

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KCN TÍN NGHĨA
Đường 6 - KCN Tam Phước - BH - DN
Mã Số Thuế: 3600964611



BÁO CÁO TÀI CHÍNH
HỢP NHẤT
Quý 03/2022

Tháng 10/2022



TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số Cuối Kỳ	Số Đầu Năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.499.263.410.123	474.328.049.838
<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	<i>110</i>	<i>V.1</i>	<i>1.011.486.605.265</i>	<i>33.164.266.988</i>
1. Tiền	111		980.256.605.265	5.544.266.988
2. Các khoản tương đương tiền	112		31.230.000.000	27.620.000.000
<i>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</i>	<i>120</i>	<i>V.2</i>	<i>232.643.000.000</i>	<i>183.076.189.366</i>
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		232.643.000.000	183.076.189.366
<i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>	<i>130</i>		<i>104.507.329.380</i>	<i>98.054.933.745</i>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	35.519.104.580	15.846.692.159
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	8.698.779.413	6.622.184.383
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	28.500.000.000	43.500.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	31.798.220.387	32.094.832.203
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(8.775.000)	(8.775.000)
<i>IV. Hàng tồn kho</i>	<i>140</i>		<i>149.578.987.405</i>	<i>158.639.287.719</i>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	149.578.987.405	158.639.287.719
<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>	<i>150</i>		<i>1.047.488.073</i>	<i>1.393.372.020</i>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12	718.916.587	845.830.138
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	472.982.396
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.15	328.571.486	74.559.486
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		488.735.069.187	485.587.982.086
<i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>	<i>210</i>		<i>21.824.651.700</i>	<i>21.824.651.700</i>
5. Phải thu về cho vay dài hạn	214	V.5	-	-
6. Phải thu dài hạn khác	215	V.6	21.824.651.700	21.824.651.700
<i>II. Tài sản cố định</i>	<i>220</i>		<i>29.530.751.246</i>	<i>25.091.929.326</i>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	29.516.163.246	25.068.593.326
- Nguyên giá	222		106.549.606.449	99.556.222.537
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(77.033.443.203)	(74.487.629.211)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	14.588.000	23.336.000
- Nguyên giá	228		35.000.000	35.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(20.412.000)	(11.664.000)
<i>III. Bất động sản đầu tư</i>	<i>230</i>	<i>V.11</i>	<i>16.267.937.334</i>	<i>15.282.221.958</i>
- Nguyên giá	231		115.586.459.610	113.692.034.370
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(99.318.522.276)	(98.409.812.412)
<i>IV. Tài sản dở dang dài hạn</i>	<i>240</i>	<i>V.8</i>	<i>16.441.536.338</i>	<i>29.234.341.158</i>
2. Chi phí XD CB dở dang	242		16.441.536.338	29.234.341.158
<i>V. Đầu tư tài chính dài hạn</i>	<i>250</i>	<i>V.2</i>	<i>366.137.512.634</i>	<i>354.571.658.682</i>
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		342.904.712.634	331.338.858.682
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		23.232.800.000	23.232.800.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	-
<i>VI. Tài sản dài hạn khác</i>	<i>260</i>		<i>38.532.679.935</i>	<i>39.583.179.262</i>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	38.532.679.935	39.583.179.262
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.987.998.479.310	959.916.031.924

NGUỒN VỐN		Mã số	Số Cuối Kỳ	Số Đầu Năm
C. NỢ PHẢI TRẢ		300	294.368.972.025	266.114.235.387
I. Nợ ngắn hạn		310	89.965.057.653	52.344.776.362
1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	311		-	-
2. Phải trả cho người bán ngắn hạn	312	V.13	1.846.012.848	3.122.265.108
3. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	313	V.14	23.217.315.988	14.962.131.805
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.15	22.620.346.110	4.937.985.524
5. Phải trả người lao động	315		20.700.000	694.202.396
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.16	5.600.766.539	4.144.761.093
9. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319	V.18	18.157.067.336	5.686.626.622
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.17	11.578.527.754	12.206.544.203
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		6.924.321.078	6.590.259.611
II. Nợ dài hạn		330	204.403.914.372	213.769.459.025
5. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	335	V.18	162.282.448.665	166.536.168.639
6. Phải trả dài hạn khác	336	V.17	27.274.087.676	31.674.087.676
7. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	337		-	-
9. Thuế TNDN hoãn lại phải trả	339		14.847.378.031	15.559.202.710
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		400	1.693.629.507.285	693.801.796.537
I. Vốn chủ sở hữu		410	1.693.629.507.285	693.801.796.537
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411			
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411A		650.078.570.000	260.031.430.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411B		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		641.438.310.382	66.266.478.882
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		35.994.982.975	29.002.180.648
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		708.650.196	708.650.196
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		330.789.446.967	302.071.199.090
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421A		273.967.567.842	211.837.463.865
- LNST chưa phân phối kỳ này	421B		56.821.879.125	90.233.735.225
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		430	-	-
12. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		34.619.546.765	35.721.857.721
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)		440	1.987.998.479.310	959.916.031.924

