

Số: 23.2./CV.CT

Biên Hòa, ngày 19 tháng 10 năm 2023

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

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

Kính gửi/ To:

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

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

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

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

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

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

Lý do/Reason:



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

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

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

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

Tài liệu đính kèm/Attachment:

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

Đại diện tổ chức

Organization representative

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

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



PHÓ GIÁM ĐỐC
NGUYỄN QUỐC HÙNG



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



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 03/2023

Tháng 10/2023



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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Quý 3/2023

ĐVT: Đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.306.648.149.930	1.255.600.158.930
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	50.341.663.340	92.392.027.239
1. Tiền	111		2.431.663.340	3.632.027.239
2. Các khoản tương đương tiền	112		47.910.000.000	88.760.000.000
II. Đầu tư tài chính	120	V.2	-	3.500.000.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	3.500.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.181.204.470.994	1.084.515.701.527
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	6.503.583.459	9.264.617.899
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	1.370.106.700	3.097.876.029
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	102.228.194.711	15.000.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	1.071.102.586.124	1.057.153.207.599
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137			
IV. Hàng tồn kho	140		73.774.107.805	73.754.446.349
1. Hàng tồn kho	141	V.7	73.774.107.805	73.754.446.349
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.327.907.791	1.437.983.815
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11	1.324.803.791	1.434.879.815
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152			
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.15	3.104.000	3.104.000
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		565.363.994.951	569.952.106.159
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	22.818.244.992	25.977.783.042
1. Tài sản cố định hữu hình	221		22.818.244.992	25.977.783.042
- Nguyên giá	222		100.744.291.041	100.694.968.121
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(77.926.046.049)	(74.717.185.079)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	21.928.073.969	14.438.290.437
- Nguyên giá	231		122.380.185.082	113.995.109.610
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(100.452.111.113)	(99.556.819.173)
IV. Tài sản sở hữu dài hạn	240	V.8	11.867.528.528	16.540.756.652
1. Chi phí sản xuất kinh doanh, dở dang dài hạn	241			
2. Chi phí XDCB dở dang	242		11.867.528.528	16.540.756.652
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	449.728.035.301	453.170.003.061
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		(35.817.491.972)	(32.375.524.212)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		37.197.460.461	38.000.621.267
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	37.197.460.461	38.000.621.267
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.872.012.144.881	1.825.552.265.089

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		235.563.459.995	263.422.034.631
I. Nợ ngắn hạn	310		52.293.550.294	75.898.404.950
1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	311		-	-
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	312	V.12	2.316.033.775	3.707.078.541
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	313	V.13	252.118.512	11.678.471
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.14	21.978.750.319	5.533.697.954
4. Phải trả người lao động	315			
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.15	327.699.931	768.818.182
9. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319	V.17	18.758.594.427	5.686.626.623
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.16	2.440.082.932	54.349.751.683
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		6.220.270.398	5.840.753.496
II. Nợ dài hạn	330		183.269.909.701	187.523.629.681
5. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	332	V.17	156.595.822.025	160.849.542.005
6. Phải trả dài hạn khác	333	V.16	26.674.087.676	26.674.087.676
7. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	334		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.18	1.636.448.684.886	1.562.130.230.458
I. Vốn chủ sở hữu	410		1.636.448.684.886	1.562.130.230.458
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411			
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411A		650.078.570.000	650.078.570.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411B			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		641.438.310.382	641.438.310.382
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		37.509.769.860	34.942.953.555
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		306.713.384.448	234.961.746.325
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ t	421A		215.970.936.880	201.407.488.440
- LNST chưa phân phối kỳ này	421B		90.742.447.568	33.554.257.885
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		1.872.012.144.881	1.825.552.265.089

