

Số: 22./CV.CT

Biên Hòa, ngày 19 tháng 04 năm 2023

**CÔNG BỐ THÔNG TIN
TRÊN CỔNG 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 1 năm 2023;
- Báo cáo tài chính Hợp nhất quý 1 năm 2023;
- Giải trình biến động kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh Riêng và Hợp nhất quý 1 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 19/04/2023 tại đường dẫn <http://www.tinnghiaip.com.vn> – Quan hệ cổ đông.

This information was disclosed on Company/Fund's Portal on date 19/04/2023 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 1 năm 2023;
- Báo cáo tài chính Hợp nhất quý 1 năm 2023;
- Công văn giải trình số: 27./CV.CT ngày 19/04/2023.

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 01/2023

Tháng 04/2023



ĐVT: Đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số Cuối Kỳ	Số Đầu Năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.470.117.209.349	1.479.737.881.979
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	48.697.952.201	105.304.417.741
1. Tiền	111		3.897.952.201	7.144.417.741
2. Các khoản tương đương tiền	112		44.800.000.000	98.160.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	81.046.000.000	112.290.000.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		81.046.000.000	112.290.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.187.517.923.073	1.114.698.073.289
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	11.289.655.982	15.117.116.089
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	9.394.249.510	5.918.672.029
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	106.527.945.204	28.500.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	1.060.306.072.377	1.065.162.285.171
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		149.600.851.646	144.355.724.834
1. Hàng tồn kho	141	V.7	149.600.851.646	144.355.724.834
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		3.254.482.429	3.089.666.115
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12	1.595.901.736	1.517.900.038
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.530.630.820	1.553.422.841
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.15	127.949.873	18.343.236
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		470.672.603.069	470.352.398.610
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		21.824.651.700	21.824.651.700
5. Phải thu về cho vay dài hạn	214	V.5	-	-
6. Phải thu dài hạn khác	215	V.6	21.824.651.700	21.824.651.700
II. Tài sản cố định	220		27.326.808.833	28.454.842.223
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	27.318.052.833	28.443.170.223
- Nguyên giá	222		105.855.423.615	105.806.100.695
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(78.537.370.782)	(77.362.930.472)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	8.756.000	11.672.000
- Nguyên giá	228		35.000.000	35.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(26.244.000)	(23.328.000)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	15.791.343.540	16.029.640.437
- Nguyên giá	231		115.586.459.610	115.586.459.610
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(99.795.116.070)	(99.556.819.173)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.8	18.155.847.562	16.540.756.652
2. Chi phí XDCB dở dang	242		18.155.847.562	16.540.756.652
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	349.828.967.316	349.207.444.196
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		314.993.424.210	312.662.848.866
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		34.835.543.106	36.544.595.330
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		37.744.984.118	38.295.063.402
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	37.744.984.118	38.295.063.402
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.940.789.812.418	1.950.090.280.589

NGUỒN VỐN	Mã số		Số Cuối Kỳ	Số Đầu Năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		269.023.840.727	286.903.260.346
I. Nợ ngắn hạn	310		82.918.117.704	99.379.630.665
1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	311		-	-
2. Phải trả cho người bán ngắn hạn	312	V.13	3.478.255.020	5.687.694.087
3. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	313	V.14	21.804.958.081	13.074.694.416
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.15	4.830.811.572	8.477.685.709
5. Phải trả người lao động	315		-	159.000.000
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.16	768.818.182	768.818.182
9. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319	V.18	38.616.026.878	5.686.626.623
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.17	8.738.929.817	59.196.035.320
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.680.318.154	6.329.076.328
II. Nợ dài hạn	330		186.105.723.023	187.523.629.681
5. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	335	V.18	159.431.635.347	160.849.542.005
6. Phải trả dài hạn khác	336	V.17	26.674.087.676	26.674.087.676
7. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	337		-	-
9. Thuế TNDN hoãn lại phải trả	339		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.19	1.671.765.971.691	1.663.187.020.243
I. Vốn chủ sở hữu	410		1.671.765.971.691	1.663.187.020.243
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411			
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411A		650.078.570.000	650.078.570.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411B		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		641.438.310.382	641.438.310.382
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		35.805.406.567	35.805.406.567
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		708.650.196	708.650.196
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		309.671.066.018	298.852.850.925
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421A		297.318.427.333	250.769.443.075
- LNST chưa phân phối kỳ này	421B		12.352.638.685	48.083.407.850
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
12. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		34.063.968.528	36.303.232.173
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 +400)	440		1.940.789.812.418	1.950.090.280.589

