

Số: 23.2./CV.CT

Biên Hòa, ngày 19 tháng 10 năm 2023

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

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

Kính gửi/ To:

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

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

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

- Báo cáo tài chính Riêng quý 3 năm 2023;
- Báo cáo tài chính Hợp nhất quý 3 năm 2023;
- Giải trình biến động kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh Riêng và Hợp nhất quý 3 năm 2023 so với cùng kỳ năm trước.

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

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

Lý do/Reason:



3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty/quỹ vào ngày 19/10/2023 tại đường dẫn <http://www.tinnghiaip.com.vn> – Quan hệ cổ đông.

This information was disclosed on Company/Fund's Portal on date 19/10/2023 available at <http://www.tinnghiaip.com.vn> – Quan hệ cổ đông.

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

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

Tài liệu đính kèm/Attachment:

- Báo cáo tài chính Riêng quý 3 năm 2023;
- Báo cáo tài chính Hợp nhất quý 3 năm 2023;
- Công văn giải trình số: 234/CV.CT ngày 19/10/2023.

Đại diện tổ chức

Organization representative

Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT
Legal representative/Party authorized to disclose information

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)
(Signature, full name, position, and seal)



PHÓ GIÁM ĐỐC
NGUYỄN QUỐC HÙNG



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 03/2023

Tháng 10/2023



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN
KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Quý 3/2023

DVT: Đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.539.099.318.665	1.479.737.881.979
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	59.106.363.030	105.304.417.741
1. Tiền	111		4.296.363.030	7.144.417.741
2. Các khoản tương đương tiền	112		54.810.000.000	98.160.000.000
II. Đầu tư tài chính	120	V.2	79.430.000.000	112.290.000.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		79.430.000.000	112.290.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.240.010.361.050	1.114.698.073.289
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	10.987.271.318	15.117.116.089
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	4.272.065.050	5.918.672.029
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133	V.5	-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	135.838.194.711	28.500.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	1.088.912.829.971	1.065.162.285.171
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		157.421.024.118	144.355.724.834
1. Hàng tồn kho	141	V.7	157.421.024.118	144.355.724.834
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		3.131.570.467	3.089.666.115
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12	1.402.497.226	1.517.900.038
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.601.123.368	1.553.422.841
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.15	127.949.873	18.343.236
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		467.720.078.622	470.352.398.610
I. CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN	210		21.824.651.700	21.824.651.700
5. Phải thu dài hạn khác	215	V.6	21.824.651.700	21.824.651.700
II. Tài sản cố định	220		25.853.833.174	28.454.842.223
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	25.850.909.174	28.443.170.223
- Nguyên giá	222		106.726.868.009	105.806.100.695
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(80.875.958.835)	(77.362.930.472)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	2.924.000	11.672.000
- Nguyên giá	228		35.000.000	35.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(32.076.000)	(23.328.000)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	23.519.423.969	16.029.640.437
- Nguyên giá	231		123.971.535.082	115.586.459.610
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(100.452.111.113)	(99.556.819.173)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.8	11.867.528.528	16.540.756.652
2. Chi phí XDCB dở dang	242		11.867.528.528	16.540.756.652
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	346.449.397.273	349.207.444.196
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		318.056.830.849	312.662.848.866
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		36.544.595.330	36.544.595.330
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(8.152.028.906)	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		38.205.243.978	38.295.063.402
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	38.205.243.978	38.295.063.402
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		2.006.819.397.287	1.950.090.280.589

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		268.108.817.028	286.903.260.346
I. Nợ ngắn hạn	310		84.838.907.327	99.379.630.665
1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	311		-	-
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	312	V.13	3.227.039.617	5.687.694.087
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	313	V.14	25.462.442.884	13.074.694.416
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.15	23.967.620.123	8.477.685.709
4. Phải trả người lao động	315		769.240	159.000.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.16	327.699.931	768.818.182
9. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319	V.18	18.758.594.427	5.686.626.623
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.17	6.564.718.656	59.196.035.320
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		6.530.022.449	6.329.076.328
II. Nợ dài hạn	330		183.269.909.701	187.523.629.681
5. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	335	V.18	156.595.822.025	160.849.542.005
6. Phải trả dài hạn khác	336	V.17	26.674.087.676	26.674.087.676
7. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	337		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.19	1.738.710.580.259	1.663.187.020.243
I. Vốn chủ sở hữu	410		1.738.710.580.259	1.663.187.020.243
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411			
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411A		650.078.570.000	650.078.570.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411B		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		641.438.310.382	641.438.310.382
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		38.372.222.872	35.805.406.567
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		371.553.490.501	298.852.850.925
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421A		278.565.963.499	250.769.443.075
- LNST chưa phân phối kỳ này	421B		92.987.527.002	48.083.407.850
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
12. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		36.559.336.308	36.303.232.173
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		2.006.819.397.287	1.950.090.280.589