Ngày 19 tháng 08 năm 2022

Người lập biểu

Kế Toán Trưởng

Giám Đốc







Nguyễn Kim Ngân

Nguyễn Thị Ly

Nguyễn Hiếu Lộc

LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 03/2022

Đơn vị tính : đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2022	2021
1	2	3	4	5
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		76.918.097.733	91.073.457.407
2. Điều chỉnh cho các khoản			(2.963.345.185)	28.025.791.196
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		4.021.860.947	2.977.249.690
- Các khoản dự phòng	03		-	29.103.821.450
- Lãi, lỗ chênh lệch TGHD do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(76.017)	19.420
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(7.100.341.485)	(5.297.222.172)
- Chi phí lãi vay	06		115.211.370	1.241.922.807
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		73.954.752.548	119.099.248.603
- Tăng giảm các khoản phải thu	09		(1.098.646.158)	(86.269.064.355)
- Tăng giảm hàng tồn kho	10		9.060.300.314	(4.103.130.485)
- Tăng giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, T.TNDN phải)	11		59.544.065.568	78.025.372.395
- Tăng giảm chi phí trả trước	12		(1.540.146.254)	(1.529.073.882)
- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(115.211.370)	(1.241.922.807)
- Thuế TNDN đã nộp	15		(8.174.839.874)	(20.458.646.720)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	1.315.170.349
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(6.097.141.923)	(5.055.938.680)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		125.533.132.851	79.782.014.418
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1 Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		3.649.481.817	(24.684.222.422)
2 Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		354.727.273	197.000.000
3 Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(346.410.563.041)	(168.324.805.806)
4 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		259.263.752.407	192.910.276.963
5 Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(120.245.454.546)
6 Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	120.000.000.000
7 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		31.647.995.459	21.986.995.109
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(51.494.606.085)	21.839.789.298
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1 Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		965.218.971.500	-
2 Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của DN đã phát hành	32		-	-
3 Tiền thu từ đi vay	33		-	2.084.400.000
4 Tiền trả nợ gốc vay	34		(7.357.500.000)	(101.932.880.000)
6 Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(53.577.736.006)	(44.601.575.208)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		904.283.735.494	(144.450.055.208)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		978.322.262.260	(42.828.251.492)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		33.164.266.988	76.310.527.786
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		76.017	(19.420)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70= 50+60+61)	70		1.011.486.605.265	33.482.256.874

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Biên bản này có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 03 năm 2022



Nguyễn Kim Ngân

NGUYỄN THỊ LY

NGUYỄN HIẾU LỘC

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2022

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 3/2022

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. **Hình thức sở hữu vốn** : Công ty cổ phần.

Công ty có Công ty con tại thời điểm 30/09/2022 là Công ty Cổ phần Tín Khai và Công ty Cổ phần BĐS Thống Nhất, hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản.

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động KD chính
- CTCP Tín Khai	Vĩnh Cửu	99,88%	82,38%	KD BĐS
- CTCP BĐS Thống Nhất	Biên Hòa	59,21%	59,21%	KD BĐS

Công ty có các Công ty liên kết được phản ánh trong BCTC hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại thời điểm 30/09/2022 bao gồm:

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động KD chính
CTCP TM & XD Phước Tân	P.Quyết Thắng – BH - ĐN	40,00%	40,00%	KD BĐS
CTCP DV Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	P. Quang Vinh – BH – ĐN	24,00%	24,00%	Dịch vụ bảo vệ
Công ty CP Cà phê Olympic	Nhon Trạch, Đồng Nai	21,38%	21,40%	Sản xuất cà phê

2. **Lĩnh vực kinh doanh** : Dịch vụ.

3. **Ngành nghề kinh doanh** : Kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN và các tiện ích công cộng.

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

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

1. **Kỳ kế toán**

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

2. **Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

III. CHUẨN MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. **Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

2. **Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**

Ban Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành trong việc lập Báo cáo tài chính.

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

Ngày 22/12/2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006, và có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của Công ty con do Công ty kiểm soát (công ty con) được lập cho kỳ kế toán từ 01/01/2022 đến 30/09/2022. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

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

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong năm được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát cuối kỳ được tính bằng lợi ích cổ đông không kiểm soát đầu kỳ cộng lợi ích cổ đông không kiểm soát phát sinh trong kỳ.

2. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá mua so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó và không quá 10 năm.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng

3. Bất lợi kinh doanh

Bất lợi thương mại là phần phụ trội lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng đánh giá được của công ty con, công ty liên kết và đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày diễn ra nghiệp vụ mua công ty so với mức giá mua công ty. Bất lợi thương mại được hạch toán ngay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

4. Tiền và tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi.

5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá gốc hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được ghi nhận khi giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

6. Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được ghi nhận theo hóa đơn, chứng từ.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

7. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm khấu hao</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	10-50
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03-08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05-10

8. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư được công bố tại thuyết minh số V.10

9. Đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư vào các công ty con được xác định theo giá gốc.

Giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát được xác định theo giá gốc.

10. Chi phí trả trước

Các chi phí trả trước liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

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

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

11. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các dịch vụ đã sử dụng trong kỳ.

12. Vốn chủ sở hữu

Nguồn vốn kinh doanh của Công ty bao gồm:

□ Vốn đầu tư của chủ sở hữu: được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- Thặng dư vốn cổ phần: chênh lệch do phát hành cổ phiếu cao hơn mệnh giá.
- Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty.
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

13. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ với thuế suất áp dụng tại ngày cuối kỳ. Thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập và chi phí không phải chịu thuế hay không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích Báo cáo tài chính và các giá trị dùng cho mục đích thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ khi liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu khi đó thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

14. Nguyên tắc chuyển đổi ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được qui đổi theo tỷ giá tại ngày cuối kỳ.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được ghi nhận vào thu nhập hoặc chi phí trong kỳ.

15. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động.

Giao dịch với các bên có liên quan trong kỳ được trình bày ở thuyết minh số VII.1

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ 03/2022

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	276.387.437	17.590.642
Tiền gửi ngân hàng VND	979.976.795.280	5.523.102.169
Tiền gửi ngân hàng USD	3.422.548	3.574.177
Các khoản tương đương tiền	31.230.000.000	27.620.000.000
Cộng	1.011.486.605.265	33.164.266.988

Các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến dưới 03 tháng có giá trị 31.230.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,0%/năm đến 5,0%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư ngắn hạn	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Tiền gửi CKH NH Hdbank	131.600.000.000	61.600.000.000
- Tiền gửi CKH NH Vietbank	60.830.000.000	103.863.189.366
- Tiền gửi CKH NH Seabank		10.000.000.000
- Tiền gửi CKH NH OCB CN ĐN	20.213.000.000	5.613.000.000
- Tiền gửi CKH NH Vietinbank	6.000.000.000	2.000.000.000
- Tiền gửi CKH NH TPBank	14.000.000.000	
Tổng	232.643.000.000	183.076.189.366

Tại ngày 30/09/2022 khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng tại các ngân hàng có giá trị 232.643.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 6,0%/năm đến 7,2%/năm.

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty liên kết (1)	396.287.727.273	-	396.287.727.273	-
- CTCP DV Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	1.200.000.000		1.200.000.000	
- CTCP XD & TM Phước Tân	280.887.727.273		280.887.727.273	
- CTCP Cà phê Olympic	114.200.000.000		114.200.000.000	
Đầu tư vào đơn vị khác (2)	23.232.800.000	-	23.232.800.000	
- CTCP KCN Long Khánh	23.232.800.000		23.232.800.000	

(1). Đầu tư vào Công ty liên kết:

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 30/09/2022 như sau:

	Số cuối kỳ (giá trị ghi sổ theo PP VCSH)	Số đầu năm (giá trị ghi sổ theo PP VCSH)
- CTCP dịch vụ bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	2.179.598.068	2.012.772.877
- CTCP XD & TM Phước Tân	304.533.446.083	296.691.047.525
- Công ty CP Cà phê Olympic	36.191.668.483	32.635.038.280
Cộng	342.904.712.634	331.338.858.682

(2) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác: thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào công ty khác của Công ty vào ngày 30/09/2022 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh
- Công ty Cổ phần KCN Long Khánh	Long Khánh, Đồng Nai	19,00%	19,00%	Bất động sản

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

3. Phải thu khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Phải thu của KH ngắn hạn		
- Phải thu khách hàng KDC 18ha	453.311.000	1.526.736.000
- Phải thu Công ty CP Thiết Bị điện Hanaka SG		1.073.256.125
- Phải thu Công ty CP Hanaka ABM		670.523.555
- Phải thu Công ty CP Mặt dựng CAG	1.543.068.664	2.043.068.664
- Phải thu Công ty Tín Nghĩa Á Châu	1.671.780.821	
- Phải thu Công ty Toàn Lộc	1.375.959.579	1.313.014.830
- Phải thu Công ty CP SX Bao Bì Công nghiệp Toàn Cầu	21.900.000.000	
Thống Nhất	230.561.110	281.170.539
- Phải thu khách hàng mua nhà xây thô	3.578.110.260	2.561.115.581
- Phải thu khách hàng mua ô vựa - Kios	3.688.473.428	3.816.256.048
- Các khoản phải thu khách hàng khác	1.077.839.718	2.561.550.817
Cộng	35.519.104.580	15.846.692.159

4. Trả trước cho người bán

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Công ty CP Quản lý Dự án Tín Nghĩa		285.000.000
- Công ty TNHH Tư vấn & Thiết kế TAD		144.288.000
- Công ty TNHH MTV Thảo Kiên Phát	1.500.000.000	
- Công ty TNHH Ý Tân		255.000.000
- Trung tâm phát triển quỹ đất Huyện Thống Nhất	1.200.000.000	1.200.000.000
- Công ty TNHH Đại Phú Quý		200.120.583
- Công ty TNHH PT CN&MT Á Đông	2.293.590.000	2.293.590.000
- Công ty TNHH XD TM Phúc Nguyễn	2.036.450.000	1.811.700.000
- Các đối tượng khác	1.668.739.413	432.485.800
Cộng	8.698.779.413	6.622.184.383

