

Số: 26./CV.CT

Biên Hòa, ngày 17 tháng 01 năm 2023

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

**DISCLOSURE OF INFORMATION
ON THE STATE SECURITIES
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 4 năm 2022;
- Báo cáo tài chính Hợp nhất quý 4 năm 2022;
- Giải trình biến động kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh Riêng quý 4 năm 2022 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 17/01/2023 tại đường dẫn <http://www.tinnghiaip.com.vn> – Quan hệ cổ đông.

This information was disclosed on Company/Fund's Portal on date 17/01/2023 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 4 năm 2022;
- Báo cáo tài chính Hợp nhất quý 4 năm 2022;
- Công văn giải trình số: 25./CV.CT ngày 17/01/2023.

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 04/2022

Tháng 01/2023



TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số Cuối Kỳ	Số Đầu Năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		446.537.881.979	474.328.049.838
<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	<i>110</i>	<i>V.1</i>	<i>105.304.417.741</i>	<i>33.164.266.988</i>
1. Tiền	111		7.144.417.741	5.544.266.988
2. Các khoản tương đương tiền	112		98.160.000.000	27.620.000.000
<i>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</i>	<i>120</i>	<i>V.2</i>	<i>112.290.000.000</i>	<i>183.076.189.366</i>
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		112.290.000.000	183.076.189.366
<i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>	<i>130</i>		<i>81.498.073.289</i>	<i>98.054.933.745</i>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	15.117.116.089	15.846.692.159
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	5.918.672.029	6.622.184.383
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	28.500.000.000	43.500.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	31.962.285.171	32.094.832.203
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		-	(8.775.000)
<i>IV. Hàng tồn kho</i>	<i>140</i>		<i>144.355.724.834</i>	<i>158.639.287.719</i>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	144.355.724.834	158.639.287.719
<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>	<i>150</i>		<i>3.089.666.115</i>	<i>1.393.372.020</i>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12	1.517.900.038	845.830.138
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.553.422.841	472.982.396
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.15	18.343.236	74.559.486
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.529.249.080.375	485.587.982.086
<i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>	<i>210</i>		<i>1.055.024.651.700</i>	<i>21.824.651.700</i>
5. Phải thu về cho vay dài hạn	214	V.5	-	-
6. Phải thu dài hạn khác	215	V.6	1.055.024.651.700	21.824.651.700
<i>II. Tài sản cố định</i>	<i>220</i>		<i>28.454.842.223</i>	<i>25.091.929.326</i>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	28.443.170.223	25.068.593.326
- Nguyên giá	222		105.806.100.695	99.556.222.537
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(77.362.930.472)	(74.487.629.211)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	11.672.000	23.336.000
- Nguyên giá	228		35.000.000	35.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(23.328.000)	(11.664.000)
<i>III. Bất động sản đầu tư</i>	<i>230</i>	<i>V.11</i>	<i>16.029.640.437</i>	<i>15.282.221.958</i>
- Nguyên giá	231		115.586.459.610	113.692.034.370
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(99.556.819.173)	(98.409.812.412)
<i>IV. Tài sản dở dang dài hạn</i>	<i>240</i>	<i>V.8</i>	<i>16.540.756.652</i>	<i>29.234.341.158</i>
2. Chi phí XD CB dở dang	242		16.540.756.652	29.234.341.158
<i>V. Đầu tư tài chính dài hạn</i>	<i>250</i>	<i>V.2</i>	<i>374.904.125.961</i>	<i>354.571.658.682</i>
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		351.671.325.961	331.338.858.682
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		23.232.800.000	23.232.800.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	-
<i>VI. Tài sản dài hạn khác</i>	<i>260</i>		<i>38.295.063.402</i>	<i>39.583.179.262</i>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	38.295.063.402	39.583.179.262
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.975.786.962.354	959.916.031.924

