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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 03/2022

Tháng 10/2022

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN
KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Quý 3/2022
******

ĐVT: Đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số Cuối Kỳ	Số Đầu Năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**1.260.400.862.929**	**273.017.881.965**
I . Tiền và các khoản tương đương tiền	***110***	*V.1*	**1.000.746.576.775**	**12.631.654.861**
1. Tiền	111		976.916.576.775	2.381.654.861
2. Các khoản tương đương tiền	112		23.830.000.000	10.250.000.000
II. Đầu tư tài chính	***120***	V.2	**135.653.000.000**	**136.976.189.366**
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		135.653.000.000	136.976.189.366
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	***130***		**49.399.042.303**	**49.836.381.783**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	6.037.491.691	9.188.149.991
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	5.452.573.200	3.454.200.000
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	15.000.000.000	15.000.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	22.917.752.412	22.202.806.792
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(8.775.000)	(8.775.000)
IV. Hàng Tồn Kho	***140***		**73.742.166.721**	**72.697.255.559**
1. Hàng tồn kho	141	V.7	73.742.166.721	72.697.255.559
V. Tài sản ngắn hạn khác	***150***		**860.077.130**	**876.400.396**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11	546.744.880	817.080.146
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152			
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.15	313.332.250	59.320.250
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**570.123.778.555**	**564.318.747.236**
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
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216			
II. Tài sản cố định	***220***	V.9	**27.058.646.193**	**22.295.034.124**
1. Tài sản cố định hữu hình	221		27.058.646.193	22.295.034.124
- Nguyên giá	222		101.547.733.134	93.995.760.131
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(74.489.086.941)	(71.700.726.007)
III. Bất động sản đầu tư	***230***	V.10	**14.676.587.334**	**15.282.221.958**
- Nguyên giá	231		113.995.109.610	113.692.034.370
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(99.318.522.276)	(98.409.812.412)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	***240***	*V.8*	**16.441.536.338**	**14.938.443.885**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241			
2. Chi phí XDCB dở dang	242		16.441.536.338	14.938.443.885
V. Đầu tư tài chính dài hạn	***250***	*V.2*	**452.031.872.193**	**450.529.131.206**
1. Đầu tư vào công ty con	251		126.825.000.000	126.825.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		282.087.727.273	282.087.727.273
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		76.632.800.000	76.632.800.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(33.513.655.080)	(35.016.396.067)
VI. Tài sản dài hạn khác	***260***		**38.090.484.797**	**39.449.264.363**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	38.090.484.797	39.449.264.363
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**1.830.524.641.484**	**837.336.629.201**

NGUỒN VỐN	Mã số		Số Cuối Kỳ	Số Đầu Năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**239.107.713.406**	**230.564.735.714**
I. Nợ ngắn hạn	***310***		**50.151.177.065**	**37.354.479.399**
1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		V.12	-	7.357.500.000
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.13	1.038.632.814	1.920.315.769
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	3.470.286.722	3.618.707.388
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	9.535.022.758	3.082.579.456
4. Phải trả người lao động	314			599.632.626
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	4.048.625.950	1.639.306.547
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18	18.157.067.336	5.686.626.622
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	7.448.043.239	7.228.075.692
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	321		6.453.498.246	6.221.735.299
II. Nợ dài hạn	***330***		**188.956.536.341**	**193.210.256.315**
5. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	332	V.18	162.282.448.665	166.536.168.639
6. Phải trả dài hạn khác	333	V.17	26.674.087.676	26.674.087.676
7. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	334	V.13	-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	V.19	**1.591.416.928.078**	**606.771.893.487**
I. Vốn chủ sở hữu	***410***		**1.591.416.928.078**	**606.771.893.487**
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
8. Qũy đầu tư phát triển	418		34.942.953.555	28.414.880.648
9. Qũy 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		264.248.443.945	**251.350.453.761**
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421A		201.407.488.440	165.424.182.945
- LNST chưa phân phối kỳ này	421B		62.840.955.505	85.926.270.816
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	***430***		-	-
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 +400)	**440**		1.830.524.641.484	**837.336.629.201**