5. Phải thu về cho vay

a. Phải thu cho vay ngắn hạn	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Tổng Công ty Tín Nghĩa (1)		15.000.000.000
- CTCP địa ốc Đại Á (2)	13.500.000.000	13.500.000.000
- Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu (3)	15.000.000.000	15.000.000.000
Cộng	28.500.000.000	43.500.000.000

(2) CTCP BĐS Thống Nhất cho CTCP địa ốc Đại Á theo HĐVV số 0108/HĐVV ngày 12/08/2022, thời hạn vay 5 tháng từ ngày 01/08/2022 đến 31/12/2022, lãi suất vay 7%/năm, mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

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

- HĐ số 88/HĐVV ngày 27/04/2021 thời hạn vay 2 tháng, thời gian gia hạn đến 30/09/2022, lãi suất 12%/năm, hình thức cho vay: Tín chấp. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

6. Các khoản phải thu khác

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn				
- Bảo hiểm xã hội			1.454.306	
- Tạm ứng	22.219.292.307		19.160.768.959	
- Phải thu từ cổ tức CTCP KCN Long Khánh	5.700.000.000		9.576.000.000	
- Các khoản thế chấp ký cược, ký quỹ			3.750.000	
Phải thu lãi vay Tín Nghĩa Á Châu	902.465.753			
- Lãi dự thu các ngân hàng	1.945.793.434		2.678.937.443	
- Các khoản phải thu khác	1.030.668.893		673.921.495	
Cộng ngắn hạn	31.798.220.387		32.094.832.203	
b. Dài hạn				
- Ký quỹ dự án tại Xã lộ 25, Huyện Thống Nhất	21.824.651.700		21.824.651.700	
Cộng dài hạn	21.824.651.700		21.824.651.700	

7. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	153.254.232		140.769.592	
- Hàng hóa Bất động sản	22.008.181.818		22.008.181.818	
- Hàng hóa tồn kho: Hệ thống máy móc thiết bị và CCDC phục vụ dây chuyền sản xuất mặt kính điện thoại			15.510.000.000	
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, trong đó:	127.417.551.355		120.980.336.309	
+ CP DA KDC 18ha Tam Phước (1)	43.243.653.670		41.955.493.858	
+ CP Xây dựng công trình Kios (2)	8.337.077.001		8.592.810.291	
+ Dự án KDC Thạnh Phú (3)	53.219.705.406		53.919.627.995	
+CP SXKD dở dang của DA BĐS "Khu chợ & phố chợ" (4)	22.617.115.278		16.512.404.165	
Cộng	149.578.987.405		158.639.287.719	

(1) Giá trị dự án khu dân cư và tái định cư tại phường Tam Phước, TP. Biên Hoà, Đồng Nai của khu đất có diện tích 164.737 m2. Dự án hoàn thành đầu tư cơ sở hạ tầng, đã chuyển nhượng và ghi nhận doanh thu. Diện tích còn lại chủ yếu là đất TMDV đang chờ xây dựng..

(2) Dự án khu Kios và VPTM tại Phường Tam Phước, tp Biên Hoà nằm trong tổng thể quy hoạch dự án khu đô thị 210ha Tam Phước theo Quyết định số 1908/QĐ-UBND ngày 20/06/2016 của UBND Tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2000 KDC Tam Phước, tp Biên Hoà. Dự án được UBND Tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương đầu tư theo QĐ số 3553/QĐ-UBND ngày 10/10/2017, cho Công ty thuê đất tại QĐ số 4725/QĐ-UBND ngày 27/12/2017 và ký hợp đồng thuê đất với Nhà nước số 30/HĐTĐ ngày 20/09/2019 và được sở TNMT cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Đến nay, dự án đã được Công ty đầu tư hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật và 55 căn Kios

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

cho thuê. Đối với toà nhà văn phòng thương mại, hiện đang hoàn thiện và dự kiến đưa vào kinh doanh đầu Quý 4 năm 2022.

(3) Dự án KDC Thạnh Phú do Công ty con – Công ty CP Tín Khải làm chủ đầu tư.

(4) DA BDS “khu chợ và phố chợ” do CTCP BĐS Thống Nhất làm chủ đầu tư. CTCP BĐS Thống nhất hoạt động kinh doanh chủ yếu là kinh doanh bất động sản, kinh doanh khai thác và quản lý chợ...