NGUỒN VỐN	Mã số		Số Cuối Kỳ	Số Đầu Năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		301.197.360.421	266.114.235.387
<i>I. Nợ ngắn hạn</i>	<i>310</i>		<i>99.389.980.793</i>	<i>52.344.776.362</i>
1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	311		-	-
2. Phải trả cho người bán ngắn hạn	312	V.13	5.687.694.087	3.122.265.108
3. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	313	V.14	13.074.694.416	14.962.131.805
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.15	8.488.035.837	4.937.985.524
5. Phải trả người lao động	315		159.000.000	694.202.396
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.16	768.818.182	4.144.761.093
9. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319	V.18	5.686.626.623	5.686.626.622
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.17	59.196.035.320	12.206.544.203
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		6.329.076.328	6.590.259.611
<i>II. Nợ dài hạn</i>	<i>330</i>		<i>201.807.379.628</i>	<i>213.769.459.025</i>
5. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	335	V.18	160.849.542.005	166.536.168.639
6. Phải trả dài hạn khác	336	V.17	26.674.087.676	31.674.087.676
7. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	337		-	-
9. Thuế TNDN hoãn lại phải trả	339		14.283.749.947	15.559.202.710
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.19	1.674.589.601.933	693.801.796.537
<i>I. Vốn chủ sở hữu</i>	<i>410</i>		<i>1.674.589.601.933</i>	<i>693.801.796.537</i>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411			
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411A		650.078.570.000	260.031.430.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411B		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		641.438.310.382	66.266.478.882
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		35.994.982.975	29.002.180.648
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		708.650.196	708.650.196
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		310.061.801.197	302.071.199.090
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421A		278.741.940.522	211.837.463.865
- LNST chưa phân phối kỳ này	421B		31.319.860.675	90.233.735.225
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
<i>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</i>	<i>430</i>		<i>-</i>	<i>-</i>
12. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		36.307.287.183	35.721.857.721
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 +400)	440		1.975.786.962.354	959.916.031.924

Ngày 16 tháng 01 năm 2023

Người lập biểu

Kế Toán Trưởng

NS

NS

Nguyễn Kim Ngân

Nguyễn Thị Ly



Phan Anh Dũng

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 04/2022

DVT: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022		Năm 2021	
			Quý 4	Luỹ kế	Quý 4	Luỹ kế
1	2	3	4		5	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	46.695.827.009	222.831.013.494	62.103.742.390	247.433.037.564
2. Các khoản giảm trừ	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		46.695.827.009	222.831.013.494	62.103.742.390	247.433.037.564
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	19.579.523.142	98.526.600.706	24.222.754.615	80.266.651.582
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cung cấp dịch vụ	20		27.116.303.867	124.304.412.788	37.880.987.775	167.166.385.982
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	9.726.713.936	27.135.107.939	13.772.644.770	25.021.360.101
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	-	-	45.521	64.941
<i>Trong đó lãi vay phải trả</i>	23		-	-	-	-
8. Lãi (lỗ) của Công ty liên doanh, liên kết	24		3.992.240.647	(7.829.606.575)	(6.901.921.548)	(37.378.394.676)
9. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	7.448.396.953	29.962.686.765	9.322.670.008	26.831.668.275
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		33.386.861.497	113.647.227.387	35.428.995.468	127.977.618.192
12. Thu nhập khác	31	VI.6	422.003.837	1.292.814.974	122.562.889	1.686.680.731
13. Chi phí khác	32	VI.7	788.949.817	5.002.029.111	1.218.563.342	4.257.846.501
14. Lợi nhuận khác	40		(366.945.980)	(3.709.214.137)	(1.096.000.453)	(2.571.165.770)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		33.019.915.517	109.938.013.250	34.332.995.015	125.406.452.421
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	5.391.536.033	24.433.577.957	7.032.378.088	25.425.721.853
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(563.628.084)	(1.275.452.762)	1.314.670.974	7.135.435.263
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		28.192.007.568	86.779.888.055	25.985.945.953	92.845.295.304
18.1. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	61		26.504.267.150	83.326.146.275	24.507.359.723	90.233.735.170
18.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	62		1.687.740.418	3.453.741.780	1.478.586.230	2.611.560.134
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		408	1.282	942	3.470

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Biên hòa, ngày 26 tháng 01 năm 2023

Nguyễn Kim Ngân

Nguyễn Thị Ly

Phan Anh Dũng



LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 04/2022

Đơn vị tính : đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2022	2021
1	2	3	4	5
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		109.938.013.250	125.406.452.421
2. Điều chỉnh cho các khoản			(16.796.405.845)	22.953.475.121
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		4.592.561.113	4.896.712.015
- Các khoản dự phòng	03		-	35.677.176.318
- Lãi, lỗ chênh lệch TGHD do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(120.050)	64.941
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(21.504.058.278)	(18.992.215.480)
- Chi phí lãi vay	06		115.211.370	1.371.737.327
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		93.141.607.405	148.359.927.542
- Tăng giảm các khoản phải thu	09		(1.011.360.790.718)	(73.864.468.524)
- Tăng giảm hàng tồn kho	10		14.283.562.885	(995.708.475)
- Tăng giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, T.TNDN phải)	11		151.491.327.392	68.663.843.549
- Tăng giảm chi phí trả trước	12		(2.281.240.232)	(1.546.884.827)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(115.211.370)	(1.371.737.327)
- Thuế TNDN đã nộp	15		(23.080.576.645)	(33.078.637.008)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(7.173.571.405)	(5.077.480.631)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(785.094.892.688)	101.088.854.299
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1 Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn	21		4.293.767.257	(28.779.531.346)
2 Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn	22		694.727.273	197.000.000
3 Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(126.420.000.000)	(196.076.189.366)
4 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		35.000.000.000	179.346.048.636
5 Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(120.245.454.546)
6 Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	120.000.000.000
7 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		40.382.693.367	45.773.131.674
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(46.048.812.103)	215.005.052
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1 Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		965.218.971.500	-
2 Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của DN đã phát hành	32		-	-
3 Tiền thu từ đi vay	33		-	2.084.400.000
4 Tiền trả nợ gốc vay	34		(7.357.500.000)	(101.932.880.000)
6 Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(54.577.736.006)	(44.601.575.208)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		903.283.735.494	(144.450.055.208)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		72.140.030.703	(43.146.195.857)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		33.164.266.988	76.310.527.786
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		120.050	(64.941)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70= 50+60+61)	70		105.304.417.741	33.164.266.988