Ngày 11 tháng 10 năm 2022

Người lập biểu	Kế Toán Trưởng	Giám Đốc
Nguyễn Kim Ngân	Nguyễn Thị Ly	Nguyễn Hiếu Lộc

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN
KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý 03/2022

ĐVT: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022		Năm 2021	
			Quý 3	Luỹ kế	Quý 3	Luỹ kế
1	2	3	4		5	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**VI.1**	**28.129.763.795**	**87.110.096.908**	**25.664.175.331**	**88.501.007.439**
2. Các khoản giảm trừ	02			-		-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**28.129.763.795**	**87.110.096.908**	**25.664.175.331**	**88.501.007.439**
4. Giá vốn hàng bán	**11**	VI.2	**7.739.714.518**	**25.783.472.816**	**6.845.119.745**	**26.736.947.986**
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cung cấp dịch vụ	**20**		**20.390.049.277**	**61.326.624.092**	**18.819.055.586**	**61.764.059.453**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	18.825.464.354	27.888.794.247	2.142.000.582	19.303.628.799
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	774.542.476	(1.387.529.617)	3.128.469.347	12.673.510.066
Trong đó lãi vay phải trả	*23*			*115.211.370*	*129.814.520*	385.210.478
8. Chi phí bán hàng	25			-		-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	3.981.727.573	13.242.364.287	3.233.014.586	10.957.854.444
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**34.459.243.582**	**77.360.583.669**	**14.599.572.235**	**57.436.323.742**
11. Thu nhập khác	31	VI.6	161.263.830	184.052.481	24.546.270	248.947.493
12. Chi phí khác	32	VI.7	405.769.499	3.372.354.269	781.680.812	1.870.910.235
13. Lợi nhuận khác	**40**		**(244.505.669)**	**(3.188.301.788)**	**(757.134.542)**	**(1.621.962.742)**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**34.214.737.913**	**74.172.281.881**	**13.842.437.693**	**55.814.361.000**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	3.725.827.583	11.331.326.376	2.768.487.539	8.715.352.200
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**30.488.910.330**	**62.840.955.505**	**11.073.950.154**	**47.099.008.800**
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	**70**		**1.173**	**2.417**	**426**	**1.811**
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	**71**					

Biên hoà, ngày 19 tháng 10 năm 2022

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Giám Đốc
Nguyễn Kim Ngân	Nguyễn Thị Ly	Nguyễn Hiếu Lộc

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN
KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 03/2022

Đơn vị tính : đồng

Chỉ tiêu		Thuyết minh	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2022	Năm 2021
1		3	4	5
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD				
1. Lợi nhuận trước thuế			**74.172.281.881**	**55.814.361.000**
2. Điều chỉnh cho các khoản			**(25.579.329.083)**	**(3.666.275.614)**
1	- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT		3.697.070.798	2.963.843.119
2	- Các khoản dự phòng		(1.502.740.987)	12.288.280.168
3	- Lãi, lỗ chênh lệch TGHĐ do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(76.017)	19.420
4	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(27.888.794.247)	(19.303.628.799)
5	- Chi phí lãi vay		115.211.370	385.210.478
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu đông			**48.592.952.798**	**52.148.085.386**
1	- Tăng giảm các khoản phải thu		(437.339.480)	(109.100.435.213)
2	- Tăng giảm hàng tồn kho		(1.044.911.162)	2.532.421.198
3	- Tăng giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả,T.TNDN phải nộp)		26.977.640.757	77.628.437.438
4	- Tăng giảm chi phí trả trước		(1.088.444.300)	(1.495.893.238)
5	- Tiền lãi vay đã trả		(115.211.370)	(385.210.478)
6	- Thuế TNDN đã nộp		(6.139.670.030)	(13.494.971.159)
7	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(4.221.824.967)	(3.941.165.184)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh			**62.523.192.246**	**3.891.268.751**
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		(9.055.065.456)	(10.388.325.149)
2	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		167.000.000	197.000.000
3	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(249.020.563.041)	(126.224.805.806)
4	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		236.763.752.407	106.000.000.000
5	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			(120.245.454.546)
6	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			120.000.000.000
7	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		27.888.794.247	19.303.628.799
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư			**6.743.918.157**	**(11.357.956.702)**
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu		965.218.971.500	
2	Tiền trả nợ gốc vay		(7.357.500.000)	
3	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(39.013.736.006)	(39.001.575.208)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính			**918.847.735.494**	**(39.001.575.208)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)			**988.114.845.897**	**(46.468.263.159)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ			***12.631.654.861***	**60.207.428.189**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ			76.017	(19.420)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70= 50+60+61)			**1.000.746.576.775**	**13.739.145.610**