Ngày 19 tháng 10 năm 2023

Người lập biểu

Kê toán trưởng



Nguyễn Kim Ngân



Nguyễn Thị Ly



Phan Anh Dũng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023		Năm 2022	
			Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
1	2	3	4		5	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	26.719.983.725	76.185.885.426	28.129.763.795	87.110.096.908
2. Các khoản giảm trừ	02			-		-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		26.719.983.725	76.185.885.426	28.129.763.795	87.110.096.908
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	9.197.071.221	26.466.573.862	7.739.714.518	25.783.472.816
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cung cấp dịch vụ	20		17.522.912.504	49.719.311.564	20.390.049.277	61.326.624.092
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	73.009.462.376	81.820.588.366	18.825.464.354	27.888.794.247
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	2.046.362.492	3.441.967.760	774.542.476	(1.387.529.617)
<i>Trong đó lãi vay phải trả</i>	23			-		115.211.370
8. Chi phí bán hàng	25			-		-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	4.580.854.495	14.278.869.708	3.981.727.573	13.242.364.287
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		83.905.157.893	113.819.062.462	34.459.243.582	77.360.583.669
11. Thu nhập khác	31	VI.6	16.225.928	55.282.033	161.263.830	184.052.481
12. Chi phí khác	32	VI.7	598.286.728	1.376.297.534	405.769.499	3.372.354.269
13. Lợi nhuận khác	40		(582.060.800)	(1.321.015.501)	(244.505.669)	(3.188.301.788)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		83.323.097.093	112.498.046.961	34.214.737.913	74.172.281.881
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	16.666.619.419	21.755.599.393	3.725.827.583	11.331.326.376
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		66.656.477.674	90.742.447.568	30.488.910.330	62.840.955.505
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		1.025	1.396	469	967
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71					

Biên Hòa, ngày 12 tháng 10 năm 2023

Người lập biểu



Nguyễn Kim Ngân

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Ly



Phan Anh Dũng

**LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Quý 3/2023**

ĐVT: Đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm 2023	Năm 2022
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD			
1. Lợi nhuận trước thuế		112.498.046.961	74.172.281.881
2. Điều chỉnh cho các khoản		(74.332.867.696)	(25.579.329.083)
1 - Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT		4.104.152.910	3.697.070.798
2 - Các khoản dự phòng		3.441.967.760	(1.502.740.987)
3 - Lãi, lỗ chênh lệch TGHĐ do đánh giá lại các khoản mục tiền			(76.017)
4 - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(81.878.988.366)	(27.888.794.247)
5 - Chi phí lãi vay		-	115.211.370
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh đến thay đổi vốn lưu		38.165.179.265	48.592.952.798
1 - Tăng giảm các khoản phải thu		26.106.683.981	(437.339.480)
2 - Tăng giảm hàng tồn kho		(19.661.456)	(1.044.911.162)
3 - Tăng giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải)		9.450.060.661	26.977.640.757
4 - Tăng giảm chi phí trả trước		(693.084.782)	(1.088.444.300)
5 - Tiền lãi vay đã trả		-	(115.211.370)
6 - Thuế TNDN đã nộp		(7.414.133.682)	(6.139.670.030)
7 - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(3.042.904.838)	(4.221.824.967)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	62.552.139.149	62.523.192.246
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1 Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn		(4.623.905.204)	(9.055.065.456)
2 Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn			167.000.000
3 Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(80.000.000.000)	(249.020.563.041)
4 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	45.010.969.756	27.888.794.247
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(39.612.935.448)	6.743.918.157
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1 Tiền trả nợ gốc vay	34		(7.357.500.000)
2 Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(64.989.567.600)	(39.013.736.006)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(64.989.567.600)	918.847.735.494
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	(42.050.363.899)	988.114.845.897
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	92.392.027.239	12.631.654.861
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	76.017
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	50.341.663.340	1.000.746.576.775

Biên Hòa, ngày 19 tháng 10 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng





Nguyễn Kim Ngân

Nguyễn Thị Ly



Phan Anh Dũng

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 03/2023

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 03/2023

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

- Hình thức sở hữu vốn** : Công ty cổ phần.
- Lĩnh vực kinh doanh** : Kinh doanh thương mại, dịch vụ.
- Ngành nghề kinh doanh** : Kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN và các tiện ích công cộng.
- 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

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

- 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.
- 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.
- 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.

17/03/2023
A/NG

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 QUÝ 03/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm khấu hao</u>
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 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.

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 QUÝ 03/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 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

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 QUÝ 03/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 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.

- **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 3/2023

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	18.730.094	17.169.783
Tiền gửi ngân hàng VND	2.409.779.160	3.611.470.731
Tiền gửi ngân hàng USD	3.154.086	3.386.725
Các khoản tương đương tiền	47.910.000.000	88.760.000.000
Cộng	50.341.663.340	92.392.027.239

Tại ngày 30/09/2023 các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 đến 03 tháng có giá trị 47.910.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 3,4% - 3,8%/năm.