Người lập biểu



Nguyễn Kim Ngân

Kế Toán Trưởng



Nguyễn Thị Ly

Ngày 17 tháng 4 năm 2023

Giám Đốc




Phan Anh Dũng

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý 01/2023

ĐVT: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023		Năm 2022	
			Quý 1	Luỹ kế	Quý 1	Luỹ kế
1	2	3	4		5	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	31.784.931.731	31.784.931.731	38.523.804.188	38.523.804.188
2. Các khoản giảm trừ	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		31.784.931.731	31.784.931.731	38.523.804.188	38.523.804.188
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	13.256.414.368	13.256.414.368	15.276.893.909	15.276.893.909
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cung cấp dịch vụ	20		18.528.517.363	18.528.517.363	23.246.910.279	23.246.910.279
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	4.234.554.522	4.234.554.522	2.257.570.946	2.257.570.946
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	1.709.052.224	1.709.052.224	-	-
<i>Trong đó lãi vay phải trả</i>	23		-	-	-	-
8. Lãi (lỗ) của Công ty liên doanh, liên kết	24		2.330.575.344	2.330.575.344	(6.863.775.114)	(6.863.775.114)
9. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	7.394.641.841	7.394.641.841	6.974.843.190	6.974.843.190
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		15.989.953.164	15.989.953.164	11.665.862.921	11.665.862.921
12. Thu nhập khác	31	VI.6	158.665.631	158.665.631	431.023.288	431.023.288
13. Chi phí khác	32	VI.7	548.473.070	548.473.070	2.485.979.275	2.485.979.275
14. Lợi nhuận khác	40		(389.807.439)	(389.807.439)	(2.054.955.987)	(2.054.955.987)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		15.600.145.725	15.600.145.725	9.610.906.934	9.610.906.934
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	2.727.244.277	2.727.244.277	4.602.263.922	4.602.263.922
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	(932.243.491)	(932.243.491)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		12.872.901.448	12.872.901.448	5.940.886.503	5.940.886.503
18.1. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	61		12.352.638.685	12.352.638.685	5.432.895.687	5.432.895.687
18.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	62		520.262.763	520.262.763	507.990.816	507.990.816
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		190	190	209	209

Người lập biểu

Nguyễn Kim Ngân

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Ly

Biên bản, ngày 18 tháng 4 năm 2023



Phan Anh Dũng

11/1/2023

LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 01/2023


Đơn vị tính : đồng

Chỉ tiêu	Mã số	huyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2023	2022
1	2	3	4	5
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		15.600.145.725	9.610.906.934
2. Điều chỉnh cho các khoản			(3.598.935.815)	4.654.892.966
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		1.415.653.207	1.390.232.106
- Các khoản dự phòng	03		1.709.052.224	-
- Lãi, lỗ chênh lệch TGHD do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(6.723.641.246)	3.149.449.490
- Chi phí lãi vay	06		-	115.211.370
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		12.001.209.910	14.265.799.900
- Tăng giảm các khoản phải thu	09		(37.039.408.657)	61.762.424.726
- Tăng giảm hàng tồn kho	10		(5.245.126.812)	1.145.846.193
- Tăng giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, T.TNDN phải)	11		75.596.501.544	57.314.968.607
- Tăng giảm chi phí trả trước	12		(551.093.494)	(2.229.031.608)
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	(115.211.370)
- Thuế TNDN đã nộp	15		(6.775.496.752)	(4.654.181.062)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.241.377.946)	(2.714.208.030)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		36.745.207.793	124.776.407.356
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		(1.664.413.830)	(5.118.383.364)
2 Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn	22		-	-
3 Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(101.973.945.204)	(43.190.000.000)
4 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		54.690.000.000	17.000.000.000
5 Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6 Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		7.901.210.831	5.839.047.603
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(41.047.148.203)	(25.469.335.761)
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		-	-
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		-	-
4 Tiền trả nợ gốc vay	34		-	(7.357.500.000)
6 Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(52.304.525.130)	(5.410.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(52.304.525.130)	(12.767.500.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(56.606.465.540)	86.539.571.595
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		105.304.417.741	33.164.266.988
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70= 50+60+61)	70		48.697.952.201	119.703.838.583

