>	<b>136.976.189.366</b>	<b>-</b>

(\*) Tại ngày 30/06/2022, khoản đầu tư ngắn hạn là tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng có giá trị 136.976.189.366 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 5,6%/năm đến 6,35%/năm.

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng 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 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	-	1.200.000.000	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân	280.887.727.273	-	280.887.727.273	-
Đầu tư vào đơn vị khác	76.632.800.000	(32.739.112.604)	76.632.800.000	(35.016.396.067)
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	23.232.800.000	-	23.232.800.000	-
- Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa (*)	53.400.000.000	(32.739.112.604)	53.400.000.000	(35.016.396.067)
	<b>485.545.527.273</b>	<b>(32.739.112.604)</b>	<b>485.545.527.273</b>	<b>(35.016.396.067)</b>

(\*) Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa trong kỳ tăng vốn điều lệ từ 301.887.505.000 VND lên 391.675.000.000 VND do các cổ đông góp vốn thêm nhưng do Công ty không góp vốn đầu tư thêm nữa nên tỷ lệ sở hữu tại Công ty này giảm từ 12,59% xuống còn 9,7%.

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.

**Đầu tư vào công ty con**

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 30/06/2022 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Tín Khai <sup>(1)</sup>	Huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai	99,88%	82,38%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	59,21%	59,21%	Kinh doanh bất động sản

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

**Đầu tư vào công ty liên kết**

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 30/06/2022 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	24,00%	24,00%	Dịch vụ bảo vệ
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân	Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	40,00%	40,00%	Kinh doanh bất động sản

**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 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 Tín Nghĩa	Huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai	9,70%	9,70%	Kinh doanh cà phê

**5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn</b>				
Phải thu khách hàng dự án KDC 18ha Tam Phước	926.736.000	-	1.526.736.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	1.671.780.821	-	1.227.945.205	-
Công ty Cổ phần Mật dưng CAG	2.043.068.664	-	2.043.068.664	-
Công ty CP đầu tư Xây dựng Toàn Lộc	1.683.391.349	-	1.313.014.830	-
Phải thu khách hàng khác	917.959.653	(8.775.000)	3.077.385.292	(8.775.000)
	<u>7.242.936.487</u>	<u>(8.775.000)</u>	<u>9.188.149.991</u>	<u>(8.775.000)</u>

**6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH XDTM Phúc Nguyên	2.036.450.000	-	1.811.700.000	-
Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Thống Nhất	1.200.000.000	-	1.200.000.000	-
Trả trước cho người bán khác	870.572.000	-	442.500.000	-
	<b>4.107.022.000</b>	<b>-</b>	<b>3.454.200.000</b>	<b>-</b>

**7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu (*)	15.000.000.000	-	15.000.000.000	-
	<b>15.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>15.000.000.000</b>	<b>-</b>

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

(\*) Hợp đồng tín dụng số 88/HĐVV ngày 27/04/2021 và các phụ lục với các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 15.000.000.000 VND;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- + Thời hạn của hợp đồng: Đến 30/09/2022;
- + Lãi suất cho vay: 12%/năm;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 15.000.000.000 VND;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.

**8 . PHẢI THU KHÁC**

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
Phải thu về cổ tức được chia	1.638.000.000	-	17.814.000.000	-
Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.477.972.459	-	2.050.998.127	-
Tạm ứng	3.998.198.413	-	2.334.058.665	-
Ký cược, ký quỹ	3.750.000	-	3.750.000	-
	<b>7.117.920.872</b>	<b>-</b>	<b>22.202.806.792</b>	<b>-</b>

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>b) Dài hạn</b>				
Ký quỹ thực hiện dự án Khu dân cư, thương mại dịch vụ logistic tại xã lộ 25 (*)	21.824.651.700	-	21.824.651.700	-
	<u>21.824.651.700</u>	<u>-</u>	<u>21.824.651.700</u>	<u>-</u>

(\*) 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. (Xem chi tiết tại Thuyết minh số 11).