Ngày 11 tháng 06 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Nguyễn Kim Ngân



Nguyễn Thị Ly




Phan Anh Dũng

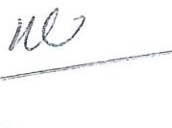
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023		Năm 2022	
			Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
1	2	3	4		5	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	40.427.010.788	110.205.327.489	99.161.425.264	176.135.186.485
2. Các khoản giảm trừ	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		40.427.010.788	110.205.327.489	99.161.425.264	176.135.186.485
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	19.040.329.505	50.230.108.863	49.538.914.808	78.947.077.564
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cung cấp dịch vụ	20		21.386.681.283	59.975.218.626	49.622.510.456	97.188.108.921
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	75.754.424.456	85.503.542.089	10.178.472.694	17.408.394.003
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	4.846.648.008	8.152.028.906	-	-
Trong đó lãi vay phải trả	23		-	-	-	-
8. Lãi (lỗ) của Công ty liên doanh, liên kết	24		2.221.736.714	5.393.981.983	(97.905.776)	(11.821.847.222)
9. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	7.052.609.394	21.479.223.053	6.880.386.532	22.514.289.812
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		87.463.585.051	121.241.490.739	52.822.690.842	80.260.365.890
12. Thu nhập khác	31	VI.6	157.811.935	526.246.838	91.083.708	870.811.137
13. Chi phí khác	32	VI.7	781.986.417	1.967.213.131	613.819.517	4.213.079.294
14. Lợi nhuận khác	40		(624.174.482)	(1.440.966.293)	(522.735.809)	(3.342.268.157)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		86.839.410.569	119.800.524.446	52.299.955.033	76.918.097.733
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	17.439.801.601	23.559.021.290	10.989.663.151	19.042.041.924
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	366.888.541	(711.824.678)
18 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		69.399.608.968	96.241.503.156	40.943.403.341	58.587.880.487
18.1. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	61		67.825.710.977	92.987.527.002	39.910.551.577	56.821.879.125
18.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	62		1.573.897.991	3.253.976.154	1.032.851.764	1.766.001.362
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		1.043	1.430	614	874

Biên Hòa, ngày 14 tháng 10 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng


NGUYỄN KIM NGÂN


NGUYỄN THỊ LÝ


Giám đốc

PHAN ANH DŨNG

LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 03/2023

ĐVT: Đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm 2023	Năm 2022
1	2	3	4
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	119.800.524.446	76.918.097.733
2. Điều chỉnh cho các khoản		(78.857.791.668)	(2.963.345.185)
1 - Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	4.417.068.303	4.021.860.947
2 - Các khoản dự phòng	03	8.152.028.906	-
3 - Lãi, lỗ chênh lệch TGHD do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	(76.017)
4 - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(91.426.888.877)	(7.100.341.485)
5 - Chi phí lãi vay	06	-	115.211.370
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh đến thay đổi vốn lưu	08	40.942.732.778	73.954.752.548
1 - Tăng giảm các khoản phải thu	09	28.773.155.784	(1.098.646.158)
2 - Tăng giảm hàng tồn kho	10	(13.065.299.284)	9.060.300.314
3 - Tăng giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải)	11	8.123.321.336	59.544.065.568
4 - Tăng giảm chi phí trả trước	12	(1.401.099.376)	(1.540.146.254)
5 - Tiền lãi vay đã trả	14	-	(115.211.370)
6 - Thuế TNDN đã nộp	15	(9.494.390.901)	(8.174.839.874)
7 - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(3.668.812.814)	(6.097.141.923)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	50.209.607.523	125.533.132.851
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1 Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài	21	(5.495.349.598)	3.649.481.817
2 Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài	22	-	354.727.273
3 Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(149.276.000.000)	(346.410.563.041)
4 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	78.526.000.000	259.263.752.407
4 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	47.397.204.964	31.647.995.459
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(28.848.144.634)	(51.494.606.085)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1 Tiền trả nợ gốc vay	34	-	(7.357.500.000)
2 Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(67.559.517.600)	(53.577.736.006)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(67.559.517.600)	904.283.735.494
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	(46.198.054.711)	978.322.262.260
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	105.304.417.741	33.164.266.988
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	76.017
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70= 50+60+61)	70	59.106.363.030	1.011.486.605.265

Biên Hòa, ngày 19 tháng 04 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng





Nguyễn Kim Ngân

Nguyễn Thị Ly



Phan Anh Dũng

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 03/2023

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 3/2023

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 30/09/2023 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 30/09/2023 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

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. KỲ 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 MỰC 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**

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 3/2023

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

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.