Người lập biểu

Kế toán trưởng


Nguyễn Kim Ngân


Nguyễn Thị Ly

Điện Hòa Ngãi, ngày 18 tháng 1 năm 2023
Giám đốc

Phan Anh Dũng
M.S.N: 36009027
CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA
TR. BIÊN HÒA - I. ĐỒNG NAI

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 01/2023

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Quý 1/2023****I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY****1. Hình thức sở hữu vốn** : Công ty cổ phần.

Công ty có Công ty con tại thời điểm 31/03/2023 là Công ty Cổ phần Tín Khai và Công ty Cổ phần BĐS Thống Nhất, hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản.

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

Công ty có các Công ty liên kết được phản ánh trong BCTC hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/03/2023 bao gồm:

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động KD chính
CTCP TM & XD Phước Tân	P.Quyết Thắng – BH - ĐN	40,00%	40,00%	KD BĐS
CTCP DV Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	P. Quang Vinh – BH – ĐN	24,00%	24,00%	Dịch vụ bảo vệ
Công ty CP Cà phê Olympic	Nhơn Trạch, Đồng Nai	18,69%	18,70%	Sản xuất cà phê

2. Lĩnh vực kinh doanh : Dịch vụ.**3. Ngành nghề kinh doanh** : Kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN và các tiện ích công cộng.**4. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất****II. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****1. Kỳ kế toán**

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Chế độ kế toán áp dụng**

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 1/2023

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

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

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

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

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

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

IV. **CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

1. **Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của Công ty con do Công ty kiểm soát (công ty con) được lập cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 31/03/2023. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

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

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

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

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

2. **Lợi thế thương mại**

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

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

3. **Bất lợi kinh doanh**

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 1/2023

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

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.

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

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 1/2023

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

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.
- 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.

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 1/2023

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

□ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

13. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

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

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

14. Nguyên tắc chuyển đổi ngoại tệ

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

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

15. Bên liên quan

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ 01/2023

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

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 1/2023

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	39.047.783	38.829.663
Tiền gửi ngân hàng VND	3.855.594.979	7.102.201.353
Tiền gửi ngân hàng USD	3.309.439	3.386.725
Các khoản tương đương tiền	44.800.000.000	98.160.000.000
Cộng	48.697.952.201	105.304.417.741

Các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến dưới 03 tháng có giá trị 44.800.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 6,0%/năm.

2. Các khoản đầu tư tài chính**a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Đầu tư ngắn hạn		
- Tiền gửi CKH NH Hdbank	26.600.000.000	38.600.000.000
- Tiền gửi CKH NH Vietbank	7.446.000.000	11.690.000.000
- Tiền gửi CKH NH OCB CN ĐN	11.000.000.000	11.000.000.000
- Tiền gửi CKH NH Vietinbank	26.000.000.000	35.000.000.000
- Tiền gửi CKH NH TPBank	8.000.000.000	14.000.000.000
- Tiền gửi CKH NH BIDV	2.000.000.000	2.000.000.000
Cộng	81.046.000.000	112.290.000.000

Tại ngày 31/03/2023 khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng tại các ngân hàng có giá trị 81.046.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 7,5%/năm đến 10,3 %/năm.