8. Tài sản dở dang dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn		
b. Xây dựng cơ bản dở dang	16.441.536.338	29.234.341.158
- Chi phí sửa chữa VP trạm XLNT	361.111.111	
- Tạo cảnh quan Khu trung tâm (1)	355.520.000	355.520.000
- CP đầu tư khu DVTM Thống Nhất (2)	9.827.368.678	8.884.217.339
- Chi phí tăng vốn điều lệ		30.000.000
- Chi phí sửa chữa văn phòng		322.863.636
- Chi phí xây dựng VPTM gđ1	5.670.263.821	5.232.206.546
- Chi phí điều chỉnh quy hoạch 1/2000 KCN	227.272.728	113.636.364
- Chi phí mua nhà xưởng		14.295.897.273
Cộng	16.441.536.338	29.234.341.158

(1) Đây là khoản chi phí xây dựng tạo cảnh quan khu trung tâm dịch vụ.

(2) Dự án khu DVTM Logistic Thống nhất là dự án đầu tư mới, Công ty đang tiến hành các thủ tục xin giấy phép đầu tư. Ngày 16/10/2017 Công ty đã có quyết định chủ trương đầu tư số 3644/QĐ-UBND của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Đồng Nai. Hiện tại dự án đang chờ thủ tướng phê duyệt điều chỉnh quy hoạch của dự án tư Khu dịch vụ, TM, Logistic sang chức năng KCN.

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình					
Số dư đầu năm	44.794.150.665	31.452.499.683	18.492.504.283	4.817.067.906	99.556.222.537
Tăng trong kỳ	6.431.979.273	-	1.413.196.727	47.690.000	7.892.866.000
- Mua sắm mới			1.413.196.727	47.690.000	1.460.886.727
- Đầu tư XD/CB hoàn thành	6.431.979.273				6.431.979.273
Giảm do thanh lý			843.691.179	55.790.909	899.482.088
Số dư cuối kỳ	51.226.129.938	31.452.499.683	19.062.009.831	4.808.966.997	106.549.606.449
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	28.459.018.247	31.452.499.683	10.949.291.383	3.626.819.898	74.487.629.211
Khấu hao trong kỳ	1.539.769.641		1.276.911.156	628.615.283	3.445.296.080
Giảm do thanh lý			843.691.179	55.790.909	899.482.088
Số dư cuối kỳ	29.998.787.888	31.452.499.683	11.382.511.360	4.199.644.272	77.033.443.203
Số dư đầu năm	16.335.132.418	-	7.543.212.900	1.190.248.008	25.068.593.326
Số dư cuối kỳ	21.227.342.050	-	7.679.498.471	609.322.725	29.516.163.246

Trong đó:

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 55.038.560.589 VND.

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ vô hình					
Số dư đầu năm				35.000.000	35.000.000
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
- Mua sắm mới					-
Số dư cuối kỳ	-	-	-	35.000.000	35.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm				11.664.000	11.664.000
Khấu hao trong kỳ				8.748.000	8.748.000
Số dư cuối kỳ	-	-	-	20.412.000	20.412.000
Giá trị còn lại của TSCĐVH					
Số dư đầu năm	-	-	-	23.336.000	23.336.000
Số dư cuối kỳ	-	-	-	14.588.000	14.588.000

11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện truyền dẫn	Vườn cây lâu năm	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình				
Số dư đầu năm	106.898.745.474	6.380.112.417	413.176.479	113.692.034.370
Tăng trong kỳ	1.894.425.240	-	-	1.894.425.240
- <i>Mua sắm mới</i>	1.591.350.000			1.591.350.000
- Chuyển sang BĐS đầu tư	303.075.240			303.075.240
Số dư cuối kỳ	108.793.170.714	6.380.112.417	413.176.479	115.586.459.610
Số dư đầu năm	92.385.900.298	5.762.632.850	261.279.264	98.409.812.412
Khấu hao trong kỳ	859.915.266	35.882.829	12.911.769	908.709.864
Số dư cuối kỳ	93.245.815.564	5.798.515.679	274.191.033	99.318.522.276
Số đầu năm	14.512.845.176	617.479.567	151.897.215	15.282.221.958
Số dư cuối kỳ	15.547.355.150	581.596.738	138.985.446	16.267.937.334

- Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng đang cho thuê: 91.495.291.014 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

12. Chi phí trả trước

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn	718.916.587	845.830.138
- Các khoản chi phí khác	718.916.587	845.830.138
b. Dài hạn	38.532.679.935	39.583.179.262
- Chi phí đền bù KCN	21.141.151.445	21.649.788.695
- Chi phí CCDC chờ phân bổ	649.385.552	84.594.192
- Chi phí tiền thuê đất chờ phân bổ	10.782.994.842	11.048.687.190
- Chi phí s/c chờ phân bổ	1.252.786.279	1.993.612.009
- Tiền sử dụng đất và phí đầu tư hạ tầng Chợ Tam Phước - gđ1	4.706.361.817	4.806.497.176
Cộng	39.251.596.522	40.429.009.400