## 9 . NỢ XẤU

	30/06/2022		01/01/2022	
	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				
Trung tâm điện thoại di động CDMA	8.775.000	-	8.775.000	-
	<u>8.775.000</u>	<u>-</u>	<u>8.775.000</u>	<u>-</u>

## 10 . HÀNG TỒN KHO

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên vật liệu	227.745.471	-	140.769.592	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	50.548.304.149	-	50.548.304.149	-
Hàng hóa bất động sản	22.008.181.818	-	22.008.181.818	-
	<u>72.784.231.438</u>	<u>-</u>	<u>72.697.255.559</u>	<u>-</u>

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
Chi phí dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước <sup>(1)</sup>	41.955.493.858	41.955.493.858
Chi phí xây dựng công trình Kios - đường trục nối Khu công nghiệp <sup>(2)</sup>	8.592.810.291	8.592.810.291
	<u>50.548.304.149</u>	<u>50.548.304.149</u>

**Thông tin chi tiết về dự án:**

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

- Tên dự án: Khu dân cư 18 ha Tam Phước;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa;
- Địa điểm xây dựng: Xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Quy mô dự án: Khu dân cư trên diện tích 164.737 m<sup>2</sup> gồm: diện tích đất ở 61.820,6 m<sup>2</sup>; diện tích đất thương mại dịch vụ và giáo dục 21.587 m<sup>2</sup> và đất giao thông, công viên cây xanh, tái định cư là 81.329,4 m<sup>2</sup>;
- Thời gian triển khai: Quý II/2011;
- Thời gian dự kiến hoàn thành: Năm 2022;
- Tình hình dự án tại ngày 30/06/2022: Dự án cơ bản hoàn thành đầu tư cơ sở hạ tầng; đã chuyển nhượng và ghi nhận doanh thu 60.156,7 m<sup>2</sup> trên tổng diện tích đất ở 61.820,6 m<sup>2</sup>; xây chợ diện tích 8.361 m<sup>2</sup>;
- Trong tổng số diện tích đất còn lại 14.836,8 m<sup>2</sup> (bao gồm: đất ở 1.663,9 m<sup>2</sup>; đất thương mại dịch vụ đang chờ xây dựng là 13.226 m<sup>2</sup>) khách hàng đã trả trước tiền mua với diện tích 236,7 m<sup>2</sup> (xem tại thuyết minh số 16).

(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 9.661,1m<sup>2</sup>. Trong đó, diện tích đất thương mại dịch vụ là 8.974,8 m<sup>2</sup> và đất giao thông khu vực là 686,3 m<sup>2</sup>.

- 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. Đối với toà nhà văn phòng thương mại, hiện đang hoàn thiện và dự kiến đưa vào kinh doanh đầu Quý IV năm 2022.

**11 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>19.280.937.559</b>	<b>14.938.443.885</b>
- Hạng mục tạo cảnh quan Khu trung tâm dịch vụ KCN Tam Phước	355.520.000	355.520.000
- Dự án Khu dịch vụ thương mại, logistic và Khu dân cư phục vụ tái định cư tại xã lộ 25, huyện Thống Nhất (*)	9.518.476.465	8.884.217.339
- Công trình Văn phòng thương mại Giai đoạn I	5.670.263.821	5.232.206.546
- Công trình sửa chữa cải tạo Văn phòng Công ty	3.454.404.545	322.863.636
- Các công trình khác	282.272.728	143.636.364
	<b>19.280.937.559</b>	<b>14.938.443.885</b>



**Thông tin chi tiết dự án:**

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

- Chủ đầu tư : Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa;
- 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);
- Thời gian bắt đầu triển khai dự án từ Quý I năm 2018 và dự kiến hoàn thành năm 2023;
- Tình hình dự án tại ngày 30/06/2022: 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 liên quan để trình Thủ tướng thống nhất chủ trương. Chi phí phát sinh đến ngày 30/06/2022 là chi phí ban đầu, chi phí thiết kế, khảo sát địa hình; chi phí lập báo cáo đánh giá tác động môi trường; lập bản đồ địa chính, chi phí lương của bộ phận dự án.

12 . 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
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	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
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>43.124.314.623</b>	<b>31.452.499.683</b>	<b>16.357.222.374</b>	<b>4.522.610.178</b>	<b>95.456.646.858</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	27.499.754.549	31.452.499.683	9.316.611.915	3.431.859.860	71.700.726.007
- Khấu hao trong kỳ	1.106.399.910	-	669.232.380	156.996.534	1.932.628.824
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>28.606.154.459</b>	<b>31.452.499.683</b>	<b>9.985.844.295</b>	<b>3.588.856.394</b>	<b>73.633.354.831</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	15.624.560.074	-	5.627.413.732	1.043.060.318	22.295.034.124
Tại ngày cuối kỳ	14.518.160.164	-	6.371.378.079	933.753.784	21.823.292.027

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 55.038.510.589 đồng.