Người lập biểu

Kế toán trưởng

Biên Hòa, ngày 14 tháng 04 năm 2023




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 4/2022

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4/2022

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

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

Công ty có Công ty con tại thời điểm 31/12/2022 là Công ty Cổ phần Tín Khai và Công ty Cổ phần BĐS Thống Nhất, hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản.

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

Công ty có các Công ty liên kết được phản ánh trong BCTC hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2022 bao gồm:

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động KD chính
CTCP TM & XD Phước Tân	P.Quyết Thắng – BH - ĐN	40,00%	40,00%	KD BĐS
CTCP DV Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	P. Quang Vinh – BH – ĐN	24,00%	24,00%	Dịch vụ bảo vệ
Công ty CP Cà phê Olympic	Nhon Trạch, Đồng Nai	19,67%	19,68%	Sản xuất cà phê

2. **Lĩnh vực kinh doanh** : Dịch vụ.

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

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

II. 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 MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. **Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2022

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của Công ty con do Công ty kiểm soát (công ty con) được lập cho kỳ kế toán từ 01/01/2022 đến 31/12/2022. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

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

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

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

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

2. Lợi thế thương mại

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

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

3. Bất lợi kinh doanh

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

4. Tiền và tương đương tiền

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

5. Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2022

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

7. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

8. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

9. Đầu tư tài chính

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

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

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

10. Chi phí trả trước

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

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

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

11. Chi phí phải trả

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

12. Vốn chủ sở hữu

Nguồn vốn kinh doanh của Công ty bao gồm:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2022

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

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

13. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

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

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

14. Nguyên tắc chuyển đổi ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được quy 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 04/2022

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	38.829.663	17.590.642
Tiền gửi ngân hàng VND	7.102.201.353	5.523.102.169
Tiền gửi ngân hàng USD	3.386.725	3.574.177
Các khoản tương đương tiền	98.160.000.000	27.620.000.000
Cộng	<u>105.304.417.741</u>	<u>33.164.266.988</u>

Các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến dưới 03 tháng có giá trị 98.160.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 6,0%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2022

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

2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư ngắn hạn	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Tiền gửi CKH NH Hdbank	38.600.000.000	61.600.000.000
- Tiền gửi CKH NH Vietbank	11.690.000.000	103.863.189.366
- Tiền gửi CKH NH Seabank		10.000.000.000
- Tiền gửi CKH NH OCB CN ĐN	11.000.000.000	5.613.000.000
- Tiền gửi CKH NH Vietinbank	35.000.000.000	2.000.000.000
- Tiền gửi CKH NH TPBank	14.000.000.000	
- Tiền gửi CKH NH BIDV	2.000.000.000	
Tổng	112.290.000.000	183.076.189.366

Tại ngày 31/12/2022 khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng tại các ngân hàng có giá trị 112.290.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 6,6%/năm đến 9,5 %/năm.

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

(1). Đầu tư vào Công ty liên kết:

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2022 như sau:

	Số cuối kỳ (giá trị ghi sổ theo PP VCSH)	Số đầu năm (giá trị ghi sổ theo PP VCSH)
- CTCP dịch vụ bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	2.227.604.641	2.012.772.877
- CTCP XD & TM Phước Tân	310.435.886.545	296.691.047.525
- Công ty CP Cà phê Olympic	39.007.834.775	32.635.038.280
Cộng	351.671.325.961	331.338.858.682

(2) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác: thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào công ty khác của Công ty vào ngày 31/12/2022 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

