

Số: 26.../CV.CT

Biên Hòa, ngày 22 tháng 01 năm 2024

**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 4 năm 2023;
- Báo cáo tài chính Hợp nhất quý 4 năm 2023;
- Giải trình biến động kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh Riêng và Hợp nhất quý 4 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 22/01/2024 tại đường dẫn <http://www.tinnghiaip.com.vn> – Quan hệ cổ đông.

This information was disclosed on Company/Fund's Portal on date 22/01/2024 available at <http://www.tinnghiaip.com.vn> – Quan hệ cổ đông.

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

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

Tài liệu đính kèm/Attachment:

- Báo cáo tài chính Riêng quý 4 năm 2023;
- Báo cáo tài chính Hợp nhất quý 4 năm 2023;
- Công văn giải trình số: 25../CV.CT ngày...22../01/2024.

Đại diện tổ chức

Organization representative

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

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



PHÓ GIÁM ĐỐC
NGUYỄN QUỐC HÙNG



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



BÁO CÁO TÀI CHÍNH
HỢP NHẤT
Quý 04/2023



Tháng 01/2024

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.524.849.446.944	1.479.737.881.979
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	58.407.641.099	105.304.417.741
1. Tiền	111		3.807.641.099	7.144.417.741
2. Các khoản tương đương tiền	112		54.600.000.000	98.160.000.000
II. Đầu tư tài chính	120	V.2	76.400.000.000	112.290.000.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		76.400.000.000	112.290.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.235.575.982.084	1.114.698.073.289
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	17.897.139.023	15.117.116.089
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	1.604.178.000	5.918.672.029
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133	V.5	-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	126.623.948.135	28.500.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	1.090.266.112.388	1.065.162.285.171
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(815.395.462)	-
IV. Hàng tồn kho	140		151.849.342.892	144.355.724.834
1. Hàng tồn kho	141	V.7	151.849.342.892	144.355.724.834
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.616.480.869	3.089.666.115
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12	538.012.589	1.517.900.038
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.919.875.057	1.553.422.841
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.15	158.593.223	18.343.236
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		476.692.244.012	470.352.398.610
I. CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN	210		21.824.651.700	21.824.651.700
5. Phải thu dài hạn khác	215	V.6	21.824.651.700	21.824.651.700
II. Tài sản cố định	220		26.164.108.443	28.454.842.223
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	26.164.108.443	28.443.170.223
- Nguyên giá	222		107.504.831.030	105.806.100.695
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(81.340.722.587)	(77.362.930.472)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	-	11.672.000
- Nguyên giá	228		35.000.000	35.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(35.000.000)	(23.328.000)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	23.810.010.637	16.029.640.437
- Nguyên giá	231		124.590.153.162	115.586.459.610
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(100.780.142.525)	(99.556.819.173)
IV. Tài sản sở hữu dài hạn	240	V.8	11.011.914.599	16.540.756.652
2. Chi phí XDCB dở dang	242		11.011.914.599	16.540.756.652
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	356.342.358.768	349.207.444.196
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		333.661.995.941	312.662.848.866
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		36.544.595.330	36.544.595.330
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(13.864.232.503)	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		37.539.199.865	38.295.063.402
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	37.539.199.865	38.295.063.402
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		2.001.541.690.956	1.950.090.280.589

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		236.742.243.875	286.903.260.346
I. Nợ ngắn hạn	310		54.855.240.826	99.379.630.665
1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	311		-	-
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	312	V.13	4.670.635.028	5.687.694.087
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	313	V.14	14.970.729.612	13.074.694.416
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.15	16.475.398.865	8.477.685.709
4. Phải trả người lao động	315		170.000.000	159.000.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.16	313.941.536	768.818.182
9. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319	V.18	5.686.626.623	5.686.626.623
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.17	6.589.006.713	59.196.035.320
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		5.978.902.449	6.329.076.328
II. Nợ dài hạn	330		181.887.003.049	187.523.629.681
5. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	335	V.18	155.162.915.373	160.849.542.005
6. Phải trả dài hạn khác	336	V.17	26.724.087.676	26.674.087.676
7. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	337		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.19	1.764.799.447.081	1.663.187.020.243
I. Vốn chủ sở hữu	410		1.764.799.447.081	1.663.187.020.243
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411			
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411A		650.078.570.000	650.078.570.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411B		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		641.438.310.382	641.438.310.382
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		38.372.222.872	35.805.406.567
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		708.650.196	708.650.196
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		396.131.775.674	298.852.850.925
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421A		278.565.963.499	250.769.443.075
- LNST chưa phân phối kỳ này	421B		117.565.812.175	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		38.069.917.957	36.303.232.173
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 +400)	440		2.001.541.690.956	1.950.090.280.589