2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

09
ĐN
S F
IAT
SOM
NI
0A

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 QUÝ 03/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	Giá gốc	Giá gốc
Đầu tư ngắn hạn		
- Tiền gửi CKH NH HDBank		3.500.000.000
Cộng	-	3.500.000.000

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	Giá gốc	Giá gốc
Đầu tư vào Công ty con (1)	126.825.000.000	126.825.000.000
- Công ty CP Tín Khai	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 Tín Nghĩa	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	35.817.491.972	32.375.524.212
Tổng cộng	35.817.491.972	32.375.524.212

(1) Đầu tư vào công ty con : thông tin chi tiết về công ty con của Công ty vào ngày 30/09/2023 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh
Công ty CP Tín Khai (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 Khai mua lại cổ phiếu quỹ với tỷ lệ 17,52% vốn đầu tư chủ sở hữu nên tỷ lệ lợi ích của Công ty tại Công ty Tín Khai cao hơn tỷ lệ quyền biểu quyết.

(2) Đầu tư vào Công ty liên kết: thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 30/09/2023 như sau:

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 QUÝ 03/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 30/09/2023 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh
- CTCP KCN Long Khánh	Long Khánh, ĐN	19,00%	19,00%	Bất động sản
- CTCP Cà Phê Olympic	Nhon Trạch, ĐN	7,6%	7,6%	Sản xuất Cà phê

3. Phải thu khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Phải thu của KH ngắn hạn		
- Phải thu khách hàng KDC 18ha	430.936.000	630.936.000
- CN Cty CP Đầu tư xây dựng Toàn Lộc	1.344.599.295	503.092.367
- Công ty CP Hanaka ABM	638.191.057	638.191.057
- Cty CP Thiết Bị điện Hanaka Sài Gòn	992.599.866	992.599.866
- Công ty CP Mặt Dựng CAG	1.816.671.475	2.759.740.139
- CTCP đầu tư Tín Nghĩa Á Châu		3.027.945.204
- Các khoản phải thu khách hàng khác	1.280.585.766	712.113.266
Cộng	6.503.583.459	9.264.617.899

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
- Công ty CP QLDA Tín Nghĩa		92.400.000
- Công ty TNHH MTV Thảo Kiên Phát		1.500.000.000
- Các khoản trả trước khách hàng khác	170.106.700	50.476.029
Cộng	1.370.106.700	3.097.876.029

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 QUÝ 03/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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)	72.228.194.711	15.000.000.000
- Công ty CP KCN Tín Nghĩa - Phương Đông (2)	10.000.000.000	
- Công ty CP TM&XD Phước Tân (3)	20.000.000.000	
Cộng	102.228.194.711	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 đến 30/6/2024 và HĐ số 01/HĐVV ngày 13/01/2023 thời hạn vay đến 13/07/2024, lãi suất 12%/năm, hình thức cho vay: Tín chấp. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

(2) Công ty CP PT KCN Tín Nghĩa cho Công ty CP KCN Tín Nghĩa - Phương Đông vay vốn theo hợp đồng số 83/HĐVV ngày 12/04/2023 thời hạn vay đến 12/01/2024, lãi suất 12%/năm, hình thức cho vay: Tín chấp. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

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

6. Các khoản phải thu khác

a. Ngắn hạn	Số cuối kỳ Giá trị	Số đầu năm Giá trị
- Tạm ứng	5.265.259.433	4.160.375.413
- Các khoản thế chấp ký cược, ký quỹ		3.750.000
- Lãi dự thu các ngân hàng		304.492.055
- Phải thu từ cổ tức CTCP KCN Long Khánh		9.576.000.000
- Phải thu từ cổ tức Công ty CP Tín Khai		9.885.600.000
- Phải thu Công ty CP Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An (*)	1.033.200.000.000	1.033.200.000.000
- Phải thu chi phí sử dụng vốn từ hợp đồng hợp tác Phước An theo BBTT (**)	30.000.000.000	
- Phải thu từ cổ tức Công ty CP BĐS Thống Nhất	1.975.056.774	
- Phải thu Công ty CP Tín Nghĩa Á Châu	662.269.917	22.990.131
- Phải thu khác		
Cộng ngắn hạn	1.071.102.586.124	1.057.153.207.599
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

(*) 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.