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 01/01/2023 đến 30/09/2023. 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

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 3/2023

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

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.

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

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 3/2023

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

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.

□ 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

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 3/2023

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

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 03/2023

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	51.506.151	38.829.663
Tiền gửi ngân hàng VND	4.241.702.793	7.102.201.353
Tiền gửi ngân hàng USD	3.154.086	3.386.725
Các khoản tương đương tiền	54.810.000.000	98.160.000.000
Cộng	59.106.363.030	105.304.417.741

Các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến dưới 03 tháng có giá trị 54.810.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 2,7%/năm – 3,8%/năm.

2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ Giá gốc	Số đầu năm Giá gốc
Đầu tư ngắn hạn		
- Tiền gửi CKH NH Hdbank	36.900.000.000	38.600.000.000
- Tiền gửi CKH NH Vietbank		11.690.000.000
- Tiền gửi CKH NH OCB CN ĐN	10.000.000.000	11.000.000.000
- Tiền gửi CKH NH Vietinbank	18.000.000.000	35.000.000.000
- Tiền gửi CKH NH TPBank	8.000.000.000	14.000.000.000
- Tiền gửi CKH NH BIDV	5.500.000.000	2.000.000.000
- Tiền gửi CKH NH MSB	1.030.000.000	
Tổng	79.430.000.000	112.290.000.000

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 3/2023

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

Tại ngày 30/09/2023 khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng tại các ngân hàng có giá trị 79.430.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,5%/năm đến 8,4%/năm.

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá gốc</u>
Đầu tư vào Công ty liên kết (1)	282.087.727.273	282.087.727.273
- CTCP DV Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	1.200.000.000	1.200.000.000
- Công ty Phước Tân (*)	280.887.727.273	280.887.727.273
Đầu tư vào đơn vị khác (2)	137.432.800.000	137.432.800.000
- CTCP KCN Long Khánh	23.232.800.000	23.232.800.000
- CTCP Cà phê Olympic	114.200.000.000	114.200.000.000
Cộng	419.520.527.273	419.520.527.273

(1). Đầu tư vào Công ty liên kết:

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 30/09/2023 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	2.336.162.829	2.226.830.218
- CTCP XD & TM Phước Tân	315.720.668.020	310.436.018.648
Cộng	318.056.830.849	312.662.848.866

(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 30/09/2023 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 Cà phê Olympic	Nhơn Trạch, Đồng Nai	18,00%	18,00%	SX Cà phê

3. Phải thu khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Phải thu của KH ngắn hạn		
- Phải thu khách hàng KDC 18ha	430.936.000	630.936.000
- Phải thu Công ty CP Thiết Bị điện Hanaka SG	992.599.866	992.599.866
- Phải thu Công ty CP Hanaka ABM	638.191.057	638.191.057

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 3/2023

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Phải thu Công ty CP Mặt dựng CAG	1.816.671.475	2.759.740.139
- Phải thu Công ty Tín Nghĩa Á Châu		3.027.945.204
- Phải thu Công ty Toàn Lộc	1.344.599.295	503.092.367
- Phải thu khách hàng mua nền đất- BĐS Thống Nhất		196.061.110
- Phải thu khách hàng mua nhà xây thô	1.038.811.149	2.068.463.750
- Phải thu khách hàng mua ô vữa - Kios	3.430.491.048	3.558.896.747
- Các khoản phải thu khách hàng khác	1.294.971.428	741.189.849
Cộng	10.987.271.318	15.117.116.089

4. Trả trước cho người bán

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Công ty TNHH MTV Thảo Kiên Phát		1.500.000.000
- Trung tâm phát triển quỹ đất Huyện Thống Nhất	1.200.000.000	1.200.000.000
- Công ty TNHH PT CN&MT Á Đông	2.293.590.000	2.293.590.000
- Các đối tượng khác	778.475.050	925.082.029
Cộng	4.272.065.050	5.918.672.029

5. Phải thu về cho vay

a. Phải thu cho vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- CTCP địa ốc Đại Á (1)	8.610.000.000	13.500.000.000
- Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu (2)	92.228.194.711	15.000.000.000
- Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch (3)	5.000.000.000	
- Công ty CP KCN Tín Nghĩa - Phương Đông (4)	10.000.000.000	
- Công ty CP TM&XD Phước Tân (5)	20.000.000.000	
Cộng	135.838.194.711	28.500.000.000

(1) CTCP BĐS Thống Nhất cho CTCP địa ốc Đại Á (Đại Á) vay bổ sung vốn lưu động theo HĐVV số 01/HĐVV ngày 12/08/2022, tài sản đảm bảo cho hợp đồng vay vốn là số vốn góp của Đại Á, thời hạn vay đến 28/02/2023. Đại Á đã đề nghị được tiếp tục vay nhưng HĐQT Công ty không chấp thuận và hiện vẫn tiếp tục tính lãi với lãi suất 12%/năm mà không ký thêm Phụ lục Hợp đồng. Đại Á cam kết trả nợ trong T01/2024.