Ngày 22 tháng 07 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng



(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

Nguyễn Kim Ngân


Nguyễn Thị Ly

Phan Anh Dũng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023		Năm 2022	
			Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
1	2	3	4		5	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	47.539.310.530	157.744.638.019	46.695.827.009	222.831.013.494
2. Các khoản giảm trừ	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		47.539.310.530	157.744.638.019	46.695.827.009	222.831.013.494
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	20.327.263.602	70.557.372.465	19.579.523.142	98.526.600.706
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cung cấp dịch vụ	20		27.212.046.928	87.187.265.554	27.116.303.867	124.304.412.788
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	92.095.345.240	177.598.887.329	12.315.229.795	29.723.623.798
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	5.712.203.597	13.864.232.503	-	-
<i>Trong đó lãi vay phải trả</i>	23		-	-	-	-
8. Lãi (lỗ) của Công ty liên doanh, liên kết	24		15.605.165.092	20.999.147.075	3.869.116.877	(7.952.730.345)
9. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	10.033.295.380	31.512.518.433	7.448.396.953	29.962.686.765
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		119.167.058.283	240.408.549.022	35.852.253.586	116.112.619.476
12. Thu nhập khác	31	VI.6	711.168.279	1.237.415.117	422.003.837	1.292.814.974
13. Chi phí khác	32	VI.7	594.067.373	2.561.280.504	788.949.817	5.002.029.111
14. Lợi nhuận khác	40		117.100.906	(1.323.865.387)	(366.945.980)	(3.709.214.137)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		119.284.159.189	239.084.683.635	35.485.307.606	112.403.405.339
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	15.185.863.967	38.744.885.257	5.381.185.905	24.423.227.829
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	(14.847.378.032)	(15.559.202.710)
18 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		104.098.295.222	200.339.798.378	44.951.499.733	103.539.380.220
18.1. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	61		102.587.713.573	195.575.240.575	43.267.814.325	100.089.693.450
18.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	62		1.510.581.649	4.764.557.803	1.683.685.408	3.449.686.770
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		1.578	3.008	666	1.540

Biên Hòa, ngày 12 tháng 04 năm 2024

Người lập biểu


Nguyễn Kim Ngân

Kế toán trưởng


NGUYỄN THỊ LÝ

Giám đốc



PHẦN ANH DŨNG

11/04/2024

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

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

Quý 04/2023

ĐVT: Đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm 2023	Năm 2022
1	2	3	4
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	239.084.683.635	112.403.405.339
2. Điều chỉnh cho các khoản		(178.835.648.462)	(33.660.759.252)
1 - Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.973.931.103	4.592.561.113
2 - Các khoản dự phòng	03	14.679.627.965	(6.263.471.499)
3 - Lãi, lỗ chênh lệch TGHĐ do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(94.130)	(120.050)
4 - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(199.489.113.400)	(31.989.728.816)
5 - Chi phí lãi vay	06	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh đến thay đổi vốn lưu	08	60.249.035.173	78.742.646.087
1 - Tăng giảm các khoản phải thu	09	(85.047.313.737)	(1.011.360.790.718)
2 - Tăng giảm hàng tồn kho	10	(7.493.618.058)	14.283.562.885
3 - Tăng giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải)	11	68.229.381.941	165.890.288.710
4 - Tăng giảm chi phí trả trước	12	(966.547.814)	(2.281.240.232)
5 - Tiền lãi vay đã trả	14	-	(115.211.370)
6 - Thuế TNDN đã nộp	15	(30.874.167.914)	(23.080.576.645)
7 - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(9.803.783.338)	(7.173.571.405)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(5.707.013.747)	(785.094.892.688)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1 Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài	21	(6.528.958.885)	4.293.767.257
2 Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài	22	205.818.182	694.727.273
3 Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(157.289.948.135)	(126.420.000.000)
4 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	91.556.000.000	35.000.000.000
5 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	176.411.029.983	40.382.693.367
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	104.353.941.145	(46.048.812.103)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1 Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	965.218.971.500
2 Tiền trả nợ gốc vay	34	-	(7.357.500.000)
3 Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(145.543.798.170)	(54.577.736.006)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(145.543.798.170)	903.283.735.494
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	(46.896.870.772)	72.140.030.703
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	94.130	120.050
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	58.407.641.099	105.304.417.741