Biên Hoà, ngày 19 tháng 10 năm 2022

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Giám đốc
Nguyễn Kim Ngân	Nguyễn Thị Ly	Nguyễn Hiếu Lộc

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Qúy 03/2022

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

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

2. **Lĩnh vực kinh doanh** : Kinh doanh thương mại,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**

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**
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

- **Cơ sở lập Báo cáo tài chính**
Báo cáo tài chính được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

- **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.

- **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.

- **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.

- **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:

Loại tài sản cố định	Số năm khấu hao
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 – 25
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03 – 08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	01 – 05
Vườn cây lâu năm	23

- **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 tưđược 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 tưđược 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 IV.5.

- **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.

- **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.

- **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.

- **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.

- **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.

- **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.

- **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 QUÝ 3/2022

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	13.306.701	6.892.723
Tiền gửi ngân hàng VND	976.899.847.526	2.371.187.961
Tiền gửi ngân hàng USD	3.422.548	3.574.177
Các khoản tương đương tiền	23.830.000.000	10.250.000.000
Cộng	**1.000.746.576.775**	**12.631.654.861**

Tại ngày 30/09/2022 các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 đến 03 tháng có giá trị 23.830.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,0%/năm – 5,0%/năm.

2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	Giá gốc	Giá gốc
Đầu tư ngắn hạn		
- Tiền gửi CKH NH HDBank	76.300.000.000	25.500.000.000
- Tiền gửi CKH NH Vietbank	49.140.000.000	95.863.189.366
- Tiền gửi CKH NH Seabank		10.000.000.000
- Tiền gửi CKH NH OCB CN ĐN	10.213.000.000	5.613.000.000
Cộng	**135.653.000.000**	**136.976.189.366**

Tại ngày 30/09/2022 các tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng có giá trị 135.653.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng với lãi suất 6,1%/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 con (1)	**126.825.000.000**	-	**126.825.000.000**	-
- Công ty CP Tín Khải	82.380.000.000		82.380.000.000	
- Công ty CP BĐS Thống Nhất	44.445.000.000		44.445.000.000	
Đầu tư vào Công ty liên kết (2)	**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 (3)	**76.632.800.000**	-	**76.632.800.000**	-
- CTCP KCN Long Khánh	23.232.800.000		23.232.800.000	
- CTCP Cà phê Olympic	53.400.000.000		53.400.000.000	
Cộng	**485.545.527.273**	-	**485.545.527.273**	-

- **Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Dự phòng khoản lỗ Công ty CP Cà Phê Olympic	33.513.655.080	35.016.396.067
Tổng cộng	**33.513.655.080**	**35.016.396.067**

(1) Đầu tư vào công ty con : thông tin chi tiết về công ty con 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 CP Tín Khải (2)	Vĩnh Cửu, Đồng Nai	99.88%	82.38%	Kinh doanh nhà ở, nhà xưởng cho thuê
Công ty CP BĐS Thống nhất	Biên Hòa, Đồng Nai	59,21%	59,21%	Kinh doanh chợ & Khu phố chợ

(2) Công ty CP Tín Khải mua lại cổ phiếu quỹ với tỷ lệ 17.52% vốn đầu tư chủ sở hữu nên tỷ lệ lợi ích của Công ty tại Công ty Tín Khải cao hơn tỷ lệ quyền biểu quyết.