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 QUÝ 03/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- 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 30/09/2023: Bên Tín Nghĩa đã góp đủ số tiền đợt 1 là 1.033,2 tỷ VND.

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

7. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	Giá gốc	Giá gốc
- Nguyên vật liệu	124.468.931	233.125.657
- Hàng hóa Bất động sản	22.008.181.818	22.008.181.818
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang,	51.641.457.056	51.513.138.874
trong đó:		
+ CP DA KDC 18ha Tam Phước (1)	43.304.380.055	43.176.061.873
+ CP Xây dựng công trình Kios (2)	8.337.077.001	8.337.077.001
Cộng	73.774.107.805	73.754.446.349

(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

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 QUÝ 03/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 đã hoàn thiện và đưa vào kinh doanh đầu Quý 2 năm 2023.

8. Tài sản dở dang dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
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)	10.286.943.421	10.055.125.239
- Chi phí xây dựng VPTM gđ1		5.780.296.599
- Chi phí sửa chữa VP trạm XLNT	276.481.481	276.481.481
- Chi phí xây dựng Khu Kios Giai đoạn 2	92.969.697	73.333.333
- CP lắp đặt hệ thống Quan trắc tự động tại Trạm XLNT	855.613.929	
Cộng	11.867.528.528	16.540.756.652

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

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

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng Cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	49.556.293.897	31.452.499.683	15.163.564.363	4.522.610.178	100.694.968.121
Tăng trong kỳ	-	-	-	49.322.920	49.322.920
- Mua sắm mới				49.322.920	49.322.920
Số dư cuối kỳ	49.556.293.897	31.452.499.683	15.163.564.363	4.571.933.098	100.744.291.041
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	29.941.569.866	31.452.499.683	9.579.185.057	3.743.930.473	74.717.185.079
Khấu hao trong kỳ	1.813.085.883		1.180.498.158	215.276.929	3.208.860.970
Số dư cuối kỳ	31.754.655.749	31.452.499.683	10.759.683.215	3.959.207.402	77.926.046.049
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	19.614.724.031	-	5.584.379.306	778.679.705	25.977.783.042
Số dư cuối kỳ	17.801.638.148	-	4.403.881.148	612.725.696	22.818.244.992

Trong đó:

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

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

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 QUÝ 03/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Vườn cây lâu năm	Tổng Cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình				
Số dư đầu năm	107.201.820.714	6.380.112.417	413.176.479	115.586.459.610
Tăng trong kỳ	7.901.406.328	483.669.144	-	8.385.075.472
- Đầu tư XDCB hoàn thành	7.901.406.328	483.669.144		8.385.075.472
Số dư cuối kỳ	115.103.227.042	6.863.781.561	413.176.479	122.380.185.082
Khấu hao trong kỳ	811.949.546	70.430.625	12.911.769	895.291.940
Số dư cuối kỳ	94.279.797.141	5.880.907.247	291.406.725	100.452.111.113
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	13.733.973.119	569.635.795	134.681.523	14.438.290.437
Số dư cuối kỳ	20.823.429.901	982.874.314	121.769.754	21.928.073.969

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

11. Chi phí trả trước

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn	1.324.803.791	1.434.879.815
- Các khoản chi phí khác	1.324.803.791	1.434.879.815
b. Dài hạn	37.197.460.461	38.000.621.267
- Chi phí đền bù KCN	20.462.968.445	20.971.605.695
- Chi phí CCDC chờ phân bổ	91.041.655	173.370.412
- Chi phí tiền thuê đất chờ phân bổ	10.428.738.378	10.694.430.726
- Chi phí s/c lớn TSCĐ chờ phân bổ	1.641.863.978	1.488.231.070
- Tiền sử dụng đất và phí đầu tư hạ tầng Chợ Tam Phước - gđ1	4.572.848.005	4.672.983.364

12. Phải trả người bán

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	Giá trị	Giá trị
a. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn		
- Công ty CP Cấp nước Đồng Nai	1.409.475.690	1.328.017.110
- Phải trả các đối tượng khác	906.558.085	2.379.061.431
Cộng	2.316.033.775	3.707.078.541

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Cơ sở Cây kiềng Khát Vọng Xanh	250.000.000	
- Kios DV2-24		10.103.799
- Khách hàng ứng trước khác	2.118.512	1.574.672
Cộng	252.118.512	11.678.471