3. Phải thu khách hàng

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 4/2022

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Phải thu của KH ngắn hạn		
- Phải thu khách hàng KDC 18ha	630.936.000	1.526.736.000
- Phải thu Công ty CP Thiết Bị điện Hanaka SG	992.599.866	1.073.256.125
- Phải thu Công ty CP Hanaka ABM	638.191.057	670.523.555
- Phải thu Công ty CP Mặt dựng CAG	2.759.740.139	2.043.068.664
- Phải thu Công ty Tín Nghĩa Á Châu	3.027.945.204	
- Phải thu Công ty Toàn Lộc	503.092.367	1.313.014.830
Thống Nhất	196.061.110	281.170.539
- Phải thu khách hàng mua nhà xây thô	2.068.463.750	2.561.115.581
- Phải thu khách hàng mua ô vữa - Kios	3.558.896.747	3.816.256.048
- Các khoản phải thu khách hàng khác	741.189.849	2.561.550.817
Cộng	15.117.116.089	15.846.692.159
4. Trả trước cho người bán		
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Công ty CP Quản lý Dự án Tín Nghĩa		285.000.000
- Công ty TNHH Tư vấn & Thiết kế TAD		144.288.000
- Công ty TNHH MTV Thảo Kiên Phát	1.500.000.000	
- Công ty TNHH Ý Tân		255.000.000
- Trung tâm phát triển quỹ đất Huyện Thống Nhất		
	1.200.000.000	1.200.000.000
- Công ty TNHH Đại Phú Quý		200.120.583
- Công ty TNHH PT CN&MT Á Đông	2.293.590.000	2.293.590.000
- Công ty TNHH XD TM Phúc Nguyên		1.811.700.000
- Các đối tượng khác	925.082.029	432.485.800
Cộng	5.918.672.029	6.622.184.383
5. Phải thu về cho vay		
a. Phải thu cho vay ngắn hạn	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Tổng Công ty Tín Nghĩa (1)		15.000.000.000
- CTCP địa ốc Đại Á (2)	13.500.000.000	13.500.000.000
- Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu (3)	15.000.000.000	15.000.000.000
Cộng	28.500.000.000	43.500.000.000
<i>(2) CTCP BDS Thống Nhất cho CTCP địa ốc Đại Á theo HĐVV số 0108/HĐVV ngày 12/08/2022, thời hạn vay 5 tháng từ ngày 01/08/2022 đến 31/12/2022, lãi suất vay 7%/năm, mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.</i>		
<i>(3) Công ty CP PT KCN Tín Nghĩa cho Công ty CP ĐT Tín Nghĩa Á Châu vay vốn theo:</i>		
<i>- HĐ số 88/HĐVV ngày 27/04/2021 thời hạn vay 2 tháng, thời hạn vay đến 31/12/2022, lãi suất 12%/năm, hình thức cho vay: Tín chấp. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.</i>		
6. Các khoản phải thu khác		

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2022

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn				
- Bảo hiểm xã hội			1.454.306	
- Tạm ứng	19.321.996.513		19.160.768.959	
- Phải thu từ cổ tức CTCP KCN Long Khánh	9.576.000.000		9.576.000.000	
- Các khoản thế chấp ký cược, ký quỹ			3.750.000	
- Lãi dự thu các ngân hàng	1.150.672.875		2.678.937.443	
- Các khoản phải thu khác	1.913.615.783		673.921.495	
Cộng ngắn hạn	31.962.285.171		32.094.832.203	
b. Dài hạn				
- Ký quỹ dự án tại Xã lộ 25, Huyện Thống Nhất	21.824.651.700		21.824.651.700	
- Dự án đầu tư Công ty CP Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An (*)	1.033.200.000.000			
Cộng dài hạn	1.055.024.651.700		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 tầng đối với diện tích khu đất hợp tác tối đa là 600.000 m² tại Khu Công nghiệp Phước An, xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- 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 31/12/2022: Bên Tín Nghĩa đã góp đủ số tiền đợt 1 là 1.033,2 tỷ VND.

7. 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 4/2022

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	233.125.657		140.769.592	
- Hàng hóa Bất động sản	22.008.181.818		22.008.181.818	
- Hàng hóa tồn kho: Hệ thống máy móc thiết bị và CCDC phục vụ dây chuyền sản xuất mặt kính điện thoại			15.510.000.000	
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, trong đó:	122.114.417.359		120.980.336.309	
+ CP DA KDC 18ha Tam Phước (1)	43.176.061.873		41.955.493.858	
+ CP Xây dựng công trình Kios (2)	8.337.077.001		8.592.810.291	
+ Dự án KDC Thạnh Phú (3)	54.644.937.042		53.919.627.995	
+CP SXKD dở dang của DA BĐS "Khu chợ & phố chợ" (4)	15.956.341.443		16.512.404.165	
Cộng	144.355.724.834		158.639.287.719	

(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 1 năm 2023.