(2) 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 30/06/2024, lãi suất 12%/năm, số tiền: 19.100.731.423 đồng, hình thức cho vay: Tín chấp. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

- HĐ số 01/HĐVV ngày 13/01/2023 thời hạn vay đến 13/07/2024, lãi suất 12%/năm, số tiền 53.127.463.288 đồng, hình thức cho vay: Tín chấp. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

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 3/2023

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

- Công ty CP Tín Khai cho Công ty CP ĐT Tín Nghĩa Á Châu vay vốn theo HĐ số 01/HĐVV ngày 04/01/2023, thời hạn vay đến 04/01/2024, lãi suất 12%/năm, số tiền 20.000.000.000 đồng, hình thức cho vay: Tín chấp. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

(3) Công ty CP Tín Khai cho Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch vay vốn theo HĐ số 02/HĐVV ngày 24/03/2023, thời hạn vay đến 24/03/2024, lãi suất 10,5%/năm, số tiền 5.000.000.000 đồng, hình thức cho vay: Tín chấp. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

(4) Công ty CP PT KCN Tín Nghĩa cho Công ty CP KCN Tín Nghĩa - Phương Đông vay vốn theo hợp đồng số 83/HĐVV ngày 12/04/2023 thời hạn vay đến 12/07/2024, lãi suất 12%/năm, hình thức cho vay: Tín chấp. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

(5) Công ty CP PT KCN Tín Nghĩa cho Công ty CP TM&XD Phước Tân vay vốn theo hợp đồng số 100/HĐVV ngày 19/05/2023 thời hạn vay đến 19/11/2023, lãi suất 12%/năm, hình thức cho vay: Tín chấp. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

6. Các khoản phải thu khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn		
- Tạm ứng	20.637.824.288	19.321.996.513
- Phải thu từ cổ tức CTCP KCN Long Khánh		9.576.000.000
- Phải thu lãi vay Tín Nghĩa Á Châu	3.252.043.076	
- Lãi dự thu các ngân hàng		1.150.672.875
- Dự án đầu tư Công ty CP Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An	1.033.200.000.000	1.033.200.000.000
- Phải thu chi phí sử dụng vốn từ hợp đồng hợp tác Phước An theo BBTT (**)	30.000.000.000	
- Phải thu lãi vay Công ty CP TM&XD Phước Tân	456.986.301	
- Phải thu lãi vay Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa - Phương Đông	302.465.753	
- Phải thu lãi vay Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch	8.630.137	
- Các khoản phải thu khác	1.054.880.416	1.913.615.783
Cộng ngắn hạn	1.088.912.829.971	1.065.162.285.171
b. Dài hạn		
- Kỳ quỹ dự án tại Xã Iộ 25, Huyện Thống Nhất	21.824.651.700	21.824.651.700
Cộng dài hạn	21.824.651.700	21.824.651.700

(*) Đây là khoản hợp tác đầu tư với CTCP Dầu khí Đầu tư khai thác cảng Phước An theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 1168/HĐ-PAP ngày 27/10/2022.

- Mục đích hợp tác kinh doanh: 2 bên cùng nhau đầu tư, xây dựng, khai thác và vận hành 1 phần đất trong Dự án Khu Công nghiệp Phước An.

- Nội dung hợp tác: Bên Phước An đầu tư hoàn thiện hạ tầng và giấy phép của Khu Công nghiệp, Bên Tín Nghĩa đóng góp tài chính và khai thác và kinh doanh quyền sử dụng đất và cơ sở hạ

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 3/2023

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

tăng đối với diện tích khu đất hợp tác tối đa là 600.000 m² tại Khu Công nghiệp Phước An, xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- Thời gian thực hiện: Từ Ngày Hiệu Lực cho đến khi Dự Án KCN được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thành lập nhưng không vượt quá 12 (mười hai) tháng. Trong trường hợp quá thời hạn 12 (mười hai) tháng mà Dự Án KCN vẫn chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thành lập, Các Bên có thể thỏa thuận gia hạn thời gian thực hiện giai đoạn 1 thêm một khoảng thời gian nhưng tối đa không quá 06 (sáu) tháng kể từ ngày hết hạn.