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

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 QUÝ 03/2023

	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		293.271.883	369.132.902		5.277.942.548	4.196.483.732		1.374.730.699
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.104.000	5.004.006.116	16.666.619.419	2.399.777.438	21.755.599.393	7.414.133.682	3.104.000	19.345.471.827
- Thuế thu nhập cá nhân		236.419.955	153.710.454	159.023.833	1.367.379.821	1.567.662.103		36.137.673
- Thuế tài nguyên		-						-
- Thuế môn bài		-			3.000.000	3.000.000		-
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất		-	(262.122.380)	1.088.937.021	2.311.347.141	1.088.937.021		1.222.410.120
- Thuế đất Phi nông nghiệp				-	20.292.840	20.292.840		-
Cộng	3.104.000	5.533.697.954	16.927.340.395	3.647.738.292	30.735.561.743	14.290.509.378	3.104.000	21.978.750.319

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 QUÝ 03/2023

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Xem thuyết minh số IV.12.

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

	Năm 2023		Năm 2022	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	83.323.097.093	112.498.046.961	34.214.737.913	74.172.281.881
+ Các khoản điều chỉnh tăng	10.000.000	10.000.000		1.800.000.000
-+Các khoản điều chỉnh giảm		3.730.050.000	15.585.600.000	19.315.650.000
- Tổng thu nhập chịu thuế	83.333.097.093	108.777.996.961	18.629.137.913	56.656.631.881
- Thuế suất thuế TNDN	20%	20%	20%	20%
- Chi phí phải trả khác				
Thuế TNDN dự tính phải nộp	16.666.619.419	21.755.599.393	3.725.827.583	11.331.326.376
Thuế TNDN dự tính được miễn giảm (*)				
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	16.666.619.419	21.755.599.393	3.725.827.583	11.331.326.376

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định

15. Chi phí phải trả

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn		
- Trích trước CP thiết kế Kios và VPTM theo HĐ 01/2020/HĐTV - 14/1/2020	31.818.182	31.818.182
- Trích trước CP XD 2 căn nhà LK2-34, LK2-35		737.000.000
- Trích trước chi phí điện T9/2023	295.881.749	
- Chi phí trích trước khác		
Cộng	327.699.931	768.818.182

16. Các khoản phải trả, phải nộp khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn		
- Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn	552.014.570	441.687.121
- Tiền đặt cọc mua QSDĐ và tài sản trên đất	1.364.472.727	1.396.472.727
- Cổ tức phải trả	394.525.635	52.382.521.835
- Các khoản phải trả khác	129.070.000	129.070.000
Cộng	2.440.082.932	54.349.751.683
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

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 QUÝ 03/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

17. Doanh thu chưa thực hiện:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn		
- Tiền thuê đất, Phí sử dụng HT	18.228.722.628	5.156.754.824
- Doanh thu chợ Tam Phước	514.871.799	514.871.799
- Doanh thu Kios	15.000.000	15.000.000
Cộng	18.758.594.427	5.686.626.623
b. Dài hạn		
- Tiền cho thuê Kios	435.000.000	435.000.000
- Doanh thu chợ Tam Phước	6.822.051.338	7.208.205.188
- Tiền thuê đất, phí sử dụng hạ tầng chờ phân bổ	149.338.770.687	153.206.336.817
Cộng	156.595.822.025	160.849.542.005
Tổng Cộng	175.354.416.452	166.536.168.628

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 QUÝ 03/2023

18. Vốn chủ sở hữu:**a. Bảng đối chiếu biến động của 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 01/01/2022	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 trước						-
- Tăng vốn trong năm nay	390.047.140.000	575.171.831.500				965.218.971.500
- Lãi trong năm nay					85.560.543.485	85.560.543.485
- Trích lập các quỹ (1)			6.528.072.907		(6.528.072.907)	-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi & BDH (1)					(4.410.177.914)	(4.410.177.914)
- Cổ tức					(91.011.000.100)	(91.011.000.100)
Số dư ngày 31/12/2022	650.078.570.000	641.438.310.382	34.942.953.555	708.650.196	234.961.746.325	1.562.130.230.458
- Tăng vốn trong năm nay						-
- Lãi trong năm nay					90.742.447.568	90.742.447.568
- Trích lập các quỹ (1)			2.566.816.305		(2.566.816.305)	-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi & BDH (1)					(3.422.421.740)	(3.422.421.740)
- Cổ tức 2022					(13.001.571.400)	(13.001.571.400)
Số dư ngày 30/09/2023	650.078.570.000	641.438.310.382	37.509.769.860	708.650.196	306.713.384.448	1.636.448.684.886