Biên Hòa, ngày 22 tháng 04 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc







Nguyễn Kim Ngân

Nguyễn Thị Ly

Phan Anh Dũng

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 04/2023

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4/2023

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 31/12/2023 là Công ty Cổ phần Tín Khải 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 Khải	Vĩnh Cửu	99,88%	82,38%	KD BĐS
- CTCP BĐS Thống Nhất	Biên Hòa	59,21%	59,21%	KD BĐS

Công ty có các Công ty liên kết được phản ánh trong BCTC hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2023 bao gồm:

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động KD chính
CTCP TM & XD Phước Tân	P.Quyết Thắng – BH - ĐN	40,00%	40,00%	KD BĐS
CTCP DV Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	P. Quang Vinh – BH – ĐN	24,00%	24,00%	Dịch vụ bảo vệ

2. **Lĩnh vực kinh doanh** : Dịch vụ.

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

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

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. **Kỳ kế toán**

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

2. **Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. **Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2023

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của Công ty con do Công ty kiểm soát (công ty con) được lập cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 31/12/2023. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

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

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

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

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

2. Lợi thế thương mại

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

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

3. Bất lợi kinh doanh

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

4. Tiền và tương đương tiền

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

5. Hàng tồn kho

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2023

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

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

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

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

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

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

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

7. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

8. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

9. Đầu tư tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2023

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

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

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

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

10. Chi phí trả trước

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

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

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

11. Chi phí phải trả

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

12. Vốn chủ sở hữu

Nguồn vốn kinh doanh của Công ty bao gồm:

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

□ Thặng dư vốn cổ phần: chênh lệch do phát hành cổ phiếu cao hơn mệnh giá.

□ Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty.

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

13. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

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

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2023

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

mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ khi liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu khi đó thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

14. Nguyên tắc chuyển đổi ngoại tệ

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

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

15. Bên liên quan

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ 04/2023

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	30.656.729	38.829.663
Tiền gửi ngân hàng VND	3.773.815.943	7.102.201.353
Tiền gửi ngân hàng USD	3.168.427	3.386.725
Các khoản tương đương tiền	54.600.000.000	98.160.000.000
Cộng	58.407.641.099	105.304.417.741

Các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến dưới 03 tháng có giá trị 54.600.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 2,0%/năm – 3,9%/năm.

2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ Giá gốc	Số đầu năm Giá gốc
Đầu tư ngắn hạn		
- Tiền gửi CKH NH Hdbank	34.900.000.000	38.600.000.000
- Tiền gửi CKH NH Vietbank		11.690.000.000
- Tiền gửi CKH NH OCB CN ĐN	10.000.000.000	11.000.000.000
- Tiền gửi CKH NH Vietinbank	18.000.000.000	35.000.000.000
- Tiền gửi CKH NH TPBank	8.000.000.000	14.000.000.000
- Tiền gửi CKH NH BIDV	5.500.000.000	2.000.000.000
Tổng	76.400.000.000	112.290.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2023

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

Tại ngày 31/12/2023 khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng tại các ngân hàng có giá trị 76.400.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,7%/năm đến 6,8%/năm.