(2) 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:

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 DV bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Biên Hòa, Đồng Nai	24,00%	24,00%	Dịch vụ bảo vệ
- Công ty Cổ phần XD & TM Phước Tân	Biên Hòa, Đồng Nai	40,00%	40,00%	Bất động sản

(3) 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 CP Cà Phê Olympic	Nhơn Trạch, Đồng Nai	9,04%	9,04%	Sản xuất Cà phê

3. Phải thu khách hàng

a. Phải thu của KH ngắn hạn	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Phải thu khách hàng KDC 18ha	453.311.000	1.526.736.000
- Cty Nhôm Alanmi	32.500.000	32.500.000
- CN Cty CP đầu tư XD Tòan Lộc	1.375.959.579	1.313.014.830
- CN Cty cổ phần Phú Tài		156.331.148
- Công ty CP Hanaka ABM		670.523.555
- Cty CP Thiết Bị Điện Ha Na Ka Sài Gòn		4.021.263
- Công ty TNHH Bao Bì nước giải khát Crown ĐN	1.671.780.821	
- Cơng ty CP Mặt Dựng CAG	1.543.068.664	2.043.068.664
- CN Nhà máy XL CTNH & CTRSH - Công ty Tài Tiến	122.374.260	210.192.838
- Các khoản phải thu khách hàng khác	838.497.367	3.231.761.693
Cộng	**6.037.491.691**	**9.188.149.991**

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- TTPT quỹ đất H.Thống Nhất	1.200.000.000	1.200.000.000
- Cty TNHH Ý Tân	255.000.000	255.000.000
- Công ty TNHH XD TM Phúc Nguyên	2.036.450.000	1.811.700.000
-Công ty CP QLDA Tín Nghĩa	92.400.000	105.000.000
-Công ty CP Đầu tư TMDV SG Ô tô Cần Thơ		50.000.000
- Công ty TNHH Thiết kế nội ngoại thất Thiên Phong		32.500.000
- Công ty TNHH MTV Thảo Kiên Phát	1.500.000.000	
- Các khoản trả trước khách hàng khác	368.723.200	
Cộng	**5.452.573.200**	**3.454.200.000**

5. Phải thu về cho vay

a. Phải thu cho vay ngắn hạn	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Công ty CP Tín Nghĩa Á Châu (1)	15.000.000.000	15.000.000.000
Cộng	**15.000.000.000**	**15.000.000.000**

(1) Công ty CP PT KCN Tín Nghĩa cho Công ty CP ĐT Tín Nghĩa Á Châu vay vốn theo hợp đồng 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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn				
- Tạm ứng	4.761.880.413		2.334.058.665	
- Các khoản thế chấp ký cược, ký quỹ	3.750.000		3.750.000	
- Lãi dự thu các ngân hàng	1.658.294.968		2.050.998.127	
- Phải thu từ cổ tức CTCP KCN Long Khánh	5.700.000.000		9.576.000.000	
- Phải thu từ cổ tức Công ty CP Tín Khải	9.885.600.000		8.238.000.000	
- Phải thu lãi vay Tín Nghĩa Á Châu	902.465.753			
- Phải thu khác	5.761.278			
Cộng ngắn hạn	**22.917.752.412**		**22.202.806.792**	
b. Dài hạn				
- Ký quỹ dự án KDC tại Xã lộ 25	3.961.871.700		3.961.871.700	
- Ký quỹ dự án Logistic TMDV tại Xã lộ 25	17.862.780.000		17.862.780.000	
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 vật liệu	153.254.232		140.769.592	
- Hàng hóa Bất động sản	22.008.181.818		22.008.181.818	
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, trong đó:	51.580.730.671		50.548.304.149	
+ 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	
Cộng	**73.742.166.721**		**72.697.255.559**	

(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 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 4 năm 2022.