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

(1). Đầu tư vào Công ty liên kết:

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 31/03/2023 như sau:

Số cuối kỳ (giá trị ghi sổ theo PP VCSH)	Số đầu năm (giá trị ghi sổ theo PP VCSH)
--	--

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 1/2023

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

- CTCP dịch vụ bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	2.277.770.084	2.226.830.218
- CTCP XD & TM Phước Tân	312.715.654.126	310.436.018.648
Cộng	314.993.424.210	312.662.848.866

(2) **Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác:** thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào công ty khác của Công ty vào ngày 31/03/2023 như sau:

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

3. Phải thu khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Phải thu của KH ngắn hạn		
- Phải thu khách hàng KDC 18ha	430.936.000	630.936.000
- Phải thu Công ty CP Thiết Bị điện Hanaka SG	992.599.866	992.599.866
- Phải thu Công ty CP Hanaka ABM	638.191.057	638.191.057
- Phải thu Công ty CP Mặt dựng CAG	2.016.671.475	2.759.740.139
- Phải thu Công ty Tín Nghĩa Á Châu		3.027.945.204
- Phải thu Công ty Toàn Lộc	798.390.540	503.092.367
- Phải thu khách hàng mua nền đất- BĐS Thống Nhất		196.061.110
- Phải thu khách hàng mua nhà xây thô	1.752.920.138	2.068.463.750
- Phải thu khách hàng mua ô vựa - Kios	3.535.682.149	3.558.896.747
- Các khoản phải thu khách hàng khác	1.124.264.757	741.189.849
Cộng	11.289.655.982	15.117.116.089

4. Trả trước cho người bán

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Công ty TNHH MTV Thảo Kiên Phát	1.260.389.523	1.500.000.000
- Trung tâm phát triển quỹ đất Huyện Thống Nhất	1.200.000.000	1.200.000.000
- Công ty TNHH Đại Phú Quý	1.258.562.047	
- Công ty TNHH PT CN&MT Á Đông	2.293.590.000	2.293.590.000
- Công ty TNHH XD TM Phúc Nguyên	1.263.235.721	
- Các đối tượng khác	2.118.472.219	925.082.029
Cộng	9.394.249.510	5.918.672.029

5. Phải thu về cho vay

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Phải thu cho vay ngắn hạn		
- CTCP địa ốc Đại Á (1)	13.500.000.000	13.500.000.000
- Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu (2)	88.027.945.204	15.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1/2023

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

- Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch (3)	5.000.000.000	
Cộng	106.527.945.204	28.500.000.000

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

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

- HĐ số 88/HĐVV ngày 27/04/2021 thời hạn vay 2 tháng, thời gian gia hạn đến 30/06/2023, lãi suất 12%/năm, số tiền: 18.027.945.204 đồng, hình thức cho vay: Tín chấp. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

- HĐ số 01/HĐVV ngày 13/01/2023 thời hạn vay đến 30/06/2023, lãi suất 12%/năm, số tiền 50.000.000.000 đồng, hình thức cho vay: Tín chấp. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

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

(3) Công ty CP Tín Khải cho Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch vay vốn theo HĐ số 02/HĐVV ngày 24/03/2023, thời hạn vay đến 24/06/2023, lãi suất 10,5%/năm, số tiền 5.000.000.000 đồng, hình thức cho vay: Tín chấp. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

6. Các khoản phải thu khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn		
- Tạm ứng	20.324.462.173	19.321.996.513
- Phải thu từ cổ tức CTCP KCN Long Khánh	2.872.800.000	9.576.000.000
- Phải thu lãi vay Tín Nghĩa Á Châu	1.951.303.859	
- Lãi dự thu các ngân hàng	958.235.387	1.150.672.875
- Dự án đầu tư Công ty CP Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An	1.033.200.000.000	1.033.200.000.000
- Các khoản phải thu khác	999.270.958	1.913.615.783
Cộng ngắn hạn	1.060.306.072.377	1.065.162.285.171
b. Dài hạn		
- Ký quỹ dự án tại Xã lộ 25, Huyện Thông Nhất	21.824.651.700	21.824.651.700
Cộng dài hạn	21.824.651.700	21.824.651.700

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

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

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 1/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (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 31/03/2023: Bên Tín Nghĩa đã góp đủ số tiền đợt 1 là 1.033,2 tỷ VND.

7. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	Giá gốc	Giá gốc
- Nguyên liệu, vật liệu	184.137.916	233.125.657
- Hàng hóa Bất động sản	22.008.181.818	22.008.181.818
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, trong đó:	127.408.531.912	122.114.417.359
+ CP XD công trình Kios (1)		
+ CP DA KDC 18ha Tam Phước (1)	43.193.198.237	43.176.061.873
+ CP Xây dựng công trình Kios (2)	8.337.077.001	8.337.077.001
+ Dự án KDC Thạnh Phú (3)	54.672.755.224	54.644.937.042
+CP SXKD dở dang của DA BĐS "Khu chợ & phố chợ" (4)	21.205.501.450	15.956.341.443
Cộng	149.600.851.646	144.355.724.834

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

360
PH
TU C
TÍN
VHC

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 1/2023

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

(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 2 năm 2023.

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

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

8. Tài sản dở dang dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	-	-
b. Xây dựng cơ bản dở dang	18.155.847.562	16.540.756.652
- Chi phí sửa chữa, nâng công suất nhà máy nước thải	276.481.481	276.481.481
- Tạo cảnh quan Khu trung tâm (1)	355.520.000	355.520.000
- CP đầu tư khu DVTM Thống Nhất (2)	10.286.943.421	10.055.125.239
- Chi phí xây dựng khu kios giai đoạn 2	92.969.697	73.333.333
- Chi phí xây dựng VPTM gđ1	7.143.932.963	5.780.296.599
Cộng	18.155.847.562	16.540.756.652

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

(2) Dự án khu DVTM Logistic Thống nhất là dự án đầu tư mới, Công ty đang tiến hành các thủ tục xin giấy phép đầu tư. Ngày 16/10/2017 Công ty đã có quyết định chủ trương đầu tư số 3644/QĐ-UBND của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Đồng Nai. Hiện tại dự án đang chờ thủ tướng phê duyệt điều chỉnh quy hoạch của dự án 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	51.335.389.197	31.452.499.683	18.209.244.818	4.808.966.997	105.806.100.695
Tăng trong kỳ	-	-	-	49.322.920	49.322.920
- Mua sắm mới				49.322.920	49.322.920

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 1/2023**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Khoản mục	Nhà cửa, Vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Số dư cuối kỳ	51.335.389.197	31.452.499.683	18.209.244.818	4.858.289.917	105.855.423.615
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	30.982.968.320	31.452.499.683	10.994.638.863	3.932.823.606	77.362.930.472
Khấu hao trong kỳ	621.926.961		464.892.516	87.620.833	1.174.440.310
Số dư cuối kỳ	31.604.895.281	31.452.499.683	11.459.531.379	4.020.444.439	78.537.370.782
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	20.352.420.877	-	7.214.605.955	876.143.391	28.443.170.223
Số dư cuối kỳ	19.730.493.916	-	6.749.713.439	837.845.478	27.318.052.833

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

Khoản mục	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ vô hình		
Số dư đầu năm	35.000.000	35.000.000
Số dư cuối kỳ	35.000.000	35.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	23.328.000	23.328.000
Khấu hao trong kỳ	2.916.000	2.916.000
Số dư cuối kỳ	26.244.000	26.244.000
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	11.672.000	11.672.000
Số dư cuối kỳ	8.756.000	8.756.000

11. 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 HỢP NHẤT QUÝ 1/2023

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

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện truyền dẫn	Vườn cây lâu năm	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình					
Số dư đầu năm	1.591.350.000	107.201.820.714	6.380.112.417	413.176.479	115.586.459.610
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	1.591.350.000	107.201.820.714	6.380.112.417	413.176.479	115.586.459.610
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm		93.467.847.595	5.810.476.622	278.494.956	99.556.819.173
Khấu hao trong kỳ		222.032.031	11.960.943	4.303.923	238.296.897
Số dư cuối kỳ	-	93.689.879.626	5.822.437.565	282.798.879	99.795.116.070
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	1.591.350.000	13.733.973.119	569.635.795	134.681.523	16.029.640.437
Số dư cuối kỳ	1.591.350.000	13.511.941.088	557.674.852	130.377.600	15.791.343.540

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

12. Chi phí trả trước

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn	1.595.901.736	1.517.900.038
- Các khoản chi phí khác	1.595.901.736	1.517.900.038
b. Dài hạn	37.744.984.118	38.295.063.402
- Chi phí đền bù KCN	20.802.059.945	20.971.605.695
- Chi phí CCDC chờ phân bổ	141.652.485	467.812.547
- Chi phí tiền thuê đất chờ phân bổ	10.605.866.610	10.694.430.726
- Chi phí s/c chờ phân bổ	1.555.800.167	1.488.231.070
- Tiền sử dụng đất và phí đầu tư hạ tầng Chợ Tam Phước - gd1	4.639.604.911	4.672.983.364
Cộng	39.340.885.854	39.812.963.440