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	Giá gốc	Giá gốc
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 31/12/2023 như sau:

	Số cuối kỳ (giá trị ghi sổ theo PP VCSH)	Số đầu năm (giá trị ghi sổ theo PP VCSH)
- CTCP dịch vụ bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	2.394.122.212	2.226.830.218
- CTCP XD & TM Phước Tân	331.267.873.729	310.436.018.648
Cộng	333.661.995.941	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 31/12/2023 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh
- Công ty Cổ phần KCN Long Khánh	Long Khánh, Đồng Nai	19,00%	19,00%	Bất động sản
Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	Nhon Trạch, Đồng Nai	18,00%	18,00%	SX Cà phê

3. Phải thu khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Phải thu của KH ngắn hạn		
- Phải thu khách hàng KDC 18ha	430.936.000	630.936.000
- Phải thu Công ty CP Thiết Bị điện Hanaka SG	2.020.265.356	992.599.866
- Phải thu Công ty CP Hanaka ABM	1.297.696.081	638.191.057

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2023

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Phải thu Công ty CP Mặt dựng CAG		2.759.740.139
- Phải thu Công ty Tín Nghĩa Á Châu	4.142.245.744	3.027.945.204
- Phải thu Công ty Toàn Lộc	1.025.172.427	503.092.367
- Phải thu khách hàng mua nền đất- BĐS Thống Nhất		196.061.110
- Phải thu khách hàng mua nhà xây thô	1.654.772.299	2.068.463.750
- Phải thu khách hàng mua ô vữa - Kios	3.358.301.792	3.558.896.747
- Các khoản phải thu khách hàng khác	3.967.749.324	741.189.849
Cộng	17.897.139.023	15.117.116.089

4. Trả trước cho người bán

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Công ty TNHH MTV Thảo Kiên Phát		1.500.000.000
- Trung tâm phát triển quỹ đất Huyện Thống Nhất	1.200.000.000	1.200.000.000
- Công ty TNHH PT CN&MT Á Đông		2.293.590.000
- Các đối tượng khác	404.178.000	925.082.029
Cộng	1.604.178.000	5.918.672.029

5. Phải thu về cho vay

a. Phải thu cho vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- CTCP địa ốc Đại Á (1)	8.610.000.000	13.500.000.000
- Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu (2)	92.228.194.711	15.000.000.000
- Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch (3)	5.000.000.000	
- Công ty CP TM&XD Phước Tân (4)	20.785.753.424	
Cộng	126.623.948.135	28.500.000.000

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

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

- HĐ số 88/HĐVV ngày 27/04/2021 thời hạn vay 2 tháng, thời gian gia hạn đến 30/06/2024, lãi suất 12%/năm, số tiền: 19.100.731.423 đồng, hình thức cho vay: Tín chấp. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2023

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

- 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 04/01/2024, lãi suất 12%/năm, số tiền 20.000.000.000 đồng, hình thức cho vay: Tín chấp. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

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

(4) Công ty CP PT KCN Tín Nghĩa cho Công ty CP TM&XD Phước Tân vay vốn theo hợp đồng số 100/HĐVV ngày 19/05/2023 thời hạn vay đến 19/05/2024, lãi suất 10%/năm, hình thức cho vay: Tín chấp. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

6. Các khoản phải thu khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn		
- Tạm ứng	20.411.769.099	19.321.996.513
- Phải thu từ cổ tức CTCP KCN Long Khánh	10.260.000.000	9.576.000.000
- Phải thu lãi vay Tín Nghĩa Á Châu	1.881.917.809	
- Lãi dự thu các ngân hàng		1.150.672.875
- Dự án đầu tư Công ty CP Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An	1.033.200.000.000	1.033.200.000.000
- Phải thu lãi vay Công ty CP TM&XD Phước Tân	22.400.000.000	
- Phải thu lãi vay Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch	140.958.904	
- Các khoản phải thu khác	1.971.466.576	1.913.615.783
Cộng ngắn hạn	1.090.266.112.388	1.065.162.285.171
b. Dài hạn		
- Ký quỹ dự án tại Xã lộ 25, Huyện Thống Nhất	21.824.651.700	21.824.651.700
Cộng dài hạn	21.824.651.700	21.824.651.700

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2023

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

đối với diện tích 300.000 m² dự kiến còn lại các bên sẽ ký phụ lục quy định thời gian góp bổ sung sau.