13. Phải trả người bán

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn				
- CTCP cây xanh Nhơn Trạch	300.881.399	300.881.399	245.080.740	245.080.740
Cty CP Dịch vụ Sonadezi		-	85.029.120	85.029.120
- CTCP DV bảo vệ CN Tín Nghĩa	198.553.680	198.553.680	178.196.700	178.196.700
Cty TNHH Tài Tiến		-	210.690.150	210.690.150
- Trung tâm tư vấn Công nghệ MT và ATVSLĐ		-	150.111.500	150.111.500
- Công ty TNHH XLCT CN và TVMT Văn Lang		-	601.072.997	601.072.997
- Công ty TNHH Viecons VN		-	299.167.026	299.167.026
- Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Gia Thiên Phúc	200.143.371	200.143.371		-
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Trọng Tín Phát		-	470.600.000	470.600.000
- Công ty TNHH Hưng Lộc Phát	146.603.077	146.603.077		-
- Phải trả các đối tượng khác	999.831.321	999.831.321	882.316.875	882.316.875
Cộng	1.846.012.848	1.846.012.848	3.122.265.108	3.122.265.108

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>Giá trị</u>	<u>Giá trị</u>
- Khách hàng ứng trước tiền mua nền đất KDC 18ha	3.464.475.000	3.078.475.000
- Khách hàng trả tiền nhà xây thô theo tiến độ BĐS Thống Nhất	19.747.029.266	11.343.424.417
- Khách hàng trả trước khác	5.811.722	540.232.388
Cộng	23.217.315.988	14.962.131.805

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2022**VI. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải nộp lũy kế	Số đã thực nộp lũy kế	Số phải thu cuối kỳ	Số cuối kỳ
a. Phải nộp								
- Thuế GTGT hàng bán nội địa	63.762.736	395.821.526	5.974.032.717	0	11.083.244.400	5.171.042.093	294.682.736	6.308.023.833
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.796.750	4.448.691.365	10.989.663.151	246.688.456	19.042.041.924	8.151.747.874	33.888.750	15.338.985.415
- Thuế thu nhập cá nhân		93.472.633	182.211.066	201.689.168	1.767.799.332	1.821.146.600		40.125.365
- Thuế tài nguyên		-	14.994.105	14.994.105	43.434.745	43.434.745		-
- Thuế môn bài		-			10.000.000	10.000.000		-
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất		-			992.681.725	59.470.228		933.211.497
- Các khoản phải nộp khác		-						-
Cộng	74.559.486	4.937.985.524	17.160.901.039	463.371.729	32.939.202.126	15.256.841.540	328.571.486	22.620.346.110

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 5%, 10%.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2022**16. Chi phí phải trả**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn		
- Chi phí tiền nước T9/2022	1.036.942.200	1.587.569.900
- Phí bảo vệ Môi trường		19.918.465
- Trích trước CP thiết kế Kios và VPTM		31.818.182
- Trích trước CP sửa chữa VP	2.781.362.606	
- Trích trước chi phí thi công nhà thô (BĐS)	1.552.140.589	2.505.454.546
- Chi phí trích trước khác	230.321.144	
Cộng	5.600.766.539	4.144.761.093

17. Các khoản phải trả, phải nộp khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn	11.578.527.754	12.206.544.203
- BHXH, BHYT, KPCĐ, BHTN		
hạn	522.127.913	349.163.480
sản trên đất	6.420.609.091	6.380.109.091
- Cổ tức phải trả	388.236.235	395.733.121
- Thu hộ phí cấp GCN QSDĐ	972.476.644	973.476.644
- Khoản nhận trước tiền của khách		
hàng đã xuất hoá đơn	3.138.467.116	3.138.467.116
- Các khoản phải trả khác	136.610.755	969.594.751
b. Dài hạn	27.274.087.676	31.674.087.676
- Khoản tiền đền bù DA KCN Tam phước phải trả	26.674.087.676	26.674.087.676
- Phải trả Công ty TNHH Viecons VN	600.000.000	5.000.000.000
Cộng	38.852.615.430	43.880.631.879

18. Doanh thu chưa thực hiện:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn		
- Tiền thuê đất, phí HT	17.627.195.537	5.156.754.823
- Doanh thu cho thuê sạp chợ	514.871.799	514.871.799
- Doanh thu kios	15.000.000	15.000.000
Cộng	18.157.067.336	5.686.626.622
b. Dài hạn		
- Tiền cho thuê Kios	450.000.000	450.000.000
- DT chợ tam Phước	7.336.923.138	7.723.076.987
- Tiền thuê đất, phí HT	154.495.525.527	158.363.091.652
Cộng	162.282.448.665	166.536.168.639