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	106.898.745.474	6.380.112.417	413.176.479	113.692.034.370
Số dư cuối kỳ	<b>106.898.745.474</b>	<b>6.380.112.417</b>	<b>413.176.479</b>	<b>113.692.034.370</b>
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	92.385.900.298	5.762.632.850	261.279.264	98.409.812.412
- Khấu hao trong kỳ	575.637.111	23.921.886	8.607.846	608.166.843
Số dư cuối kỳ	<b>92.961.537.409</b>	<b>5.786.554.736</b>	<b>269.887.110</b>	<b>99.017.979.255</b>
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	14.512.845.176	617.479.567	151.897.215	15.282.221.958
Tại ngày cuối kỳ	<b>13.937.208.065</b>	<b>593.557.681</b>	<b>143.289.369</b>	<b>14.674.055.115</b>

Trong đó:

- Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng cho thuê: 91.495.291.014 VND.
- Doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư xem chi tiết tại Thuyết minh số 19.
- Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30/06/2022. 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 kỳ kế toán.

14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Tiền thuê đất hàng năm	436.870.638	-
Công cụ dụng cụ xuất dùng	76.468.379	119.368.945
Chi phí phân bón chăm cây	306.824.000	560.971.200
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	130.583.256	136.740.001
	<u>950.746.273</u>	<u>817.080.146</u>
b) Dài hạn		
Chi phí đền bù khu công nghiệp <sup>(1)</sup>	21.310.697.195	21.649.788.695
Tiền thuê đất trả một lần tại KCN Tín Nghĩa <sup>(2)</sup>	10.871.558.958	11.048.687.190
Tiền thuê đất trả một lần tại chợ Tam Phước - giai đoạn 1 <sup>(3)</sup>	4.739.740.270	4.806.497.176
Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ chờ phân bổ	1.472.404.959	1.879.766.301
Công cụ dụng cụ xuất dùng	236.086.249	64.525.001
	<u>38.630.487.631</u>	<u>39.449.264.363</u>

(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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả	Giá trị	Số có khả năng trả
	VND	nợ VND	VND	nợ VND
<b>Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn</b>				
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	270.586.467	270.586.467	245.080.740	245.080.740
Công ty TNHH XLCT CN và Tư vấn Vãn Lang	-	-	601.072.997	601.072.997
Công ty CP DV Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	198.025.560	198.025.560	178.196.700	178.196.700
Công ty TNHH Tài Tiến	118.106.100	118.106.100	210.690.150	210.690.150
Phải trả các đối tượng khác	735.224.138	735.224.138	685.275.182	685.275.182
	<u>1.321.942.265</u>	<u>1.321.942.265</u>	<u>1.920.315.769</u>	<u>1.920.315.769</u>

16 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
Khách hàng dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước (*)	3.078.475.000	3.078.475.000
Các đối tượng khác	11.918.637	540.232.388
	<u>3.090.393.637</u>	<u>3.618.707.388</u>

(\*) Đây là số tiền khách hàng trả tiền trước để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Khu dân cư 18 ha Tam Phước với diện tích 236,7 m<sup>2</sup> tương ứng 01 lô đất. (Xem thêm tại Thuyết minh số 10).

17 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	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	5.109.211.683	5.401.962.093	282.547.500	337.095.116
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	10.796.750	2.660.209.977	7.605.498.793	6.139.670.030	30.784.750	4.146.026.740
Thuế Thu nhập cá nhân	-	26.547.953	1.376.522.406	1.359.954.592	-	43.115.767
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	-	-	894.103.830	20.362.560	-	873.741.270
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
	<b>59.320.250</b>	<b>3.082.579.456</b>	<b>14.988.336.712</b>	<b>12.924.949.275</b>	<b>313.332.250</b>	<b>5.399.978.893</b>

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui 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 giữa niên độ có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

18 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Trích trước chi phí tiền điện, nước	1.578.670.700	1.587.569.900
- Trích trước phí bảo vệ môi trường	-	19.918.465
- Chi phí phải trả khác	31.818.182	31.818.182
	<b>1.610.488.882</b>	<b>1.639.306.547</b>