- Các bên tham gia, tỷ lệ, hình thức, tiến độ góp vốn: Đơn giá hợp tác là 3.444.000 VND/m²; bên Tín Nghĩa sẽ góp làm 2 đợt, đợt 1 thanh toán theo giá trị vốn góp phần diện tích 300.000 m² của khu đất hợp tác (trong vòng 30 ngày kể từ khi hiệu lực của hợp đồng) là 1.033,2 tỷ VND, Đợt 2 sau khi dự án KCN Phước An được nhà nước chấp thuận chủ trương đầu tư Tín Nghĩa có quyền góp vốn đối với diện tích 300.000 m² dự kiến còn lại các bên sẽ ký phụ lục quy định thời gian góp bổ sung sau.

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

- Kết quả kinh doanh đã được phân chia trong kỳ: Chưa có lợi nhuận.

- Tình hình của hợp đồng tại ngày 30/09/2023: Bên Tín Nghĩa đã góp đủ số tiền đợt 1 là 1.033,2 tỷ VND.

(**) Đây là khoản phải thu chi phí sử dụng vốn phát sinh theo điều khoản hợp đồng hợp tác và PL HĐHT với Phước An theo biên bản thỏa thuận thanh toán chi phí sử dụng vốn ngày 25/09/2023, khoản phải thu này đã được Phước An thanh toán vào ngày 17/10/2023.

7. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ Giá gốc	Số đầu năm Giá gốc
- Nguyên liệu, vật liệu	124.468.931	233.125.657
- Hàng hóa Bất động sản	22.008.181.818	22.008.181.818
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, trong đó:	135.288.373.369	122.114.417.359
+ CP XD công trình Kios (1)		
+ CP DA KDC 18ha Tam Phước (1)	43.304.380.055	43.176.061.873
+ CP Xây dựng công trình Kios (2)	8.337.077.001	8.337.077.001
+ Dự án KDC Thạnh Phú (3)	55.196.294.875	54.644.937.042
+CP SXKD dở dang của DA BĐS "Khu chợ & phố chợ" (4)	28.450.621.438	15.956.341.443
Cộng	157.421.024.118	144.355.724.834

(1) Giá trị dự án khu dân cư và tái định cư tại phường Tam Phước, TP. Biên Hòa, 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

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 3/2023

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

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 cho thuê. Đối với toà nhà văn phòng thương mại, hiện đang hoàn thiện và dự kiến đưa vào kinh doanh đầu Quý 2 năm 2023.

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

(4) DA BĐS “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
b. Xây dựng cơ bản dở dang	11.867.528.528	16.540.756.652
- Chi phí sửa chữa, nâng công suất nhà máy nước thải	276.481.481	276.481.481
- Tạo cảnh quan Khu trung tâm (1)	355.520.00	355.520.000
- CP đầu tư khu DVTM Thống Nhất (2)	10.286.943.421	10.055.125.239
- Chi phí xây dựng khu kios giai đoạn 2	92.969.697	73.333.333
- Chi phí xây dựng VPTM gđ1		5.780.296.599
- Chi phí lắp đặt hệ thống Quan trắc tự động tại Trạm XLNT	855.613.929	
Cộng	11.867.528.528	16.540.756.652

(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 từ 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	51.335.389.197	31.452.499.683	18.209.244.818	4.808.966.997	105.806.100.695
Tăng trong kỳ	-	-	871.444.394	49.322.920	920.767.314
- Mua sắm mới			871.444.394	49.322.920	920.767.314
Số dư cuối kỳ	51.335.389.197	31.452.499.683	19.080.689.212	4.858.289.917	106.726.868.009
Giá trị hao mòn lũy kế					

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 3/2023

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
Số dư đầu năm	30.982.968.320	31.452.499.683	10.994.638.863	3.932.823.606	77.362.930.472
Khấu hao trong kỳ	1.865.780.883		1.394.677.548	252.569.932	3.513.028.363
Số dư cuối kỳ	32.848.749.203	31.452.499.683	12.389.316.411	4.185.393.538	80.875.958.835
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	20.352.420.877	-	7.214.605.955	876.143.391	28.443.170.223
Số dư cuối kỳ	18.486.639.994	-	6.691.372.801	672.896.379	25.850.909.174

Trong đó:

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

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô 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 vô hình					
Số dư đầu năm				35.000.000	35.000.000
Số dư cuối kỳ				35.000.000	35.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm				23.328.000	23.328.000
Khấu hao trong kỳ				8.748.000	8.748.000
Số dư cuối kỳ				32.076.000	32.076.000
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm				11.672.000	11.672.000
Số dư cuối kỳ		-	-	2.924.000	2.924.000

11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện truyền dẫn	Vườn cây lâu năm	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐHH					
Số dư đầu năm	1.591.350.000	107.201.820.714	6.380.112.417	413.176.479	115.586.459.610
Tăng trong kỳ	-	7.901.406.328	483.669.144	-	8.385.075.472
- Đầu tư XDCB hoàn thành		7.901.406.328	483.669.144		8.385.075.472
Số dư cuối kỳ	1.591.350.000	115.103.227.042	6.863.781.561	413.176.479	123.971.535.082