(3) Dự án KDC Thạnh Phú do Công ty con – Công ty CP Tín Khai 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

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 4/2022

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn		
b. Xây dựng cơ bản dở dang	16.540.756.652	29.234.341.158
- Chi phí sửa chữa, nâng công suất nhà máy nước thải	276.481.481	
- Tạo cảnh quan Khu trung tâm (1)	355.520.000	355.520.000
- CP đầu tư khu DVTM Thống Nhất (2)	10.055.125.239	8.884.217.339
- Chi phí tăng vốn điều lệ		30.000.000
- Chi phí xây dựng khu kios giai đoạn 2	73.333.333	
- Chi phí sửa chữa văn phòng		322.863.636
- Chi phí xây dựng VPTM gđ1	5.780.296.599	5.232.206.546
- Chi phí điều chỉnh quy hoạch 1/2000 KCN		113.636.364
- Chi phí mua nhà xưởng		14.295.897.273
Cộng	16.540.756.652	29.234.341.158

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

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

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình					
Số dư đầu năm	44.794.150.665	31.452.499.683	18.492.504.283	4.817.067.906	99.556.222.537
Tăng trong kỳ	6.541.238.532	-	1.413.196.727	47.690.000	8.002.125.259
- Mua sắm mới	109.259.259		1.413.196.727	47.690.000	1.570.145.986
- Đầu tư XD CB hoàn thành	6.431.979.273				6.431.979.273
Giảm do thanh lý			1.696.456.192	55.790.909	1.752.247.101
Số dư cuối kỳ	51.335.389.197	31.452.499.683	18.209.244.818	4.808.966.997	105.806.100.695
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	28.459.018.247	31.452.499.683	10.949.291.383	3.626.819.898	74.487.629.211
Khấu hao trong kỳ	2.523.950.073		1.741.803.672	361.794.617	4.627.548.362
Giảm do thanh lý			1.696.456.192	55.790.909	1.752.247.101
Số dư cuối kỳ	30.982.968.320	31.452.499.683	10.994.638.863	3.932.823.606	77.362.930.472
Số dư đầu năm	16.335.132.418	-	7.543.212.900	1.190.248.008	25.068.593.326
Số dư cuối kỳ	20.352.420.877	-	7.214.605.955	876.143.391	28.443.170.223

Trong đó:

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

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2022

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

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ vô hình					
Số dư đầu năm				35.000.000	35.000.000
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
- Mua sắm mới					-
Số dư cuối kỳ	-	-	-	35.000.000	35.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm				11.664.000	11.664.000
Khấu hao trong kỳ				11.664.000	11.664.000
Số dư cuối kỳ	-	-	-	23.328.000	23.328.000
Giá trị còn lại của TSCĐVH					
Số dư đầu năm	-	-	-	23.336.000	23.336.000
Số dư cuối kỳ	-	-	-	11.672.000	11.672.000

11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện truyền dẫn	Vườn cây lâu năm	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình				
Số dư đầu năm	106.898.745.474	6.380.112.417	413.176.479	113.692.034.370
Tăng trong kỳ	1.894.425.240	-	-	1.894.425.240
- <i>Mua sắm mới</i>	1.591.350.000			1.591.350.000
- Chuyển sang BĐS đầu tư	303.075.240			303.075.240
Số dư cuối kỳ	108.793.170.714	6.380.112.417	413.176.479	115.586.459.610
Số dư đầu năm	92.385.900.298	5.762.632.850	261.279.264	98.409.812.412
Khấu hao trong kỳ	1.081.947.297	47.843.772	17.215.692	1.147.006.761
Số dư cuối kỳ	93.467.847.595	5.810.476.622	278.494.956	99.556.819.173
Số đầu năm	14.512.845.176	617.479.567	151.897.215	15.282.221.958
Số dư cuối kỳ	15.325.323.119	569.635.795	134.681.523	16.029.640.437

- Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng đang cho thuê: 94.996.816.860 VND.

12. Chi phí trả trước

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 4/2022

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn	1.517.900.038	845.830.138
- Các khoản chi phí khác	1.517.900.038	845.830.138
b. Dài hạn	38.295.063.402	39.583.179.262
- Chi phí đền bù KCN	20.971.605.695	21.649.788.695
- Chi phí CCDC chờ phân bổ	467.812.547	84.594.192
- Chi phí tiền thuê đất chờ phân bổ	10.694.430.726	11.048.687.190
- Chi phí s/c chờ phân bổ	1.488.231.070	1.993.612.009
- Tiền sử dụng đất và phí đầu tư hạ tầng Chợ Tam Phước - gđ1	4.672.983.364	4.806.497.176
Cộng	39.812.963.440	40.429.009.400