13. Phải trả người bán

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn		
- CTCP cây xanh Nhơn Trạch	307.789.241	
- Công ty CP Cấp nước Đồng Nai	1.375.678.815	1.328.017.110
- Công ty TNHH Hưng Lộc Phát		458.700.000

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1/2023

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Công ty TNHH MTV Thảo Kiên Phát		848.358.774
- Phải trả các đối tượng khác	1.794.786.964	3.052.618.203
Cộng	3.478.255.020	5.687.694.087

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Khách hàng trả tiền nhà xây thô theo tiến độ		
- BĐS Thống Nhất	18.326.642.198	13.063.015.945
- Công ty TNHH Huada Furniture VN	2.138.866.862	
- Công ty TNHH Diing Jyuo VN	1.290.401.620	
- Khách hàng trả trước khác	49.047.401	11.678.471
Cộng	21.804.958.081	13.074.694.416

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 01/2023**15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải nộp lũy kế	Số đã thực nộp lũy kế	Số phải thu cuối kỳ	Số cuối kỳ
a. Phải nộp								
- Thuế GTGT hàng bán nội địa	15.239.236	1.552.379.717	5.141.587.797	5.828.404.955	5.141.587.797	5.828.404.955	15.239.236	865.562.559
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.104.000	6.655.539.987	2.727.244.277	6.665.890.115	2.727.244.277	6.665.890.115	112.710.637	2.716.894.149
- Thuế thu nhập cá nhân		269.766.005	1.257.144.681	1.271.237.547	1.257.144.681	1.271.237.547		255.673.139
- Thuế tài nguyên		0	15.974.070	15.974.070	15.974.070	15.974.070		0
- Thuế môn bài		0	9.000.000	9.000.000	9.000.000	9.000.000		0
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất		0	992.681.725		992.681.725	0		992.681.725
- Các khoản phải nộp khác		0	20.292.840	20.292.840	20.292.840	20.292.840		0
Cộng	18.343.236	8.477.685.709	10.163.925.390	13.810.799.527	10.163.925.390	13.810.799.527	127.949.873	4.830.811.572

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 01/2023

16. Chi phí phải trả

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

17. Các khoản phải trả, phải nộp khác

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
a. Ngắn hạn	8.738.929.817	59.196.035.320
- Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn	479.659.430	
- Tiền đặt cọc mua QSDĐ và tài sản trên đất	1.357.617.958	
- Cổ tức phải trả	392.996.705	52.382.521.835
- Thu hộ phí cấp GCN QSDĐ	972.476.644	972.476.644
- Khoản nhận trước tiền của khách hàng đã xuất hoá đơn	3.138.467.116	3.138.467.116
- Các khoản phải trả khác	2.397.711.964	2.702.569.725
b. Dài hạn	26.674.087.676	26.674.087.676
- Khoản tiền đền bù DA KCN Tam Phước phải trả	26.674.087.676	26.674.087.676

18. Doanh thu chưa thực hiện:

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
a. Ngắn hạn		
- Tiền thuê đất, Phí sử dụng HT	38.086.155.078	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	38.616.026.878	5.686.626.623
b. Dài hạn		
- Tiền cho thuê Kios	435.000.000	435.000.000
- Doanh thu chợ Tam Phước	7.079.487.238	7.208.205.188
- Tiền thuê đất, phí sử dụng hạ tầng chờ phân bổ	151.917.148.110	153.206.336.817
Cộng	159.431.635.347	160.849.542.005