19 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Tiền cho thuê hạ tầng và thuê đất	29.612.290.308	5.156.754.823
Tiền cho thuê kho, kios, chợ	529.871.799	529.871.799
	<u>30.142.162.107</u>	<u>5.686.626.622</u>
b) Dài hạn		
Tiền cho thuê hạ tầng và thuê đất	155.655.996.284	158.363.091.652
Tiền cho thuê kho, kios, chợ	8.044.359.038	8.173.076.987
	<u>163.700.355.322</u>	<u>166.536.168.639</u>
c) Chi tiết về doanh thu trả trước		
Tổng giá trị hợp đồng cho thuê		234.069.366.188
Giá trị đã ghi nhận doanh thu lũy kế đến 01/01/2022		14.000.540.620
Số ghi doanh thu trong kỳ		26.226.308.139
Số dư doanh thu chưa thực hiện còn lại tại ngày 30/06/2022		193.842.517.429

20 . PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	-	19.143.630
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	6.366.609.091	6.380.109.091
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	391.187.735	351.101.741
- Tiền cổ đông nộp tăng vốn điều lệ (*)	845.806.108.380	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	536.313.289	477.721.230
	<u>853.100.218.495</u>	<u>7.228.075.692</u>
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
	<u>26.674.087.676</u>	<u>26.674.087.676</u>

(\*) Khoản tiền cổ đông nộp tăng vốn theo giấy phép chấp thuận tăng vốn số 72/GCN-UBCK ngày 31/03/2022, Công ty đã hoàn tất thủ tục tăng vốn vào ngày 31/07/2022 (xem chi tiết tại thuyết minh số 22).

21 . VAY

	01/01/2022		Trong kỳ		30/06/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	7.357.500.000	7.357.500.000	-	7.357.500.000	-	-
	<u>7.357.500.000</u>	<u>7.357.500.000</u>	<u>-</u>	<u>7.357.500.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
b) Các khoản vay đối với các bên liên quan						
		Mối quan hệ	30/06/2022		01/01/2022	
			Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
			VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn						
Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất		Công ty con	-	-	7.357.500.000	42.330.822



22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm 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	-	-	-	-	36.025.058.646	36.025.058.646
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	3.669.077.929	-	(3.669.077.929)	-
Trích quỹ thưởng HDQT, 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	<u>260.031.430.000</u>	<u>66.266.478.882</u>	<u>28.414.880.648</u>	<u>708.650.196</u>	<u>201.449.241.591</u>	<u>556.870.681.317</u>
Số dư đầu năm nay	260.031.430.000	66.266.478.882	28.414.880.648	708.650.196	251.350.453.761	606.771.893.487
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	32.352.045.175	32.352.045.175
Trích quỹ đầu tư phát triển <sup>(1)</sup>	-	-	6.528.072.907	-	(6.528.072.907)	-
Trích quỹ thưởng HDQT, BKS <sup>(1)</sup>	-	-	-	-	(1.832.389.790)	(1.832.389.790)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi <sup>(1)</sup>	-	-	-	-	(2.577.788.124)	(2.577.788.124)
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2021 <sup>(1)</sup>	-	-	-	-	(39.004.714.500)	(39.004.714.500)
Số dư cuối kỳ này	<u>260.031.430.000</u>	<u>66.266.478.882</u>	<u>34.942.953.555</u>	<u>708.650.196</u>	<u>233.759.533.615</u>	<u>595.709.046.248</u>

(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
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	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
Lợi nhuận chưa phân phối	41,88%	35.983.305.495

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	Cuối kỳ VND	Tỷ lệ (%)	Đầu năm VND
Công ty CP Tổng công ty Tín Nghĩa	56,74%	147.540.000.000	56,74%	147.540.000.000
Các cổ đông khác	43,26%	112.491.430.000	43,26%	112.491.430.000
	<b>100%</b>	<b>260.031.430.000</b>	<b>100%</b>	<b>260.031.430.000</b>

Trong kỳ, Công ty thực hiện tăng vốn điều lệ bằng cách phát hành thêm 39.004.714 cổ phiếu với giá bán là 25.000 VND/Cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 2:3 (sở hữu 02 cổ phiếu được quyền mua 03 cổ phiếu) theo giấy phép chấp thuận tăng vốn số 72/GCN-UBCK ngày 31/03/2022 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước. Do việc tăng vốn chưa hoàn tất nên Công ty được gia hạn giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng đến hết ngày 28/07/2022 theo Quyết định số 412/QĐ-UBCK ngày 28/06/2022 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước. Số tiền đã thu từ các cổ đông góp vốn được phong tỏa tại tài khoản tiền gửi ngân hàng và theo dõi trên tài khoản 3388- Phải trả khác và sẽ được ghi nhận tăng vốn điều lệ khi hoàn tất thủ tục tăng vốn và được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận.