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

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

- Tình hình của hợp đồng tại ngày 31/12/2023: Bên Tín Nghĩa đã góp đủ số tiền đợt 1 là 1.033,2 tỷ VND. Đồng thời bên Phước An đã thanh toán khoản chi phí sử dụng vốn theo hợp đồng tính từ thời điểm góp vốn đến ngày 27/10/2023 với số tiền là 122.869.052.055 đồng và hợp đồng được thỏa thuận gia hạn thêm một khoảng thời gian 6 tháng từ ngày 27/10/2023 đến ngày 27/04/2024.

7. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	Giá gốc	Giá gốc
- Nguyên liệu, vật liệu	162.776.580	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:	129.678.384.494	122.114.417.359
+ CP XD công trình Kios (1)		
+ CP DA KDC 18ha Tam Phước (1)	43.304.380.055	43.176.061.873
+ CP Xây dựng công trình Kios (2)	7.787.078.686	8.337.077.001
+ Dự án KDC Thạnh Phú (3)	58.989.139.164	54.644.937.042
+CP SXKD dở dang của DA BĐS "Khu chợ & phố chợ" (4)	19.597.786.589	15.956.341.443
Cộng	151.849.342.892	144.355.724.834

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

(2) Dự án khu Kios và VPTM tại Phường Tam Phước, tp Biên Hoà nằm trong tổng thể quy hoạch dự án khu đô thị 210ha Tam Phước theo Quyết định số 1908/QĐ-UBND ngày 20/06/2016 của 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 đã hoàn thiện và đưa vào kinh doanh đầu Quý 2 năm 2023.

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2023

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

8. Tài sản dở dang dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
b. Xây dựng cơ bản dở dang	11.011.914.599	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		5.780.296.599
Cộng	11.011.914.599	16.540.756.652

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

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

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình:

Khoản mục	Nhà cửa, Vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình					
Số dư đầu năm	51.335.389.197	31.452.499.683	18.209.244.818	4.808.966.997	105.806.100.695
Tăng trong kỳ	397.489.292		871.444.394	1.190.940.285	2.459.873.971
- Mua sắm mới	397.489.292		871.444.394	127.822.920	1.396.756.606
- Đầu tư XD/CB hoàn thành				1.063.117.365	1.063.117.365
Giảm do thanh lý			761.143.636		(761.143.636)
Số dư cuối kỳ	51.732.878.489	31.452.499.683	18.319.545.576	5.999.907.282	107.504.831.030
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	2.491.020.344		1.886.804.064	361.111.343	4.738.935.751
Giảm do thanh lý			761.143.636		(761.143.636)
Số dư cuối kỳ	33.473.988.664	31.452.499.683	12.120.299.291	4.293.934.949	81.340.722.587
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	20.352.420.877	-	7.214.605.955	876.143.391	28.443.170.223
Số dư cuối kỳ	18.258.889.825	-	6.199.246.285	1.705.972.333	26.164.108.443

Trong đó:

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 55.002.129.759 VND.

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Nhà cửa, Vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ vô hình					
Số dư đầu năm				35.000.000	35.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2023

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

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				11.672.000	11.672.000
Số dư cuối kỳ				35.000.000	35.000.000
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm				11.672.000	11.672.000
Số dư cuối kỳ	-	-	-	-	-

11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện truyền dẫn	Vườn cây lâu năm	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐHH					
Số dư đầu năm	1.591.350.000	107.201.820.714	6.380.112.417	413.176.479	115.586.459.610
Tăng trong kỳ	-	8.520.024.408	483.669.144	-	9.003.693.552
- Đầu tư XDCB hoàn thành		8.520.024.408	483.669.144		9.003.693.552
Số dư cuối kỳ	1.591.350.000	115.721.845.122	6.863.781.561	413.176.479	124.590.153.162
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		1.106.442.194	99.665.466	17.215.692	1.223.323.352
Số dư cuối kỳ	-	94.574.289.789	5.910.142.088	295.710.648	100.780.142.525
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	21.147.555.333	953.639.473	117.465.831	23.810.010.637