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 01/2023**19. Vốn chủ sở hữu:****a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu:****Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	LNST chưa PP và các quỹ	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
A	1	2	3	4	5		
Số dư ngày 01/01/2022	260.031.430.000	66.266.478.882	29.002.180.648	708.650.196	302.071.199.090	35.721.857.721	693.801.796.537
- Tăng vốn trong năm nay	390.047.140.000	575.171.831.500					965.218.971.500
- Lãi trong năm nay					100.089.693.450	3.449.686.770	103.539.380.220
- Trích lập các quỹ (1)			6.803.225.919		(6.803.225.919)		-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi & BDH (1)					(5.493.815.596)	(286.362.318)	(5.780.177.914)
- Chia cổ tức					(91.011.000.100)	(2.581.950.000)	(93.592.950.100)
Số dư ngày 31/12/2022	650.078.570.000	641.438.310.382	35.805.406.567	708.650.196	298.852.850.925	36.303.232.173	1.663.187.020.243
- Lãi trong năm nay					12.352.638.685	520.262.763	12.872.901.448
- Trích lập các quỹ (1)					-	(189.576.408)	(189.576.408)
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi & BDH (1)					(1.534.423.592)		(1.534.423.591)
- Chia cổ tức						(2.569.950.000)	(2.569.950.000)
Số dư ngày 31/03/2023	650.078.570.000	641.438.310.382	35.805.406.567	708.650.196	309.671.066.018	34.063.968.528	1.671.765.971.691

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 01/2023

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

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

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

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

d. Cổ phiếu

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

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

đ. Cổ tức

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

e. Các quỹ của doanh nghiệp:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	34.942.953.555	24.745.802.719
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	708.650.196	708.650.196

11-
 Y
 N
 N
 HIỆP
 LA
 CÔNG

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 1/2023

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

Cộng 35.651.603.751 25.454.452.915**a. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán:**

Ngoại tệ các loại	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Đô la Mỹ (USD)	141,37	144,67
Cộng	141,37	144,67

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT Q1/2023**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2023		Năm 2022	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
- DT phí cơ sở hạ tầng	11.496.177.470	11.496.177.470	11.718.146.453	11.718.146.453
- DT cho thuê đất	845.026.897	845.026.897	817.710.472	817.710.472
- DT phí nước thải	4.160.369.120	4.160.369.120	5.809.913.697	5.809.913.697
- DT dịch vụ khác	5.493.808.574	5.493.808.574	7.209.757.317	7.209.757.317
- DT thu gom rác thải	1.241.783.764	1.241.783.764	1.298.653.828	1.298.653.828
- DT Kios	170.454.544	170.454.544	210.763.355	210.763.355
- Doanh thu CCDV	1.794.063.556	1.794.063.556	1.491.661.842	1.491.661.842
- Doanh thu chuyên nhượng QSDĐ - Tín Khải	-	-	3.210.572.679	3.210.572.679
- Doanh thu BĐS Thông Nhất	6.583.247.806	6.583.247.806	6.756.624.545	6.756.624.545
Cộng	31.784.931.731	31.784.931.731	38.523.804.188	38.523.804.188

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2023		Năm 2022	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
- Giá vốn phí CSHT	1.749.201.626	1.749.201.626	1.835.049.142	1.835.049.142
- Giá vốn cho thuê đất	244.880.841	244.880.841	244.880.841	244.880.841
- Giá vốn phí nước thải	1.017.373.487	1.017.373.487	1.184.967.267	1.184.967.267
- Giá vốn dịch vụ khác	3.851.804.871	3.851.804.871	5.170.674.673	5.170.674.673
- Giá vốn thu gom rác thải	575.149.343	575.149.343	692.962.568	692.962.568
- Giá vốn KD Kios	145.667.421	145.667.421	141.878.979	141.878.979

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 1/2023

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

	Năm 2023		Năm 2022	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
- Giá vốn chuyên nhượng QSDĐ - Tín Khai		-	730.478.145	730.478.145
- Giá vốn BĐS Thông Nhất	5.672.336.779	5.672.336.779	5.276.002.294	5.276.002.294
Cộng	13.256.414.368	13.256.414.368	15.276.893.909	15.276.893.909

3. Doanh thu tài chính

	Năm 2023		Năm 2022	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
- Lãi tiền cho vay	2.934.317.558	2.934.317.558	874.109.589	874.109.589
- Lãi tiền gửi có kỳ hạn	1.291.743.177	1.291.743.177	1.380.992.202	1.380.992.202
- Lãi tiền gửi không kỳ hạn	8.493.787	8.493.787	2.469.155	2.469.155
Cộng	4.234.554.522	4.234.554.522	2.257.570.946	2.257.570.946