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		
- 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 cục bộ 1/2000 KCN	227.272.728	113.636.364
- Chi phí sửa chữa VP trạm XLNT	361.111.111	
Cộng	**16.441.536.338**	**14.938.443.885**

(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	43.124.314.624	31.452.499.683	14.944.025.646	4.474.920.178	93.995.760.131
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 XDCB hoàn th	6.431.979.273				6.431.979.273
Giảm do thanh lý			340.892.997		340.892.997
Số dư cuối kỳ	**49.556.293.897**	**31.452.499.683**	**16.016.329.376**	**4.522.610.178**	**101.547.733.134**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	27.499.754.549	31.452.499.683	9.316.611.915	3.431.859.860	71.700.726.007
Khấu hao trong kỳ	1.475.199.885		1.062.731.766	591.322.280	3.129.253.931
Giảm do thanh lý			340.892.997		340.892.997
Số dư cuối kỳ	**28.974.954.434**	**31.452.499.683**	**10.038.450.684**	**4.023.182.140**	**74.489.086.941**
Giá trị còn lại của TSCĐHH					
Số dư đầu năm	15.624.560.075	-	5.627.413.731	1.043.060.318	22.295.034.124
Số dư cuối kỳ	**20.581.339.463**	-	**5.977.878.692**	**499.428.038**	**27.058.646.193**

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

10. 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	303.075.240	-	-	303.075.240
- Chuyển sang BĐS đầu tư	303.075.240			303.075.240
Số dư cuối kỳ	**107.201.820.714**	**6.380.112.417**	**413.176.479**	**113.995.109.610**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu 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**
Giá trị còn lại của TSCĐHH				
Số đầu năm	14.512.845.176	617.479.567	151.897.215	15.282.221.958
Số dư cuối kỳ	**13.956.005.150**	**581.596.738**	**138.985.446**	**14.676.587.334**

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

11. Chi phí trả trước

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn	**546.744.880**	**817.080.146**
- Các khoản chi phí khác	546.744.880	817.080.146
b. Dài hạn	**38.090.484.797**	**39.449.264.363**
- Chi phí đền bù KCN	21.141.151.445	21.649.788.695
- Chi phí CCDC chờ phân bổ	207.190.414	64.525.001
- Chi phí tiền thuê đất chờ phân bổ	10.782.994.842	11.048.687.190
- Chi phí s/c lớn TSCĐ chờ phân bổ	1.252.786.279	1.879.766.301
- Tiền sử dụng đất và phí đầu tư hạ tầng Chợ Tam Phước - gđ1	4.706.361.817	4.806.497.176

12. Vay và nợ thuê tài chính:

Chi tiết số phát sinh về khoản vay như sau:

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn				
- CTCP BĐS Thống Nhất (1)			7.357.500.000	7.357.500.000
Cộng	-	-	**7.357.500.000**	**7.357.500.000**

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 TNHH Tài Tiến		-	210.690.150	210.690.150
CTCP DV bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	198.553.680	198.553.680	178.196.700	178.196.700
- Công ty CP Dịch vụ Sonadezi		-	85.029.120	85.029.120
- Trung tâm tư vấn Công nghệ Môi trường và ATVS Lao động		-	150.111.500	150.111.500
- Công ty TNHH XLCT CN và Tư vấn MT Văn Lang		-	601.072.997	601.072.997
- Phải trả các đối tượng khác	539.197.735	539.197.735	450.134.562	450.134.562
Cộng	**1.038.632.814**	**1.038.632.814**	**1.920.315.769**	**1.920.315.769**