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất

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 3/2023**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện truyền dẫn	Vườn cây lâu năm	Tổng cộng
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm		93.467.847.595	5.810.476.622	278.494.956	99.556.819.173
Khấu hao trong kỳ		811.949.546	70.430.625	12.911.769	895.291.940
Số dư cuối kỳ	-	94.279.797.141	5.880.907.247	291.406.725	100.452.111.113
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	1.591.350.000	13.733.973.119	569.635.795	134.681.523	16.029.640.437
Số dư cuối kỳ	1.591.350.000	20.823.429.901	982.874.314	121.769.754	23.519.423.969

- Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng đang cho thuê: 95.289.009.587 VND.

12. Chi phí trả trước

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn	1.402.497.226	1.517.900.038
- Các khoản chi phí khác	1.402.497.226	1.517.900.038
b. Dài hạn	38.205.243.978	38.295.063.402
- Chi phí đền bù KCN	20.462.968.445	20.971.605.695
- Chi phí CCDC chờ phân bổ	91.041.655	467.812.547
- Chi phí tiền thuê đất chờ phân bổ	10.428.738.378	10.694.430.726
- Chi phí s/c chờ phân bổ	2.649.647.495	1.488.231.070
- Tiền sử dụng đất và phí đầu tư hạ tầng Chợ Tam Phước - gđ1	4.572.848.005	4.672.983.364
Cộng	39.607.741.204	39.812.963.440

13. Phải trả người bán

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn		
- Công ty CP Cấp nước Đồng Nai	1.409.475.690	1.328.017.110
- Công ty TNHH Hưng Lộc Phát		458.700.000
- Công ty TNHH MTV Thảo Kiên Phát		848.358.774
- Phải trả các đối tượng khác	1.817.563.927	3.052.618.203
Cộng	3.227.039.617	5.687.694.087

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

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 3/2023

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Khách hàng trả tiền nhà xây thô theo tiến độ		
- BĐS Thống Nhất	25.177.878.628	13.063.015.945
- Khách hàng trả trước khác	464.564.256	11.678.471
Cộng	25.642.442.884	13.074.694.416

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 03/2023**15. 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	15.239.236	1.552.379.717	1.687.394.822	922.691.120	8.544.287.054	8.326.365.272	15.239.236	1.770.301.499
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.104.000	6.655.539.987	17.439.801.601	2.399.777.438	23.559.021.290	9.494.390.901	112.710.637	20.829.777.013
- Thuế thu nhập cá nhân		269.766.005	214.762.454	223.789.933	1.835.036.044	2.042.928.876		61.873.173
- Thuế tài nguyên		-			15.974.070	15.974.070		-
- Thuế môn bài		-			9.000.000	9.000.000		-
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất		-	(262.122.380)	1.088.937.021	2.430.287.596	1.124.619.158		1.305.668.438
- Các khoản phải nộp khác		-		-	20.292.840	20.292.840		-
Cộng	18.343.236	8.477.685.709	19.079.836.497	4.635.195.512	36.413.898.894	21.033.571.117	127.949.873	23.967.620.123

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 03/2023

16. Chi phí phải trả

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
a. Ngắn hạn	327.699.931	768.818.182
- Trích trước CP điện T9/2023	295.881.749	
- Trích trước CP xây dựng 2 căn nhà LK2-34, LK2-35		737.000.000
- Chi phí trích trước khác	31.818.182	31.818.182
Cộng	327.699.931	768.818.182

17. Các khoản phải trả, phải nộp khác

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
a. Ngắn hạn	6.564.718.656	59.196.035.320
- Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn	552.014.570	
- Tiền đặt cọc mua QSDĐ và tài sản trên đất	1.364.472.727	
- Cổ tức phải trả	394.525.635	52.382.521.835
- Thu hộ phí cấp GCN QSDĐ	972.476.644	972.476.644
- Khoản nhận trước tiền của khách hàng đã xuất hoá đơn	3.138.467.116	3.138.467.116
- Các khoản phải trả khác	142.761.964	2.702.569.725
b. Dài hạn	26.674.087.676	26.674.087.676
- Khoản tiền đền bù DA KCN Tam phước phải trả	26.674.087.676	26.674.087.676

18. Doanh thu chưa thực hiện:

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
a. Ngắn hạn		
- Tiền thuê đất, Phí sử dụng HT	18.228.722.628	5.156.754.824
- Doanh thu chợ Tam Phước	514.871.799	514.871.799
- Doanh thu Kios	15.000.000	15.000.000
Cộng	18.758.594.427	5.686.626.623
b. Dài hạn		
- Tiền cho thuê Kios	435.000.000	435.000.000
- Doanh thu chợ Tam Phước	6.822.051.338	7.208.205.188
- Tiền thuê đất, phí sử dụng hạ tầng chờ phân bổ	149.338.770.687	153.206.336.817
Cộng	156.595.822.025	160.849.542.005