13. Phải trả người bán

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn				
- CTCP cây xanh Nhơn Trạch	-	-	245.080.740	245.080.740
Cty CP Dịch vụ Sonadezi	-	-	85.029.120	85.029.120
- CTCP DV bảo vệ CN Tín Nghĩa	-	-	178.196.700	178.196.700
Cty TNHH Tài Tiến	-	-	210.690.150	210.690.150
- Trung tâm tư vấn Công nghệ MT và ATVSLĐ	-	-	150.111.500	150.111.500
- Công ty TNHH XLCT CN và TVMT Văn Lang	-	-	601.072.997	601.072.997
- Công ty CP Cấp nước Đồng Nai	1.328.017.110	1.328.017.110	-	-
- Công ty TNHH Viecons VN	-	-	299.167.026	299.167.026
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Trọng Tín Phát	-	-	470.600.000	470.600.000
- Công ty TNHH Hưng Lộc Phát	458.700.000	458.700.000	-	-
- Công ty TNHH MTV Thảo Kiên Phát	848.358.774	848.358.774	-	-
- Phải trả các đối tượng khác	3.052.618.203	3.052.618.203	882.316.875	882.316.875
Cộng	5.687.694.087	5.687.694.087	3.122.265.108	3.122.265.108

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2022

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

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>Giá trị</u>	<u>Giá trị</u>
- Khách hàng ứng trước tiền mua nền đất KDC 18ha		3.078.475.000
- Khách hàng trả tiền nhà xây thô theo tiến độ BĐS Thống Nhất	13.063.015.945	11.343.424.417
- Khách hàng trả trước khác	11.678.471	540.232.388
Cộng	13.074.694.416	14.962.131.805

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2022**VI. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải nộp lũy kế	Số đã thực nộp lũy kế	Số phải thu cuối kỳ	Số cuối kỳ
a. Phải nộp								
- Thuế GTGT hàng bán nội địa	63.762.736	395.821.526	1.907.340.961	6.662.985.077	12.990.585.361	11.834.027.170	15.239.236	1.552.379.717
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.796.750	4.448.691.365	6.263.426.221	14.936.521.521	25.305.468.145	23.088.269.395	3.104.000	6.665.890.115
- Thuế thu nhập cá nhân		93.472.633	485.142.523	255.501.883	2.252.941.855	2.076.648.483		269.766.005
- Thuế tài nguyên		-	14.439.920	14.439.920	57.874.665	57.874.665		-
- Thuế môn bài		-			10.000.000	10.000.000		-
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất		-		933.211.497	992.681.725	992.681.725		-
- Các khoản phải nộp khác		-						-
Cộng	74.559.486	4.937.985.524	8.670.349.625	22.802.659.898	41.609.551.751	38.059.501.438	18.343.236	8.488.035.837

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 4/2022**16. Chi phí phải trả**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn		
- Chi phí tiền nước		1.587.569.900
- Phí bảo vệ Môi trường		19.918.465
- Trích trước CP thiết kế Kios và VPTM		31.818.182
- Trích trước CP xây dựng 2 căn nhà LK2-34	737.000.000	
- Trích trước chi phí thi công nhà thô (BDS)		2.505.454.546
- Chi phí trích trước khác	31.818.182	
Cộng	768.818.182	4.144.761.093

17. Các khoản phải trả, phải nộp khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn	59.196.035.320	12.206.544.203
- BHXH, BHYT, KPCĐ, BHTN		
hạn		349.163.480
sản trên đất		6.380.109.091
- Cổ tức phải trả	52.382.521.835	395.733.121
- Thu hộ phí cấp GCN QSDĐ	972.476.644	973.476.644
- Khoản nhận trước tiền của khách		
hàng đã xuất hoá đơn	3.138.467.116	3.138.467.116
- Các khoản phải trả khác	2.702.569.725	969.594.751
b. Dài hạn	26.674.087.676	31.674.087.676
- Khoản tiền đền bù DA KCN Tam phước phải trả	26.674.087.676	26.674.087.676
- Phải trả Công ty TNHH Viecons VN		5.000.000.000
Cộng	85.870.122.996	43.880.631.879

18. Doanh thu chưa thực hiện:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn		
- Tiền thuê đất, phí HT	5.156.754.824	5.156.754.823
- Doanh thu cho thuê sạp chợ	514.871.799	514.871.799
- Doanh thu kios	15.000.000	15.000.000
Cộng	5.686.626.623	5.686.626.622
b. Dài hạn		
- Tiền cho thuê Kios	435.000.000	450.000.000
- DT chợ tam Phước	7.208.205.188	7.723.076.987
- Tiền thuê đất, phí HT	153.206.336.817	158.363.091.652
Cộng	160.849.542.005	166.536.168.639

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2022

19. Vốn chủ sở hữu:

a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu:

Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	LNST chưa PP và các quỹ	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
A	1	2	3	4	5		
Số dư ngày 01/01/2021	260.031.430.000	66.266.478.882	24.745.802.719	708.650.196	224.098.332.979	35.639.868.253	611.490.563.029
- Tăng vốn trong năm nay							-
- Lãi trong năm nay					90.233.735.225	2.611.560.078	92.845.295.303
- Trích lập các quỹ (1)			4.256.377.929		(4.256.377.929)		-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi & BĐH (1)					(6.934.165.248)	(225.170.609)	(7.159.335.857)
- Chia cổ tức 2020						(2.294.400.000)	(2.294.400.000)
- Chia cổ tức 2021						(10.000.000)	(10.000.000)
- Hoàn nhập dự phòng cty Phước Tân							-
- Cổ tức đợt 1 năm 2020 (15%)							-
- Giảm khác						-	-
- Giảm do thay đổi tỷ lệ lợi ích sở hữu					(1.070.325.937)		(1.070.325.937)
Số dư ngày 31/12/2021	260.031.430.000	66.266.478.882	29.002.180.648	708.650.196	302.071.199.090	35.721.857.721	693.801.796.537
- Tăng vốn trong năm nay	390.047.140.000	575.171.831.500					965.218.971.500
- Lãi trong năm nay					83.326.146.275	3.453.741.780	86.779.888.055
- Trích lập các quỹ (1)			6.992.802.327		(6.992.802.327)		-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi & BĐH (1)					(5.493.815.595)	(286.362.318)	(5.780.177.913)
- Chia cổ tức 2021						(2.569.950.000)	(2.569.950.000)
- Cổ tức năm 2021					(39.004.714.500)		(39.004.714.500)
- Chia cổ tức 2022					(52.006.285.600)	(12.000.000)	(52.018.285.600)
- Tăng do thay đổi tỷ lệ lợi ích sở hữu					28.162.073.854		28.162.073.854
Số dư ngày 31/12/2022	650.078.570.000	641.438.310.382	35.994.982.975	708.650.196	310.061.801.197	36.307.287.183	1.674.589.601.933

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 4/2022

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

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

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

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

d. Cổ phiếu

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

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

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	35.994.982.975	29.002.180.648
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	708.650.196	708.650.196
Cộng	36.703.633.171,00	29.710.830.844,00

f. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán:• **Ngoại tệ các loại**

Ngoại tệ các loại	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Đô la Mỹ (USD)	144,67	157,87
Cộng	144,67	157,87

• **Nợ khó đòi đã xử lý**

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 4/2022

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trung tâm điện thoại di động CDMA	8.775.000	
Cộng	8.775.000	

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT Q4/2022

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2022		Năm 2021	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- D.thu phí cơ sở hạ tầng	16.591.619.071	54.084.096.649	17.048.192.440	54.062.140.882
- D.thu cho thuê đất	895.484.784	3.383.332.278	592.645.132	2.794.941.685
- D.thu phí nước thải	5.759.204.003	25.637.796.762	6.083.876.382	24.665.510.531
- D.thu dịch vụ khác	6.725.726.697	29.427.947.400	7.746.430.294	28.823.227.270
- D.thu thu gom rác thải	1.276.017.486	5.295.030.686	1.417.602.830	5.413.661.723
- Doanh thu KDC 18	4.577.730.910	4.577.730.910	3.868.483.636	9.046.604.545
- Doanh thu Kios	110.757.526	640.702.700	87.068.181	539.219.698
- Doanh thu CCDV	1.803.094.709	5.281.090.395	1.983.709.666	5.863.556.026
- Doanh thu chuyển nhượng BĐS - Tín Khải	(6.943.300.000)	51.362.920.070	8.396.137.902	94.738.957.024
- Doanh thu BĐS Thống Nhất	15.899.491.823	43.140.365.644	14.879.595.927	21.485.218.180
Cộng	46.695.827.009	222.831.013.494	62.103.742.390	247.433.037.564

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2022		Năm 2021	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Giá vốn phí CSHT	2.293.944.181	7.683.116.793	1.992.944.580	6.766.746.086
- Giá vốn cho thuê đất	244.880.843	979.523.366	109.406.347	791.943.295
- Giá vốn phí nước thải	1.433.027.104	5.158.627.326	1.773.028.312	5.245.442.399
- Giá vốn dịch vụ khác	4.313.701.159	18.345.117.367	4.603.660.090	18.071.080.424
- Giá vốn thu gom rác thải	657.659.285	2.803.146.624	705.633.750	2.859.119.510
- Giá vốn KD KDC 18	2.162.037.079	2.162.037.079	753.617.201	3.187.327.838
- Giá vốn Kios	145.667.425	572.567.176	90.260.916	495.191.656
- Giá vốn chuyển nhượng QSDĐ - Tín Khải	(4.260.592.295)	26.537.580.243	2.254.591.441	25.141.661.972
- Giá vốn BĐS Thống Nhất	12.589.198.361	34.284.884.732	11.939.611.978	17.708.138.402
Cộng	19.579.523.142	98.526.600.706	24.222.754.615	80.266.651.582