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Khách hàng ứng trước tiền mua nền đất KDC 18ha	3.464.475.000	3.078.475.000
- Công ty TNHH SX Đồ Mộc Chien VN		67.802.741
- Cty CP Johnson Wood		63.321.789
- Cty CP Khải Toàn		37.858.832
- Công ty TNHH Gỗ Leefu (VN)		66.598.823
-Cty TNHH Home Voyage VN		41.777.175
-Công ty TNHH Tân Dương		19.181.753
- Công ty TNHH Timber Industries		91.317.119
- Khách hàng ứng trước khác	5.811.722	152.374.156
Cộng	**3.470.286.722**	**3.618.707.388**

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	48.523.500	395.821.526	422.102.734		5.531.314.417	5.171.042.093	279.443.500	756.093.850
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.796.750	2.660.209.977	3.725.827.583		11.331.326.376	6.116.578.030	33.888.750	7.874.958.323
- Thuế thu nhập cá nhân		26.547.953	116.482.159	129.368.611	1.493.004.565	1.489.323.203		30.229.315
- Thuế tài nguyên								-
- Thuế môn bài					3.000.000	3.000.000		-
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất			873.741.270		873.741.270			873.741.270
Cộng	**59.320.250**	**3.082.579.456**	**5.138.153.746**	**129.368.611**	**19.232.386.628**	**12.779.943.326**	**313.332.250**	**9.535.022.758**

Thuế giá trị gia tăng:

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Xem thuyết minh số IV.12.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ như sau:

	Năm 2022		Năm 2021	
	Qúy 3	Lũy kế	Qúy 3	Lũy kế
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	34.214.737.913	74.172.281.881	13.842.437.693	55.814.361.000
+ Các khoản điều chỉnh tăng		1.800.000.000		-
-+Các khoản điều chỉnh giảm	15.585.600.000	19.315.650.000		12.237.600.000
- Tổng thu hập chịu thuế	18.629.137.913	56.656.631.881	13.842.437.693	43.576.761.000
- Thuế suất thuế TNDN	20%	20%	20%	20%
- Chi phí phải trả khác				
Thuế TNDN dự tính phải nộp	**3.725.827.583**	**11.331.326.376**	**2.768.487.539**	**8.715.352.200**
Thuế TNDN dự tính được miễn giảm (*)		-		-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	**3.725.827.583**	**11.331.326.376**	**2.768.487.539**	**8.715.352.200**

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định

16. Chi phí phải trả

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn		
- Chi phí tiền nước	1.036.942.200	1.587.569.900
- Phí bảo vệ môi trường		19.918.465
- Trích trước CP thiết kế Kios và VPTM theo	31.818.182	31.818.182
- Trích trước CP sửa chữa VP	2.781.362.606	
- Chi phí trích trước khác	198.502.962	
Cộng	**4.048.625.950**	**1.639.306.547**

17. Các khoản phải trả, phải nộp khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn		
- Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn	522.127.913	349.163.480
- Tiền đặt cọc mua QSDĐ và tài sản trên đất	6.420.609.091	6.380.109.091
- Cổ tức phải trả	376.236.235	369.733.121
- Các khoản phải trả khác	129.070.000	129.070.000
Cộng	**7.448.043.239**	**7.228.075.692**
b. Dài hạn		
- Khoản tiền đền bù DA KCN TP phải trả	26.674.087.676	26.674.087.676
Cộng	**26.674.087.676**	**26.674.087.676**

18. Doanh thu chưa thực hiện:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn		
- Tiền thuê đất, Phí sử dụng HT	17.627.195.537	5.156.754.823
- Doanh thu chợ Tam Phước	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
- Doanh thu chợ Tam Phước	7.336.923.138	7.723.076.987
- Tiền thuê đất, phí sử dụng hạ tầng chờ phân bổ	154.495.525.527	158.363.091.652
Cộng	**162.282.448.665**	**166.536.168.639**