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 03/2023**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 01/01/2022	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					100.089.693.450	3.449.686.770	103.539.380.220
- Trích lập các quỹ (1)			6.803.225.919		(6.803.225.919)		-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi & BĐH (1)					(5.493.815.596)	(286.362.318)	(5.780.177.914)
- Chia cổ tức					(91.011.000.100)	(2.581.950.000)	(93.592.950.100)
Số dư ngày 31/12/2022	650.078.570.000	641.438.310.382	35.805.406.567	708.650.196	298.852.850.925	36.303.232.173	1.663.187.020.243
- Lãi trong năm nay					92.987.527.002	3.253.976.154	96.241.503.156
- Trích lập các quỹ (1)			2.566.816.305		(2.566.816.305)		-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi & BĐH (1)					(4.718.499.721)	(427.922.019)	(5.146.421.740)
- Chia cổ tức					(13.001.571.400)	(2.569.950.000)	(15.571.521.400)
Số dư ngày 30/09/2023	650.078.570.000	641.438.310.382	38.372.222.872	708.650.196	371.553.490.501	36.559.336.308	1.738.710.580.259

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 03/2023

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	56,74	368.850.000.000	56,74	368.850.000.000
- Cổ đông bên ngoài	43,26	281.228.570.000	43,26	281.228.570.000
Cộng	100,00	650.078.570.000	100,00	650.078.570.000

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		
+ Vốn góp đầu năm	650.078.570.000	260.031.430.000
+ Vốn góp cuối năm	650.078.570.000	650.078.570.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	91.011.000.100
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên LN năm trước	13.001.571.400	39.004.714.500
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên LN năm nay		52.006.285.600

d. Cổ phiếu

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

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

đ. 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	38.372.222.872	24.745.802.719
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	708.650.196	708.650.196
Cộng	39.080.873.068	25.454.452.915

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

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 3/2023

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

Ngoại tệ các loại	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Đô la Mỹ (USD)	134,77	144,67
Cộng	134,77	144,67

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT Q3/2023**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2023		Năm 2022	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- DT phí cơ sở hạ tầng	13.621.459.127	38.271.293.031	13.008.502.048	37.492.477.578
- DT cho thuê đất	823.638.518	2.549.019.273	835.068.511	2.487.847.494
- DT cung cấp nước	5.626.616.998	15.977.894.700	6.535.892.672	20.089.234.053
- DT phí nước thải	3.901.812.944	11.771.370.480	3.110.546.653	10.362.738.401
- DT thu gom rác thải	1.282.950.680	3.798.884.749	1.318.010.756	4.019.013.200
- DT cung cấp điện	467.010.941	1.310.529.119	429.940.664	1.173.626.563
- Doanh thu chuyển nhượng QSDĐ - Tín Khải			- 54.580.563.210	57.791.135.889
- Doanh thu BĐS Thống Nhất	11.467.783.314	27.642.443.528	14.287.947.272	25.964.582.726
- DT cho thuê Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ khác	3.235.738.266	8.883.892.609	5.054.953.478	16.754.530.581
Cộng	40.427.010.788	110.205.327.489	99.161.425.264	176.135.186.485

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2023		Năm 2022	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Giá vốn phí CSHT	1.719.942.241	4.987.154.483	1.658.345.257	5.389.172.612
- Giá vốn cho thuê đất	576.022.869	1.915.648.677	244.880.841	734.642.523
- Giá vốn cung cấp nước	4.925.393.135	13.961.338.362	3.438.414.364	12.817.996.047
- Giá vốn phí nước thải	1.236.820.247	3.468.279.077	1.152.353.107	3.725.600.222
- Giá vốn thu gom rác thải	672.102.857	1.871.301.264	733.906.383	2.145.487.339
- Giá vốn KDC Thạnh Phú - Tín Khải			- 30.067.694.393	30.798.172.538
- Giá vốn BĐS Thống Nhất	8.664.193.381	20.624.181.817	11.079.709.559	20.429.018.895
- Giá vốn cho thuê Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ khác	1.245.854.775	3.402.205.183	3.807.087.137	5.550.463.621
Cộng	19.040.329.505	50.230.108.863	52.182.391.041	81.590.553.797

3. Doanh thu tài chính

	Năm 2023		Năm 2022	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Lãi tiền cho vay	3.631.918.144	10.512.927.124	453.698.630	2.012.178.082
- Lãi tiền gửi có kỳ hạn	2.120.121.737	4.918.764.181	3.355.539.141	8.903.121.707