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 QUÝ 03/2023

Phân phối lợi nhuận năm 2022 theo nghị quyết Đại hội Đồng Cổ đông thường niên năm 2023 như sau:

Diễn giải	Tỷ lệ (%)	Số tiền
A. Tổng lợi nhuận phân phối	100,0%	85.560.543.485
I. Chia cổ tức 10% mệnh giá	76,0%	65.007.857.000
II. Chia các Quỹ	7,0%	5.989.238.044
1. Quỹ đầu tư phát triển	3,0%	2.566.816.305
2. Quỹ khen thưởng	2,0%	1.711.210.870
3. Quỹ phúc lợi	1,0%	855.605.435
4. Thưởng HĐQT, BKS	1,0%	855.605.435
III. Lợi nhuận còn lại (A-I-II)	17,0%	14.563.448.441

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

	Tỷ lệ (%)	Số cuối kỳ	Tỷ lệ (%)	Số đầu năm
- Tổng Công ty Tín nghĩa	56,74	368.850.000.000	56,74	368.850.000.000
- Cổ đông bên ngoài	43,26	281.228.570.000	43,26	281.228.570.000
Cộng	100,00	650.078.570.000	100,00	650.078.570.000

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	650.078.570.000	260.031.430.000
+ Vốn góp cuối năm	650.078.570.000	650.078.570.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	91.011.000.100
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên LN năm trước	13.001.571.400	39.004.714.500
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên LN năm nay		52.006.285.600

d. Cổ phiếu

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

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 QUÝ 03/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- 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	37.509.769.860	24.745.802.719
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	708.650.196	708.650.196
Cộng	38.218.420.056	25.454.452.915

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

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

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 3/2023

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2023		Năm 2022	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- DT phí cơ sở hạ tầng	13.621.459.127	38.271.293.031	13.008.502.048	37.492.477.578
- DT cho thuê đất	823.638.518	2.549.019.273	835.068.511	2.487.847.494
- DT cung cấp nước	5.211.995.498	14.773.378.689	5.749.252.500	19.302.593.881
- DT phí nước thải	3.901.812.944	11.771.370.480	3.110.546.653	10.362.738.401
- DT thu gom rác thải	1.282.950.680	3.798.884.749	1.318.010.756	4.019.013.200
- DT cung cấp điện	467.010.941	1.310.529.119	429.940.664	1.173.626.563
- DT KDC 18	-	-	-	-
- DT cho thuê chợ, Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ khác	1.411.116.017	3.711.410.085	3.678.442.663	12.271.799.791
Cộng	26.719.983.725	76.185.885.426	28.129.763.795	87.110.096.908

2. Giá vốn hàng bán

11/03/2023

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 QUÝ 03/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Năm 2023		Năm 2022	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Giá vốn phí CSHT	1.719.942.241	4.987.154.483	1.658.345.257	5.389.172.612
- Giá vốn cho thuê đất	576.022.869	1.915.648.677	244.880.841	734.642.523
- Giá vốn phí nước thải	1.236.820.247	3.468.279.077	1.152.353.107	3.725.600.222
- Giá vốn cung cấp nước	4.520.342.635	13.010.834.568	3.620.682.355	12.817.996.047
- Giá vốn thu gom rác thải	672.102.857	1.871.301.264	733.906.383	2.145.487.339
- Giá vốn KD KDC	-	-	-	-
- Giá vốn cho thuê chợ, Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ khác	471.840.372	1.213.355.793	329.546.575	970.574.073
Cộng	9.197.071.221	26.466.573.862	7.739.714.518	25.783.472.816

3. Doanh thu tài chính

	Năm 2023		Năm 2022	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Lãi tiền cho vay	2.634.234.856	6.968.292.582	453.698.630	1.346.301.369
- Lãi tiền gửi có kỳ hạn	373.677.115	1.054.793.277	2.356.196.916	6.675.110.797
- Lãi tiền gửi không kỳ hạn	1.550.405	9.052.507	323.741.471	420.473.427
- Lãi chậm trả	-	58.400.000	106.227.337	131.258.654
- Lãi góp vốn	-	3.730.050.000	15.585.600.000	19.315.650.000
- Lãi hợp tác	70.000.000.000	70.000.000.000	-	-
Cộng	73.009.462.376	81.820.588.366	18.825.464.354	27.888.794.247