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 phân phối	Tổng cộng
A	1	2	3	4	7	
Số dư ngày 01/01/2021	**260.031.430.000**	**66.266.478.882**	**24.745.802.719**	**708.650.196**	**175.034.596.730**	**526.786.958.527**
- Lãi trong năm trước					85.926.270.816	85.926.270.816
- Trích lập các quỹ			3.669.077.929		(3.669.077.929)	-
- Trích qũy khen thưởng phúc lợi & BĐH					(5.941.335.856)	(5.941.335.856)
Số dư ngày 31/12/2021	**260.031.430.000**	**66.266.478.882**	**28.414.880.648**	**708.650.196**	**251.350.453.761**	**606.771.893.487**
- Tăng vốn trong năm nay	390.047.140.000	575.171.831.500				965.218.971.500
- Lãi trong năm nay					62.840.955.505	62.840.955.505
- Trích lập các quỹ (1)			6.528.072.907		(6.528.072.907)	-
- Trích qũy khen thưởng phúc lợi & BĐH (1)					(4.410.177.914)	(4.410.177.914)
- Cổ tức 2021 (15%) (3)					(39.004.714.500)	(39.004.714.500)
Số dư ngày 30/09/2022	**650.078.570.000**	**641.438.310.382**	**34.942.953.555**	**708.650.196**	**264.248.443.945**	**1.591.416.928.078**

Phân phối lợi nhuận năm 2021 theo nghị quyết Đại hội Đồng Cổ đông thường niên năm 2022 như sau:

	Tỷ lệ (%)	Số tiền
- Lợi nhuận sau thuế TNDN	100,00	85.926.270.816
- Trích Quỹ đầu tư phát triển	7,60	6.528.072.907
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	3,00	2.577.788.124
- Trích quỹ thưởng HĐQT, BKS	1,00	859.262.708
- Trích quỹ thưởng HĐQT, BKS, BĐH 10%/LN vượt KH	1,13	973.127.082
- Chi trả cổ tức còn lại (Bằng 15% VĐL)	45,39	39.004.714.500
- Lợi nhuận chưa phân phối	41,88	35.983.305.495
Cộng	**100,00**	**85.926.270.816**

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	147.540.000.000
- Cổ đông bên ngoài	43,26	281.228.570.000	43,26	112.491.430.000
Cộng	**100,00**	**650.078.570.000**	**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		
+ Vốn góp đầu năm	*260.031.430.000*	*260.031.430.000*
+ Vốn góp cuối năm	*650.078.570.000*	*260.031.430.000*
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên LN năm trước		
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên LN năm nay		*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
- *Cổ phiếu phổ thông*	65.007.857	*26.003.143*
- *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	26.003.143
- *Cổ phiếu phổ thông*	65.007.857	*26.003.143*
- *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	34.942.953.555	24.745.802.719
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	708.650.196	708.650.196
Cộng	**35.651.603.751**	**25.454.452.915**

20. 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**

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 3/2022

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2022		Năm 2021	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- DT phí cơ sở hạ tầng	13.008.502.048	37.492.477.578	13.025.319.540	37.013.948.442
- DT cho thuê đất	835.068.511	2.487.847.494	589.639.659	2.202.296.553
- DT phí nước thải	5.683.700.568	19.878.592.759	5.344.933.829	18.581.634.149
- DT dịch vụ khác	7.055.027.366	22.702.220.703	5.496.733.131	21.076.796.976
- DT thu gom rác thải	1.318.010.756	4.019.013.200	1.080.458.260	3.996.058.893
- DT KDC 18		0		5.178.120.909
- DT Kios	229.454.546	529.945.174	127.090.912	452.151.517
Cộng	**28.129.763.795**	**87.110.096.908**	**25.664.175.331**	**88.501.007.439**

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	13.361.670.369	3.369.774.304	12.816.068.308
- Giá vốn thu gom rác thải	733.906.383	2.145.487.339	612.842.023	2.153.485.760
- Giá vốn KD KDC		0		2.433.710.637
- Giá vốn KD Kios	143.141.793	426.899.751	121.172.782	404.930.740
Cộng	**7.739.714.518**	**25.783.472.816**	**6.845.119.745**	**26.736.947.986**