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

12. Chi phí trả trước

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn	538.012.589	1.517.900.038
- Các khoản chi phí khác	538.012.589	1.517.900.038
b. Dài hạn	37.539.199.865	38.295.063.402
- Chi phí đền bù KCN	20.293.422.695	20.971.605.695

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2023

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

- Chi phí CCDC chờ phân bổ	66.840.403	467.812.547
- Chi phí tiền thuê đất chờ phân bổ	10.340.174.262	10.694.430.726
- Chi phí s/c chờ phân bổ	2.299.292.953	1.488.231.070
- Tiền sử dụng đất và phí đầu tư hạ tầng Chợ Tam Phước - gđ1	4.539.469.552	4.672.983.364
Cộng	38.077.212.454	39.812.963.440

13. Phải trả người bán

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn		
- Công ty CP Cấp nước Đồng Nai	1.722.072.450	1.328.017.110
- Công ty TNHH Hưng Lộc Phát		458.700.000
- Công ty TNHH MTV Thảo Kiên Phát		848.358.774
- Công ty TNHH PT CN và MT Á Đông	749.416.470	
- Công ty TNHH ĐT XD Toàn Vinh	399.851.914	
- Phải trả các đối tượng khác	1.799.294.194	3.052.618.203
Cộng	4.670.635.028	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	14.960.093.248	13.063.015.945
- Khách hàng trả trước khác	10.636.364	11.678.471
Cộng	14.970.729.612	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 04/2023**15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải nộp lũy kế	Số đã thực nộp lũy kế	Số phải thu cuối kỳ	Số cuối kỳ
a. Phải nộp								
- Thuế GTGT hàng bán nội địa	15.239.236	1.552.379.717	(1.576.092.015)	(1.382.608.849)	6.968.195.039	6.943.756.423	15.239.236	1.576.818.333
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.104.000	6.655.539.987	15.185.863.967	21.379.777.013	38.744.885.257	30.874.167.914	112.710.637	14.635.863.967
- Thuế thu nhập cá nhân		269.766.005	1.352.140.261	1.151.296.869	3.187.176.305	3.194.225.745		262.716.565
- Thuế tài nguyên		-	(30.643.350)		(14.669.280)	15.974.070	30.643.350	
- Thuế môn bài		-			9.000.000	9.000.000		-
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất		-	22.304.605	1.327.973.043	2.452.592.201	2.452.592.201		-
- Các khoản phải nộp khác		-		-	20.292.840	20.292.840		-
Cộng	18.343.236	8.477.685.709	14.953.573.468	22.476.438.076	51.367.472.362	43.510.009.193	158.593.223	16.475.398.865

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 04/2023

16. Chi phí phải trả

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
a. Ngắn hạn	313.941.536	768.818.182
- Trích trước CP điện T12/2023	313.941.536	
- Chi phí trích trước khác		31.818.182
Cộng	313.941.536	768.818.182

17. Các khoản phải trả, phải nộp khác

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
a. Ngắn hạn	6.589.006.713	59.196.035.320
- Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn	546.303.570	
- Tiền đặt cọc mua QSDĐ và tài sản trên đất	1.369.323.954	
- Cổ tức phải trả	419.673.465	52.382.521.835
- Thu hộ phí cấp GCN QSDĐ	972.476.644	972.476.644
- Khoản nhận trước tiền của khách hàng đã xuất hoá đơn	3.138.467.116	3.138.467.116
- Các khoản phải trả khác	142.761.964	2.702.569.725
b. Dài hạn	26.674.087.676	26.674.087.676
- Khoản tiền đền bù DA KCN Tam Phước phải trả	26.674.087.676	26.674.087.676

18. Doanh thu chưa thực hiện:

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
a. Ngắn hạn		
- Tiền thuê đất, Phí sử dụng HT	5.156.754.824	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	5.686.626.623	5.686.626.623
b. Dài hạn		
- Tiền cho thuê Kios	420.000.000	435.000.000
- Doanh thu chợ Tam Phước	6.693.333.388	7.208.205.188
- Tiền thuê đất, phí sử dụng hạ tầng chờ phân bổ	148.049.581.985	153.206.336.817
Cộng	155.162.915.373	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 04/2023