3. Doanh thu tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2022

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

	Năm 2022		Năm 2021	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Lãi tiền cho vay	699.780.822	2.711.958.904	994.356.164	6.010.036.031
- Lãi tiền gửi có kỳ hạn	4.739.831.367	13.642.953.074	2.946.576.420	7.927.272.172
- Lãi tiền gửi không kỳ hạn	411.101.747	834.745.526	2.839.182	17.730.325
- Lãi chậm trả		369.450.435	252.873.004	806.321.573
- Lãi góp vốn	3.876.000.000	9.576.000.000	9.576.000.000	10.260.000.000
Cộng	9.726.713.936	27.135.107.939	13.772.644.770	25.021.360.101

4. Chi phí tài chính

	Năm 2022		Năm 2021	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Chi phí tài chính	-	45.521	64.941	
Cộng	-	45.521	64.941	

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2022		Năm 2021	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
quản lý	4.669.039.806	15.544.125.355	4.421.880.546	14.534.063.336
- Chi phí nguyên vật liệu QL	72.096.878	215.649.491	55.412.558	172.053.049
phòng	53.976.360	289.254.284	27.675.941	111.620.446
TSCĐ	729.421.756	2.325.780.827	447.769.262	2.006.180.121
- Thuế, phí và lệ phí ngoài	159.003.578	2.068.495.523	2.559.237.508	2.826.699.520
	994.027.771	4.629.179.962	1.162.136.981	4.284.737.947
- Chi phí khác	770.830.804	4.890.201.323	648.557.212	2.896.313.856
Cộng	7.448.396.953	29.962.686.765	9.322.670.008	26.831.668.275

6. Thu nhập khác

	Năm 2022		Năm 2021	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Thu tiền chậm thanh toán	76.109.000	321.433.001		571.703.771
- Thu nhập khác	345.894.837	971.381.973	122.562.889	1.114.976.960
Cộng	422.003.837	1.292.814.974	122.562.889	1.686.680.731

7. Chi phí khác

	Năm 2022		Năm 2021	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Chi thù lao HĐQT, BKS, Ban KTNB	379.333.332	1.397.333.328	359.333.332	1.311.333.332
- Chi phí hội họp HĐQT, BKS	50.000.000	350.000.000		50.000.000
- Chi phí khác	359.616.485	3.254.695.783	859.230.010	2.896.513.856
Cộng	788.949.817	5.002.029.111	1.218.563.342	4.257.846.518

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 4/2022

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

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

	Năm 2022		Năm 2021	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Giá vốn hàng bán	19.579.523.142	98.526.600.706	24.222.754.615	80.266.651.582
- Chi phí QLDN	7.448.396.953	29.962.686.765	9.322.670.008	26.831.668.275
Cộng	27.027.920.095	128.489.287.471	33.545.424.623	107.098.319.857

9. Chi phí thuế TNDN hiện hành:

	Năm 2022		Năm 2021	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- CP thuế TNDN tại CTCP PT KCN Tín Nghĩa	5.058.650.994	16.389.977.370	501.978.963	9.217.331.163
- CP thuế TNDN tại CTCP Tín Khai	(787.266.096)	5.858.274.290	6.113.748.605	15.124.022.043
- CP thuế TNDN tại CTCP BĐS Thông Nhất	1.120.151.135	2.185.326.297	416.650.520	1.084.368.647
- Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	5.391.536.033	24.433.577.957	7.032.378.088	25.425.721.853

10. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch với các bên liên quan

Giao dịch với các bên liên quan khác

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, số dư các khoản phải thu/(phải trả) với các bên có liên quan như sau:

Công ty liên quan	31/12/2022	01/01/2022
Phải thu ngắn hạn khách hàng		
Công ty CP DV Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa		1.373.425.000
Tổng công ty Tín Nghĩa	771.552	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	3.027.945.204	1.227.945.205
Ứng trước cho nhà cung cấp		
Công ty CP QLDA Tín Nghĩa	192.222.000	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	621.000	6.261.800
Phải trả nợ vay		
CTCP BĐS Thông Nhất		7.357.500.000
Phải trả khác		
Tổng Công ty Tín Nghĩa	26.674.087.676	26.674.087.676

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 4/2022

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

Biên Hoà, ngày 16 tháng 04 năm 2023



Nguyễn Kim Ngân
Người lập



Nguyễn Thị Ly
Kế toán trưởng



Phan Anh Dũng
Giám đốc