3. Doanh thu tài chính

	Năm 2022		Năm 2021	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Lãi tiền cho vay	453.698.630	1.346.301.369	453.698.630	3.179.452.055
- Lãi tiền gửi có kỳ hạn	2.356.196.916	6.675.110.797	1.687.498.853	3.845.488.519
- Lãi tiền gửi không kỳ hạn	323.741.471	420.473.427	803.099	3.679.939
- Lãi chậm trả	106.227.337	131.258.654		37.408.286
- Lãi góp vốn	15.585.600.000	19.315.650.000		12.237.600.000
Cộng	**18.825.464.354**	**27.888.794.247**	**2.142.000.582**	**19.303.628.799**

4. Chi phí tài chính

	Năm 2022		Năm 2021	
	Quý 3	Luỹ kế	Quý 3	Luỹ kế
- Chi phí lãi vay ngân hàng		115.211.370	129.814.520	385.210.478
- Chi phí tài chính		-		19.420
- CP dự phòng đầu tư dài hạn	774.542.476	(1.502.740.987)	2.998.654.827	12.288.280.168
Cộng	**774.542.476**	**(1.387.529.617)**	**3.128.469.347**	**12.673.510.066**

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp:

	Năm 2022		Năm 2021	
	Qúy 3	Lũy kế	Qúy 3	Lũy kế
- Chi phí nhân viên quản lý	2.109.692.416	6.187.089.739	1.986.814.205	5.950.015.228
QL	9.946.500	43.116.400	3.034.500	31.883.300
phòng	49.564.377	223.730.971	27.806.322	66.764.654
- Chi phí khấu hao TSCĐ	592.850.320	1.302.411.922	331.737.900	1.225.468.288
- Thuế, phí và lệ phí	36.799.143	102.425.502	3.490.000	112.617.031
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	804.787.094	2.362.959.544	757.738.880	2.345.028.707
- Chi phí khác	378.087.723	3.020.630.209	122.392.779	1.226.077.236
Cộng	**3.981.727.573**	**13.242.364.287**	**3.233.014.586**	**10.957.854.444**

6. Thu nhập khác

	Năm 2022		Năm 2021	
	Qúy 3	Lũy kế	Qúy 3	Lũy kế
- Thu nhập khác	161.263.830	184.052.481	24.546.270	248.947.493
Cộng	**161.263.830**	**184.052.481**	**24.546.270**	**248.947.493**

7. Chi phí khác

	Năm 2022		Năm 2021	
	Qúy 3	Lũy kế	Qúy 3	Lũy kế
- Chi thù lao HĐQT, BKS	231.333.332	693.999.996	213.333.332	639.999.996
- Chi phí hội họp HĐQT, BKS	50.000.000	300.000.000		50.000.000
- Chi phí khác	124.436.167	2.378.354.273	568.347.480	1.180.910.239
Cộng	**405.769.499**	**3.372.354.269**	**781.680.812**	**1.870.910.235**

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

	Năm 2022		Năm 2021	
	Qúy 3	Lũy kế	Qúy 3	Lũy kế
- Giá vốn hàng bán	7.739.714.518	25.783.472.816	6.845.119.745	26.736.947.986
- Chi phí QLDN	3.981.727.573	13.242.364.287	3.233.014.586	10.957.854.444
Cộng	**11.721.442.091**	**39.025.837.103**	**10.078.134.331**	**37.694.802.430**

9. Chi phí thuế TNDN hiện hành:

	Năm 2022		Năm 2021	
	Qúy 3	Lũy kế	Qúy 3	Lũy kế
- CP thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	3.731.547.324	11.337.046.117	2.768.487.539	8.715.352.200
- Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	**3.731.547.324**	**11.337.046.117**	**2.768.487.539**	**8.715.352.200**

VII. 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 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	92.400.000	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 19 tháng 10 năm 2022

Nguyễn Kim Ngân	**Nguyễn Thị Ly**	**Nguyễn Hiếu Lộc**
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Giám đốc**