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					195.575.240.575	4.764.557.803	200.339.798.378
- Trích lập các quỹ (1)			2.566.816.305		(2.566.816.305)		-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi & BDH (1)					(4.718.499.721)	(427.922.019)	(5.146.421.740)
- Chia cổ tức					(91.010.999.800)	(2.569.950.000)	(93.580.949.800)
Số dư ngày 31/12/2023	650.078.570.000	641.438.310.382	38.372.222.872	708.650.196	396.131.775.674	38.069.917.957	1.764.799.447.081

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 04/2023**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		
+ <i>Vốn góp đầu năm</i>	650.078.570.000	260.031.430.000
+ <i>Vốn góp cuối năm</i>	650.078.570.000	650.078.570.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	91.010.999.800	91.011.000.100
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên LN năm trước</i>	13.001.571.400	39.004.714.500
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên LN năm nay</i>	78.009.428.400	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
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	65.007.857	65.007.857
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	65.007.857	65.007.857
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	65.007.857	65.007.857
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

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

đ. Cổ tức

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

e. Các quỹ của doanh nghiệp:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	38.372.222.872	24.745.802.719
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	708.650.196	708.650.196
Cộng	39.080.873.068	25.454.452.915

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2023**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Ngoại tệ các loại	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Đô la Mỹ (USD)	131,47	144,67
Cộng	131,47	144,67

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT Q4/2023**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2023		Năm 2022	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- DT phí cơ sở hạ tầng	17.844.445.989	56.115.739.020	16.591.619.071	54.084.096.649
- DT cho thuê đất	1.713.229.557	4.262.248.830	895.484.784	3.383.332.278
- DT cung cấp nước	4.686.746.192	16.669.379.422	5.759.204.003	25.637.796.762
- DT phí nước thải	6.363.426.798	25.028.800.121	6.725.726.697	29.427.947.400
- DT thu gom rác thải	1.270.089.618	5.068.974.367	1.276.017.486	5.295.030.686
- DT cung cấp điện	537.510.264	1.456.192.084	110.757.526	640.702.700
- Doanh thu chuyển nhượng QSDĐ - Tín Khai	2.395.261.204	8.772.259.739	1.803.094.709	6.557.381.490
- Doanh thu BĐS Thống Nhất		-	(6.943.300.000)	51.362.920.070
- DT cho thuê Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ khác	12.728.600.908	40.371.044.436	15.899.491.823	41.864.074.549
Cộng	47.539.310.530	157.744.638.019	46.695.827.009	222.831.013.494

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2023		Năm 2022	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Giá vốn phí CSHT	1.744.412.119	6.731.566.602	2.293.944.181	7.683.116.793
- Giá vốn cho thuê đất	598.327.473	2.513.976.150	244.880.843	979.523.366
- Giá vốn cung cấp nước	1.385.845.485	4.854.124.562	1.433.027.104	5.158.627.326
- Giá vốn phí nước thải	5.063.049.582	18.706.282.383	4.313.701.159	18.345.117.367
- Giá vốn thu gom rác thải	687.358.531	2.558.659.795	657.659.285	2.803.146.624
- Giá vốn KDC Thạnh Phú - Tín Khai	295.567.864	974.105.218	145.667.425	572.567.176
- Giá vốn BĐS Thống Nhất	1.330.995.685	2.183.919.685	(4.260.592.295)	26.537.580.243
- Giá vốn cho thuê Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ khác	9.221.706.863	32.034.738.070	12.589.198.361	34.284.884.732
Cộng	20.327.263.602	70.557.372.465	19.579.523.142	98.526.600.706

3. Doanh thu tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2023

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

	Năm 2023		Năm 2022	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Lãi tiền cho vay	3.821.120.927	14.334.048.051	699.780.822	2.711.958.904
- Lãi tiền gửi có kỳ hạn	2.673.771.558	7.592.535.739	4.739.831.367	13.642.953.074
- Lãi tiền gửi không kỳ hạn	4.719.590	18.170.374	411.101.747	834.745.526
- Lãi chậm trả	66.681.110	125.081.110		369.450.435
- Lãi góp vốn	32.660.000.000	32.660.000.000	3.876.000.000	9.576.000.000
- Lãi do chuyển khoản đầu tư từ Công ty liên kết sang đầu tư khác			- 2.588.515.859	2.588.515.859
- Lãi hợp tác	52.869.052.055	122.869.052.055		-
Cộng	92.095.345.240	177.598.887.329	12.315.229.795	29.723.623.798