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2022**19. Vốn chủ sở hữu:****a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu:****Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	LNST chưa PP và các quỹ	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
A	1	2	3	4	5		
Số dư ngày 01/01/2021	260.031.430.000	66.266.478.882	24.745.802.719	708.650.196			
- Tăng vốn trong năm nay					224.098.332.979	35.639.868.253	611.490.563.029
- Lãi trong năm nay							-
- Trích lập các quỹ (1)			4.256.377.929		90.233.735.225	2.611.560.078	92.845.295.303
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi & BDH (1)					(4.256.377.929)		-
- Chia cổ tức 2020					(6.934.165.248)	(225.170.609)	(7.159.335.857)
- Chia cổ tức 2021						(2.294.400.000)	(2.294.400.000)
- Giảm do thay đổi tỷ lệ lợi ích sở hữu						(10.000.000)	(10.000.000)
Số dư ngày 31/12/2021	260.031.430.000	66.266.478.882	29.002.180.648	708.650.196	302.071.199.090	35.721.857.721	693.801.796.537
- Tăng vốn trong năm nay	390.047.140.000	575.171.831.500					965.218.971.500
- Lãi trong năm nay					56.821.879.125	1.766.001.362	58.587.880.487
- Trích lập các quỹ (1)			6.992.802.327		(6.992.802.327)		-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi & BDH (1)					(5.493.815.595)	(286.362.318)	(5.780.177.913)
- Chia cổ tức 2021						(2.569.950.000)	(2.569.950.000)
- Chia cổ tức 2022						(12.000.000)	(12.000.000)
- Cổ tức năm 2021 (15%)							
- Tăng do thay đổi tỷ lệ lợi ích sở hữu					(39.004.714.500)		(39.004.714.500)
Số dư ngày 30/09/2022	650.078.570.000	641.438.310.382	35.994.982.975	708.650.196	330.789.446.967	34.619.546.765	1.693.629.507.285



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2022

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Theo giấy chứng nhận kinh doanh số 3600964611 đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 11 tháng 08 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, vốn điều lệ của Công ty là 650.078.570.000 VND được chia thành 65.007.857 cổ phần với chi tiết như sau:

	Tỷ lệ (%)	Số cuối kỳ	Tỷ lệ (%)	Số đầu năm
- Tổng Công ty Tín nghĩa	131,16	368.850.000.000	56,74	147.540.000.000
- Cổ đông bên ngoài	100,00	281.223.990.000	43,26	112.491.430.000
Cộng	231,16	281.228.570.000	100,00	260.031.430.000

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ <i>Vốn góp đầu năm</i>	260.031.430.000	260.031.430.000
+ <i>Vốn góp cuối năm</i>	650.078.570.000	260.031.430.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên LN năm trước</i>		
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên LN năm nay</i>		39.004.714.500

d. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	65.007.857	26.003.143
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	65.007.857	26.003.143
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	65.007.857	26.003.143
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	65.007.857	26.003.143
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	65.007.857	26.003.143
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

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

d. Cổ tức

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

e. Các quỹ của doanh nghiệp:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	35.994.982.975	29.002.180.648
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	708.650.196	708.650.196
Cộng	36.703.633.171,00	29.710.830.844,00

a. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán:

Ngoại tệ các loại	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Đô la Mỹ (USD)	147,97	157,87
Cộng	147,97	157,87



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT Q3/2022

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2022		Năm 2021	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- D.thu phí cơ sở hạ tầng	13.008.502.048	37.492.477.578	13.025.319.540	37.013.948.442
- D.thu cho thuê đất	835.068.511	2.487.847.494	589.639.659	2.202.296.553
- D.thu phí nước thải	5.683.700.568	19.878.592.759	5.344.933.829	18.581.634.149
- D.thu dịch vụ khác	7.055.027.366	22.702.220.703	5.496.733.131	21.076.796.976
- D.thu thu gom rác thải	1.318.010.756	4.019.013.200	1.080.458.260	3.996.058.893
- Doanh thu KDC 18		-		5.178.120.909
- Doanh thu Kios	229.454.546	529.945.174	127.090.912	452.151.517
- Doanh thu CCDV	1.648.066.806	3.477.995.686	1.124.339.550	3.879.846.360
- Doanh thu chuyển nhượng BĐS - Tín Khai	55.095.647.391	58.306.220.070	1.779.079.294	86.342.819.122
- Doanh thu BĐS Thống Nhất	14.287.947.272	27.240.873.821	969.272.727	6.605.622.253
Cộng	99.161.425.264	176.135.186.485	29.536.866.902	185.329.295.174

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2022		Năm 2021	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Giá vốn phí CSHT	1.658.345.257	5.389.172.612	1.580.848.263	4.773.801.506
- Giá vốn cho thuê đất	244.880.841	734.642.523	192.775.266	682.536.948
- Giá vốn phí nước thải	1.152.353.107	3.725.600.222	967.707.107	3.472.414.087
- Giá vốn dịch vụ khác	3.807.087.137	14.031.416.208	4.021.126.330	13.467.420.334
- Giá vốn thu gom rác thải	733.906.383	2.145.487.339	612.842.023	2.153.485.760
- Giá vốn KD KDC 18		-		2.433.710.637
- Giá vốn Kios	143.141.793	426.899.751	121.172.782	404.930.740
- Giá vốn chuyển nhượng QSDĐ - Tín Khai	30.067.694.393	30.798.172.538	451.089.401	22.887.070.531
- Giá vốn BĐS Thống Nhất	11.731.505.897	21.695.686.371	630.006.069	5.768.526.424
Cộng	49.538.914.808	78.947.077.564	8.577.567.241	56.043.896.967