4. Chi phí tài chính

	Năm 2023		Năm 2022	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
- Chi phí lãi vay ngân hàng			-	-
- CP dự phòng đầu tư dài hạn	1.709.052.224	1.709.052.224		-
Cộng	1.709.052.224	1.709.052.224	-	-

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2023		Năm 2022	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
- Chi phí nhân viên quản lý	4.419.996.039	4.419.996.039	3.547.064.191	3.547.064.191
- Chi phí nguyên vật liệu QL	66.499.873	66.499.873	19.111.902	19.111.902
- Chi phí đồ dùng văn phòng	43.722.830	43.722.830	35.613.428	35.613.428
- Chi phí khấu hao TSCĐ	619.499.892	619.499.892	465.761.688	465.761.688
- Thuế, phí và lệ phí	98.281.349	98.281.349	702.131.283	702.131.283
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.115.326.617	1.115.326.617	1.112.443.924	1.112.443.924
- Chi phí khác	1.031.315.241	1.031.315.241	1.092.716.774	1.092.716.774

009
CÔNG
CỔ P
PHÁT
CÔNG
TÍN N
HOA-

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 1/2023

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

Cộng	7.394.641.841	7.394.641.841	6.974.843.190	6.974.843.190
-------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

6. Thu nhập khác

	Năm 2023		Năm 2022	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
- Thu tiền chậm thanh toán	90.268.686	90.268.686	206.933.042	206.933.042
- Thu nhập khác	68.396.945	68.396.945	224.090.246	224.090.246
Cộng	158.665.631	158.665.631	431.023.288	431.023.288

7. Chi phí khác

	Năm 2023		Năm 2022	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
- Chi thù lao HĐQT, BKS	310.999.999	310.999.999	315.333.332	315.333.332
- Chi phí hội họp HĐQT, BKS	40.000.000	40.000.000	200.000.000	200.000.000
- Chi phí khác	197.473.071	197.473.071	1.970.645.943	1.970.645.943
Cộng	548.473.070	548.473.070	2.485.979.275	2.485.979.275

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

	Năm 2023		Năm 2022	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
- Giá vốn hàng bán	13.256.414.368	13.256.414.368	15.276.893.909	15.276.893.909
- Chi phí QLDN	7.394.641.841	7.394.641.841	6.974.843.190	6.974.843.190
Cộng	20.651.056.209	20.651.056.209	22.251.737.099	22.251.737.099

9. Chi phí thuế TNDN hiện hành:

	Năm 2023		Năm 2022	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
- CP thuế TNDN tại CTCP PT KCN Tín Nghĩa	2.408.127.566	2.408.127.566	3.456.368.053	3.456.368.053
- CP thuế TNDN tại CTCP Tín Khải			- 837.004.125	837.004.125
- CP thuế TNDN tại CTCP BĐS Thông Nhất	319.116.711	319.116.711	308.891.744	308.891.744
- Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	2.727.244.277	2.727.244.277	4.602.263.922	4.602.263.922

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 1/2023

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

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

Công ty liên quan	31/03/2023	31/12/2022
Phải thu ngắn hạn khách hàng		
Tổng công ty Tín Nghĩa	196.460	771.552
Phải thu về cho vay		
Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch	5.000.000.000	
Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa – Á Châu	88.027.945.204	15.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác		
Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa – Á Châu	2.523.358.654	3.027.945.204
Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch	11.506.849	
Ứng trước cho nhà cung cấp		
Công ty CP QLDA Tín Nghĩa	317.622.000	192.222.000
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty CP DV Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	208.150.600	198.553.680
Công ty CP Xăng Dầu Tín Nghĩa	11.527.460	621.000
Phải trả khác		
Tổng Công ty Tín Nghĩa	26.674.087.676	26.674.087.676

Biên Hoà, ngày 18 tháng 4 năm 2023




Nguyễn Kim Ngân
Người lập



Nguyễn Thị Ly
Kế toán trưởng




Phan Anh Dũng
Giám đốc