4. Chi phí tài chính

	Năm 2023		Năm 2022	
	Quý 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
- Chi phí lãi vay ngân hàng	-	-	-	115.211.370
- CP dự phòng đầu tư dài hạn	2.046.362.492	3.441.967.760	774.542.476	(1.502.740.987)
Cộng	2.046.362.492	3.441.967.760	774.542.476	(1.387.529.617)

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp:

	Năm 2023		Năm 2022	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Chi phí nhân viên quản lý	2.784.666.091	8.416.884.573	2.109.692.416	6.187.089.739
- Chi phí nguyên vật liệu QL	19.056.188	50.605.188	9.946.500	43.116.400
- Chi phí đồ dùng văn phòng	48.632.295	157.902.122	49.564.377	223.730.971
- Chi phí khấu hao TSCĐ	517.552.806	1.562.846.520	592.850.320	1.302.411.922
- Thuế, phí và lệ phí	21.556.038	114.908.183	36.799.143	102.425.502
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	679.776.302	2.492.913.401	804.787.094	2.362.959.544

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 QUÝ 03/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Năm 2023		Năm 2022	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Chi phí khác	509.614.775	1.482.809.721	378.087.723	3.020.630.209
Cộng	4.580.854.495	14.278.869.708	3.981.727.573	13.242.364.287

6. Thu nhập khác

	Năm 2023		Năm 2022	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Thu nhập khác	16.225.928	55.282.033	161.263.830	184.052.481
Cộng	16.225.928	55.282.033	161.263.830	184.052.481

7. Chi phí khác

	Năm 2023		Năm 2022	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Chi thù lao HĐQT, BKS	259.999.998	753.333.328	231.333.332	693.999.996
- Chi phí hội họp HĐQT, BKS	50.000.000	150.000.000	50.000.000	300.000.000
- Chi phí khác	288.286.730	472.964.206	124.436.167	2.378.354.273
Cộng	598.286.728	1.376.297.534	405.769.499	3.372.354.269

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

	Năm 2023		Năm 2022	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Giá vốn hàng bán	9.197.071.221	26.466.573.862	7.739.714.518	25.783.472.816
- Chi phí QLDN	4.580.854.495	14.278.869.708	3.981.727.573	13.242.364.287
Cộng	13.777.925.716	40.745.443.570	11.721.442.091	39.025.837.103

9. Chi phí thuế TNDN hiện hành:

	Năm 2023		Năm 2022	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- CP thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	16.666.619.419	21.755.599.393	3.725.827.583	11.331.326.376
- Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	16.666.619.419	21.755.599.393	3.725.827.583	11.331.326.376

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch với các bên liên quan

Giao dịch với các bên liên quan 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 QUÝ 03/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2023, số dư các khoản phải thu/(phải trả) với các bên có liên quan như sau:

Công ty liên quan	30/09/2023	31/12/2022
Phải thu ngắn hạn khách hàng		
Công ty CP DV Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa		
Tổng công ty Tín Nghĩa	385.776	771.552
Phải thu về cho vay		
Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa – Á Châu	72.228.194.711	15.000.000.000
Công ty CP KCN Tín Nghĩa - Phương Đông	10.000.000.000	
Công ty CP TM&XD Phước Tân	20.000.000.000	
Phải thu ngắn hạn khác (Lãi cho vay)		
Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa – Á Châu	1.975.056.774	3.027.945.204
Công ty CP KCN Tín Nghĩa - Phương Đông	302.465.753	
Công ty CP TM&XD Phước Tân	456.986.301	
Công ty CP Tín Khải		9.885.600.000
Ứng trước cho nhà cung cấp		
Công ty CP QLDA Tín Nghĩa		92.400.000
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty CP DV Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	140.881.680	198.553.680
Công ty CP Xăng Dầu Tín Nghĩa	7.489.200	621.000
Phải trả khác		
Tổng Công ty Tín Nghĩa	26.674.087.676	26.674.087.676

Biên Hoà, ngày 19 tháng 10 năm 2023

Nguyễn Kim Ngân
Người lập

Nguyễn Thị Ly
Kế toán trưởng



Phan Anh Dũng
Giám đốc