3. Doanh thu tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

3. Doanh thu tài chính

	Năm 2022		Năm 2021	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Lãi tiền cho vay	453.698.630	2.012.178.082	994.356.164	5.015.679.867
- Lãi tiền gửi có kỳ hạn	3.355.539.141	8.903.121.707	2.316.042.564	4.980.695.752
- Lãi tiền gửi không kỳ hạn	324.815.805	423.643.779	1.302.765	14.891.143
- Lãi chậm trả	344.419.118	369.450.435	125.131.851	553.448.569
- Lãi góp vốn	5.700.000.000	5.700.000.000		684.000.000
Cộng	10.178.472.694	17.408.394.003	3.436.833.344	11.248.715.331

4. Chi phí tài chính

	Năm 2022		Năm 2021	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Chi phí tài chính		-		19.420
Cộng	-	-	-	19.420

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2022		Năm 2021	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Chi phí nhân viên quản lý	3.681.849.496	10.875.085.549	3.361.231.852	10.112.182.790
- Chi phí nguyên vật liệu QL	59.424.968	143.552.613	14.804.355	116.640.491
- Chi phí đồ dùng văn phòng	51.672.699	235.277.924	32.823.366	83.944.505
- Chi phí khấu hao TSCĐ	684.333.451	1.596.359.071	442.718.757	1.558.410.859
- Thuế, phí và lệ phí	550.991.990	1.909.491.945	32.329.375	267.462.012
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.146.781.809	3.635.152.191	1.003.330.701	3.122.600.966
- Chi phí khác	705.332.119	4.119.370.519	278.394.766	2.247.756.644
Cộng	6.880.386.532	22.514.289.812	5.165.633.172	17.508.998.267

6. Thu nhập khác

	Năm 2022		Năm 2021	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Thu tiền chậm thanh toán	(79.357.041)	245.324.001	62.348.000	571.703.771
- Thu nhập khác	170.440.749	625.487.136	519.028.270	992.414.071
Cộng	91.083.708	870.811.137	581.376.270	1.564.117.842

7. Chi phí khác

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Năm 2022		Năm 2021	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Chi thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	342.333.332	1.017.999.996	315.333.332	951.999.996
- Chi phí hội họp HĐQT, BKS	50.000.000	300.000.000		50.000.000
- Chi phí khác	221.486.185	2.895.079.298	1.287.516.826	2.037.283.163
Cộng	613.819.517	4.213.079.294	1.602.850.158	3.039.283.159

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố:

	Năm 2022		Năm 2021	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Giá vốn hàng bán	49.538.914.808	78.947.077.564	8.577.567.241	56.043.896.967
- Chi phí QLDN	6.880.386.532	22.514.289.812	5.165.633.172	17.508.998.267
Cộng	56.419.301.340	101.461.367.376	13.743.200.413	73.552.895.234

9. Chi phí thuế TNDN hiện hành:

	Năm 2022		Năm 2021	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- CP thuế TNDN tại CTCP PT KCN Tín Nghĩa	3.725.827.583	11.331.326.376	2.768.487.539	8.715.352.200
- CP thuế TNDN tại CTCP Tín Khai	6.645.540.386	6.645.540.386	(643.346.676)	9.010.273.438
- CP thuế TNDN tại CTCP BĐS Thông Nhất	618.295.182	1.065.175.162	109.730.115	667.718.127
- Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	10.989.663.151	19.042.041.924	2.234.870.978	18.393.343.765

10. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch với các bên liên quan

Giao dịch với các bên liên quan khác

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2022, số dư các khoản phải thu/(phải trả) với các bên có liên quan như sau:

Công ty liên quan	30/09/2022	01/01/2022
Phải thu ngắn hạn khách hàng		
Công ty CP DV Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	400.000.000	1.373.425.000
Tổng công ty Tín Nghĩa	482.220	2.062.830
Phải thu về cho vay		
Tổng công ty Tín Nghĩa		15.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa – Á Châu	15.000.000.000	15.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác		

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Công ty liên quan	30/09/2022	01/01/2022
Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa – Á Châu	2.130.410.958	1.227.945.205
Ứng trước cho nhà cung cấp		
Công ty CP QLDA Tín Nghĩa	122.400.000	135.000.000
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty CP DV Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	198.553.680	178.196.700
Công ty CP Xăng Dầu Tín Nghĩa	11.906.840	6.261.800
Tổng công ty Tín Nghĩa	3.207.600	
Phải trả nợ vay		
CTCP BĐS Thống Nhất		7.357.500.000
Phải trả khác		
Tổng Công ty Tín Nghĩa	26.674.087.676	26.674.087.676

Biên Hoà, ngày 09 tháng 10 năm 2022



Nguyễn Kim Ngân
Người lập



Nguyễn Thị Ly
Kế toán trưởng



Nguyễn Hiếu Lộc
Giám đốc