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 3/2023

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

	Năm 2023		Năm 2022	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Lãi tiền gửi KKK	2.384.575	13.450.784	324.815.805	423.643.779
- Lãi chậm trả		58.400.000	344.419.118	369.450.435
- Lãi góp vốn		-	5.700.000.000	5.700.000.000
- Lãi hợp tác	70.000.000.000	70.000.000.000		-
Cộng	75.754.424.456	85.503.542.089	10.178.472.694	17.408.394.003

4. Chi phí tài chính

	Năm 2023		Năm 2022	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- CP dự phòng đầu tư dài hạn	4.846.648.008	8.633.531.386	-	-
Cộng	4.846.648.008	8.633.531.386	-	-

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2023		Năm 2022	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Chi phí nhân viên quản lý	4.423.713.861	13.321.196.653	3.681.849.496	10.875.085.549
- Chi phí nguyên vật liệu QL	37.990.880	169.230.694	59.424.968	143.552.613
- Chi phí đồ dùng văn phòng	50.664.111	163.997.570	51.672.699	235.277.924
- Chi phí khấu hao TSCĐ	611.576.937	1.844.918.913	684.333.451	1.596.359.071
- Thuế, phí và lệ phí	68.701.142	237.537.986	550.991.990	1.909.491.945
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	928.906.297	3.143.638.506	1.146.781.809	3.635.152.191
- Chi phí khác	931.056.166	2.598.702.731	705.332.119	4.119.370.519
Cộng	7.052.609.394	21.479.223.053	6.880.386.532	22.514.289.812

6. Thu nhập khác

	Năm 2023		Năm 2022	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Thu tiền chậm thanh toán	85.319.000	183.687.686	(79.357.041)	245.324.001
- Thu nhập khác	72.492.935	342.559.152	170.440.749	625.487.136
Cộng	157.811.935	526.246.838	91.083.708	870.811.137

7. Chi phí khác

	Năm 2023		Năm 2022	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Chi thù lao HĐQT, BKS	370.999.998	1.086.333.328	342.333.332	1.017.999.996
- Chi phí hợp HĐQT, BKS	50.000.000	150.000.000	50.000.000	300.000.000
- Chi phí khác	360.986.419	730.879.803	221.486.185	2.895.079.298
Cộng	781.986.417	1.967.213.131	613.819.517	4.213.079.294

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 3/2023

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

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

	Năm 2023		Năm 2022	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Giá vốn hàng bán	19.040.329.505	50.230.108.863	49.538.914.808	78.947.077.564
- Chi phí QLDN	7.052.609.394	1.479.223.053	6.880.386.532	22.514.289.812
Cộng	26.092.938.899	71.709.331.916	56.419.301.340	101.461.367.376

9. Chi phí thuế TNDN hiện hành:

	Năm 2023		Năm 2022	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- CP thuế TNDN tại CTCP PT KCN Tín Nghĩa	16.666.619.419	21.755.599.393	3.725.827.583	11.331.326.376
- CP thuế TNDN tại CTCP Tín Khai			- 6.645.540.386	6.645.540.386
- CP thuế TNDN tại CTCP BDS Thông Nhất	773.182.182	1.803.421.897	618.295.182	1.065.175.162
- Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	17.439.801.601	23.559.021.290	10.989.663.151	19.042.041.924

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 2023, số dư các khoản phải thu/(phải trả) với các bên có liên quan như sau:

Công ty liên quan	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn khách hàng		
Tổng công ty Tín Nghĩa	385.776	771.552
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	100.273.972	
Phải thu về cho vay		
Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa – Á Châu	92.228.194.711	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	20.000.000.000	
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa – Phương Đông	10.000.000.000	
Phải thu ngắn hạn khác		
Lãi vay - Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa – Á Châu	3.252.043.076	3.027.945.204
Lãi vay - Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa – Phương Đông	302.465.753	
Cổ tức - Công ty CP Tín Khai		9.885.600.000
Lãi vay - Công ty Cổ phần TM & XD Phước Tân	456.986.301	
Ứng trước cho nhà cung cấp		
Công ty CP QLDA Tín Nghĩa	187.219.450	92.400.000
Phải trả người bán ngắn hạn		

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 3/2023

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

Công ty liên quan	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty CP DV Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	155.777.680	198.553.680
Công ty CP Xăng Dầu Tín Nghĩa	7.489.200	621.000
Phải trả khác		
Tổng Công ty Tín Nghĩa	26.674.087.676	26.674.087.676

Biên Hoà, ngày 19 tháng 10 năm 2023



Nguyễn Kim Ngân
Người lập



Nguyễn Thị Ly
Kế toán trưởng



Phan Anh Dũng
Giám đốc