4. Chi phí tài chính

	Năm 2023		Năm 2022	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- CP dự phòng đầu tư dài hạn	5.712.203.597	13.864.232.503		-
Cộng	5.712.203.597	13.864.232.503	-	-

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2023		Năm 2022	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Chi phí nhân viên quản lý	5.769.214.309	19.090.410.962	4.669.039.806	15.544.125.355
- Chi phí nguyên vật liệu QL	53.508.023	222.738.717	72.096.878	215.649.491
- Chi phí đồ dùng văn phòng	77.271.637	241.269.207	53.976.360	289.254.284
- Chi phí khấu hao TSCĐ	638.818.937	2.483.737.850	729.421.756	2.325.780.827
- Thuế, phí và lệ phí	81.486.011	319.023.997	159.003.578	2.068.495.523
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.553.299.755	4.696.938.261	994.027.771	4.629.179.962
- Chi phí khác	1.859.696.708	4.458.399.439	770.830.804	4.890.201.323
Cộng	10.033.295.380	31.512.518.433	7.448.396.953	29.962.686.765

6. Thu nhập khác

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2023

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

	Năm 2023		Năm 2022	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Thu tiền chậm thanh toán	21.012.962	204.700.648	76.109.000	321.433.001
- Thu nhập khác	690.155.317	1.032.714.469	345.894.837	971.381.973
Cộng	711.168.279	1.237.415.117	422.003.837	1.292.814.974

7. Chi phí khác

	Năm 2023		Năm 2022	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Chi thù lao HĐQT, BKS	407.999.998	1.494.333.326	379.333.332	1.397.333.328
- Chi phí hội họp HĐQT, BKS	50.000.000	200.000.000	50.000.000	350.000.000
- Chi phí khác	136.067.375	866.947.178	359.616.485	3.254.695.783
Cộng	594.067.373	2.561.280.504	788.949.817	5.002.029.111

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

	Năm 2023		Năm 2022	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Giá vốn hàng bán	20.327.263.602	70.557.372.465	19.579.523.142	98.526.600.706
- Chi phí QLDN	10.033.295.380	31.512.518.433	7.448.396.953	29.962.686.765
Cộng	30.360.558.982	102.069.890.898	27.027.920.095	128.489.287.471

9. Chi phí thuế TNDN hiện hành:

	Năm 2023		Năm 2022	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- CP thuế TNDN tại CTCP PT KCN Tín Nghĩa	14.163.493.976	35.919.093.369	5.048.300.866	16.379.627.242
- CP thuế TNDN tại CTCP Tín Khai			(787.266.096)	5.858.274.290
- CP thuế TNDN tại CTCP BĐS Thông Nhất	1.022.369.991	2.825.791.888	1.120.151.135	2.185.326.297
- Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	15.185.863.967	38.744.885.257	5.381.185.905	24.423.227.829

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2023

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

Công ty liên quan	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn khách hàng		
Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa – Á Châu	4.142.245.744	
Tổng công ty Tín Nghĩa	385.776	771.552
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	239.178.533	
Phải thu về cho vay		
Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa – Á Châu	92.228.194.711	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	20.785.753.424	
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	5.000.000.000	
Phải thu ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	140.958.904	3.027.945.204
Công ty CP Tín Khai		9.885.600.000
Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa – Á Châu	1.881.917.809	3.027.945.204
Ứng trước cho nhà cung cấp		
Công ty CP QLDA Tín Nghĩa	30.000.000	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	18.989.000	621.000
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	291.323.978	230.858.644
Phải trả khác		
Tổng Công ty Tín Nghĩa	26.674.087.676	26.674.087.676

Biên Hoà, ngày 22 tháng 01 năm 2024

Nguyễn Kim Ngân
Người lập

Nguyễn Thị Ly
Kế toán trưởng



Phan Anh Dũng
Giám đốc