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

	6 tháng đầu năm 2022 VND	6 tháng đầu năm 2021 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	260.031.430.000	260.031.430.000
- Vốn góp đầu kỳ	260.031.430.000	260.031.430.000
- Vốn góp cuối kỳ	260.031.430.000	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	39.004.714.500	-
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước	39.004.714.500	-
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(38.964.628.506)	(38.994.028.588)
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước	(38.964.628.506)	(38.994.028.588)
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ	<b>391.187.735</b>	<b>351.101.741</b>

d) Cổ phiếu

	30/06/2022	01/01/2022
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	26.003.143	26.003.143
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	26.003.143	26.003.143
- Cổ phiếu phổ thông	26.003.143	26.003.143
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	26.003.143	26.003.143
- Cổ phiếu phổ thông	26.003.143	26.003.143
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (10.000 VND)		

e) Các quỹ công ty

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	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
	<u>35.651.603.751</u>	<u>29.123.530.844</u>

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

a) Cam kết thuê hoạt động

Công ty ký hợp đồng thuê đất tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai để sử dụng với mục đích đầu tư kinh doanh khu công nghiệp từ năm 2003 đến năm 2053. Diện tích khu đất thuê là 2.851.388,1 m<sup>2</sup>. Theo hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm cho diện tích 1.855.862,4 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, phần diện tích còn lại 844.342,6 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> thời hạn sử dụng đất lâu dài 21.587 m<sup>2</sup> thời hạn sử dụng từ năm 2007 đến năm 2057 và 81.329,4 m<sup>2</sup> 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

	30/06/2022	01/01/2022
Đồng đô la Mỹ (USD)	151,27	157,87

c) Nợ khó đòi đã xử lý

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
Công ty TNHH Kwang - Sung Việt Nam	1.703.087.910	1.703.087.910

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

	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
	VND	VND
Doanh thu phí cơ sở hạ tầng KCN Tam Phước	24.483.975.530	23.988.628.902
Doanh thu cho thuê đất	1.652.778.983	1.612.656.894
Doanh thu phí thu gom nước thải	7.252.191.748	8.974.635.969
Doanh thu cung cấp điện	743.685.899	708.483.256
Doanh thu cung cấp nước	13.553.341.381	13.526.441.038
Doanh thu bán đất của dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước	-	5.178.120.909
Doanh thu thu gom rác thải	2.701.002.444	2.915.600.633
Doanh thu cho thuê chợ, kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ	8.593.357.128	5.932.264.507
	<u>58.980.333.113</u>	<u>62.836.832.108</u>

25 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
	VND	VND
Giá vốn phí cơ sở hạ tầng KCN Tam Phước	3.730.827.355	3.192.953.243
Giá vốn cho thuê đất	489.761.682	489.761.682
Giá vốn phí thu gom nước thải	2.573.247.115	2.504.706.980
Giá vốn cung cấp nước	9.379.581.683	9.446.294.004
Giá vốn bán đất của dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước	-	2.433.710.637
Giá vốn thu gom rác thải	1.411.580.956	1.540.643.737
Giá vốn cho thuê chợ, Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ	458.759.507	283.757.958
	<b>18.043.758.298</b>	<b>19.891.828.241</b>

26 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	5.308.172.559	4.886.619.931
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	25.031.317	37.408.286
Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.730.050.000	12.237.600.000
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	76.017	-
	<b>9.063.329.893</b>	<b>17.161.628.217</b>

27 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền vay	115.211.370	255.395.958
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	-	19.420
Dự phòng tổn thất đầu tư	(2.277.283.463)	9.289.625.341
	<b>(2.162.072.093)</b>	<b>9.545.040.719</b>

28 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	212.452.312	67.807.132
Chi phí nhân công	4.077.397.323	3.963.201.023
Chi phí khấu hao tài sản cố định	709.561.602	893.730.388
Thuế, phí, lệ phí	65.626.359	109.127.031
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.558.172.450	1.587.289.827
Chi phí khác bằng tiền	2.637.426.668	1.103.684.457
	<b>9.260.636.714</b>	<b>7.724.839.858</b>

29 . THU NHẬP KHÁC

	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	154.545.455
Thu nhập từ tiền bồi thường	20.000.000	10.909.090
Thu nhập khác	2.788.651	58.946.678
	<b>22.788.651</b>	<b>224.401.223</b>

30 . CHI PHÍ KHÁC

	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
	VND	VND
Chi phí thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát	426.666.664	426.666.664
Chi phí hội họp Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát	250.000.000	50.000.000
Chi phí ủng hộ, từ thiện	63.000.000	487.760.000
Quỹ phòng chống thiên tai	-	50.000.000
Chi phí phạt	1.800.000.000	-
Chi phí kiểm toán nội bộ	36.000.000	-
Chi phí khác	390.918.106	74.802.759
	<b>2.966.584.770</b>	<b>1.089.229.423</b>

31 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	39.957.543.968	39.227.513.035
Các khoản điều chỉnh tăng	1.800.000.000	-
- Chi phí không hợp lệ	1.800.000.000	-
Các khoản điều chỉnh giảm	(3.730.050.000)	(12.237.600.000)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(3.730.050.000)	(12.237.600.000)
Thu nhập chịu thuế TNDN	38.027.493.968	26.989.913.035
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>7.605.498.793</b>	<b>5.397.982.607</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu kỳ	2.247.032.424	12.346.877.247
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong kỳ	(6.108.885.280)	(12.281.151.244)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ của hoạt động kinh doanh chính</b>	<b>3.743.645.937</b>	<b>5.463.708.609</b>
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế từ HĐKD bất động sản	-	2.744.410.272
Thu nhập tính thuế TNDN	-	2.744.410.272
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>-</b>	<b>548.882.054</b>

	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
	VND	VND
Các khoản tạm nộp trên số tiền thu trước của HĐKD bất động sản	(30.784.750)	(30.456.750)
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu kỳ	402.380.802	1.106.824.664
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong kỳ	-	(1.183.363.164)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ của HĐKD bất động sản</b>	<b>371.596.052</b>	<b>441.886.804</b>
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	7.605.498.793	5.946.864.661
<b>Tổng thuế TNDN phải nộp cuối kỳ</b>	<b>4.115.241.990</b>	<b>5.905.595.413</b>

### 32 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	11.153.567.136	10.918.138.720
Chi phí nhân công	4.077.397.323	3.963.201.023
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.540.795.667	2.433.790.450
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.447.798.672	6.295.321.240
Chi phí khác bằng tiền	5.224.523.138	1.739.396.388
<b>Tổng chi phí sản xuất kinh doanh</b>	<b>27.444.081.936</b>	<b>25.349.847.821</b>

### 33 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

	Giá trị sổ kế toán			
	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	879.435.514.880	-	12.631.654.861	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	36.185.509.059	(8.775.000)	53.215.608.483	(8.775.000)
Các khoản cho vay	146.732.495.807	-	151.976.189.366	-
<b>Tổng tài sản tài chính</b>	<b>1.062.353.519.746</b>	<b>(8.775.000)</b>	<b>217.823.452.710</b>	<b>(8.775.000)</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Vay và nợ			-	7.357.500.000
Phải trả người bán, phải trả khác			881.096.248.436	35.822.479.137
Chi phí phải trả			1.610.488.882	1.639.306.547
<b>Tổng nợ phải trả tài chính</b>			<b>882.706.737.318</b>	<b>44.819.285.684</b>

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư 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 các 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, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

### Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty 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

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

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

Rủi ro về lãi suất:

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

#### Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 30/06/2022</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	879.435.514.880	-	-	879.435.514.880
Phải thu khách hàng, phải thu khác	14.352.082.359	21.824.651.700	-	36.176.734.059
Các khoản cho vay	146.732.495.807	-	-	146.732.495.807
	<b>1.040.520.093.046</b>	<b>21.824.651.700</b>	-	<b>1.062.344.744.746</b>

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>				
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
	<u>195.990.026.010</u>	<u>21.824.651.700</u>	<u>-</u>	<u>217.814.677.710</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 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
<b>Tại ngày 30/06/2022</b>				
Phải trả người bán, phải trả khác	854.422.160.760	26.674.087.676	-	881.096.248.436
Chi phí phải trả	1.610.488.882	-	-	1.610.488.882
	<u>856.032.649.642</u>	<u>26.674.087.676</u>	<u>-</u>	<u>882.706.737.318</u>
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>				
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
	<u>18.145.198.008</u>	<u>26.674.087.676</u>	<u>-</u>	<u>44.819.285.684</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.


#### **34 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**


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 giữa niên độ này.



35 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng Cân đối kế toán riêng giữa niên độ và thuyết minh tương ứng là số liệu của 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. Số liệu trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021.

  
Nguyễn Kim Ngân  
Người lập

  
Nguyễn Thị Ly  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Hiếu Lộc  
Giám đốc

Đồng Nai, ngày 24 tháng 07 năm 2022

