

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

Biên Hòa, ngày 09 tháng 03 năm 2023

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 kiểm toán năm 2022;

- Báo cáo tài chính Hợp nhất kiểm toán năm 2022;

- Giải trình biến động về kết quả hoạt động sản xuất kinh hợp nhất kiểm toán năm 2022 so với cùng kỳ năm trước;

- Giải trình biến động về lợi nhuận sau thuế lũy kế tại báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất quý 4 năm 2022 đã công bố so với BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2022.

**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 09/03/2023 tại đường dẫn <http://www.tinnghiaip.com.vn> – Quan hệ cổ đông.**

*This information was disclosed on Company/Fund's Potral on date 09/03/2023 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 kiểm toán năm 2022;
- Báo cáo tài chính Hợp nhất kiểm toán năm 2022;
- Công văn giải trình số: .65./CV.CT  
ngày...09/03/2023;
- Công văn giải trình số: .66./CV.CT  
ngày..09./03/2023.

**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**



## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN  
KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022  
(đã được Kiểm toán)



## NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được Kiểm toán	05 - 46
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	05 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 46

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước là Xí nghiệp Dịch vụ và Phát triển Khu Công nghiệp Tam Phước, trực thuộc Công ty TNHH MTV Tín Nghĩa (nay là Tổng Công ty Tín Nghĩa) theo Quyết định số 222-CV/TU ngày 24/09/2007 của Tỉnh ủy Đồng Nai. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3600964611 (thay cho số 4703000483) do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 08 tháng 01 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ chín ngày 04 tháng 01 năm 2023.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Đường số 6 KCN Tam Phước, phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Bà Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch
Ông Lê Hữu Tịnh	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Hiếu Lộc	Thành viên
Bà Đỗ Thu Hà	Thành viên
Ông Trần Hoài Nam	Thành viên

Các thành viên của Ban Giám đốc đã điều hành Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Phan Anh Dũng	Giám đốc	(Bắt nhiệm ngày 01/01/2023)
Ông Nguyễn Quốc Hùng	Phó Giám đốc	
Ông Nguyễn Quốc Nam	Phó Giám đốc	
Ông Đỗ Hoài Thu	Phó Giám đốc	
Ông Nguyễn Hiếu Lộc	Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 01/01/2023)

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Đặng Ngọc Giàu	Trưởng ban
Bà Dương Thị Minh Hồng	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Lan Hương	Thành viên

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hàng Kiểm toán AASC đã thực hiện Kiểm toán các Báo cáo tài chính hợp nhất cho Công ty.

## CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

### Cam kết khác

Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.



Phan Anh Dũng  
Giám đốc  
Đồng Nai, ngày 28 tháng 02 năm 2023

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc  
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa được lập ngày 28 tháng 02 năm 2023, từ trang 05 đến trang 46, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

### Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Trần Trung Hiếu

Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2202-2023-002-1

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 03 năm 2023

T: (84) 24 3824 1990 | F: (84) 24 3825 3973 | 1 Le Phung Hieu, Hanoi, Vietnam

A member of  International

Đào Trung Thành

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 4700-2019-002-1

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.479.737.881.979	474.328.049.838
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	105.304.417.741	33.164.266.988
111	1. Tiền		7.144.417.741	5.544.266.988
112	2. Các khoản tương đương tiền		98.160.000.000	27.620.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	112.290.000.000	183.076.189.366
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		112.290.000.000	183.076.189.366
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.114.698.073.289	98.054.933.745
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	15.117.116.089	15.846.692.159
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	5.918.672.029	6.622.184.383
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	28.500.000.000	43.500.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	1.065.162.285.171	32.094.832.203
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		-	(8.775.000)
140	IV. Hàng tồn kho		144.355.724.834	158.639.287.719
141	1. Hàng tồn kho	12	144.355.724.834	158.639.287.719
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		3.089.666.115	1.393.372.020
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	17	1.517.900.038	845.830.138
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		1.553.422.841	472.982.396
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	18.343.236	74.559.486

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022  
 (tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		470.352.398.610	485.587.982.086
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		21.824.651.700	21.824.651.700
216	1. Phải thu dài hạn khác	10	21.824.651.700	21.824.651.700
220	II. Tài sản cố định		28.454.842.223	25.091.929.326
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	28.443.170.223	25.068.593.326
222	- Nguyên giá		105.806.100.695	99.556.222.537
223	- Giá trị hao mòn luỹ kế		(77.362.930.472)	(74.487.629.211)
227	2. Tài sản cố định vô hình	15	11.672.000	23.336.000
228	- Nguyên giá		35.000.000	35.000.000
229	- Giá trị hao mòn luỹ kế		(23.328.000)	(11.664.000)
230	III. Bất động sản đầu tư	16	16.029.640.437	15.282.221.958
231	- Nguyên giá		115.586.459.610	113.692.034.370
232	- Giá trị hao mòn luỹ kế		(99.556.819.173)	(98.409.812.412)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		16.540.756.652	29.234.341.158
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	16.540.756.652	29.234.341.158
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	6	349.207.444.196	354.571.658.682
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		312.662.848.866	331.338.858.682
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		36.544.595.330	23.232.800.000
254	2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		-	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		38.295.063.402	39.583.179.262
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	17	38.295.063.402	39.583.179.262
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		<u>1.950.090.280.589</u>	<u>959.916.031.924</u>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		286.903.260.346	266.114.235.387
310	I. Nợ ngắn hạn		99.379.630.665	52.344.776.362
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	5.687.694.087	3.122.265.108
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	13.074.694.416	14.962.131.805
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	8.477.685.709	4.937.985.524
314	4. Phải trả người lao động		159.000.000	694.202.396
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	768.818.182	4.144.761.093
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	5.686.626.623	5.686.626.622
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	59.196.035.320	12.206.544.203
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		6.329.076.328	6.590.259.611
330	II. Nợ dài hạn		187.523.629.681	213.769.459.025
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	160.849.542.005	166.536.168.639
337	2. Phải trả dài hạn khác	23	26.674.087.676	31.674.087.676
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	34.a	-	15.559.202.710
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.663.187.020.243	693.801.796.537
410	I. Vốn chủ sở hữu	24	1.663.187.020.243	693.801.796.537
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		650.078.570.000	260.031.430.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		650.078.570.000	260.031.430.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		641.438.310.382	66.266.478.882
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		35.805.406.567	29.002.180.648
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		708.650.196	708.650.196
421	5. Lợi nhuận sau thuế phân phối		298.852.850.925	302.071.199.090
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		250.769.443.075	211.837.463.865
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		48.083.407.850	90.233.735.225
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		36.303.232.173	35.721.857.721
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.950.090.280.589	959.916.031.924



Nguyễn Kim Ngân  
 Người lập

Nguyễn Thị Ly  
 Kế toán trưởng

Phan Anh Dũng  
 Giám đốc  
 Đồng Nai, ngày 28 tháng 02 năm 2023

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022		Năm 2021	
				VND		VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26	222.831.013.494		247.433.037.564	
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-		-	
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		222.831.013.494		247.433.037.564	
11	4. Giá vốn hàng bán	27	98.526.600.706		80.266.651.582	
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		124.304.412.788		167.166.385.982	
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28	29.723.623.798		25.021.360.101	
22	7. Chi phí tài chính	29	-		64.941	
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-		-	
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		(7.952.730.345)		(37.378.394.677)	
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	29.962.686.765		26.831.668.275	
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		116.112.619.476		127.977.618.190	
31	12. Thu nhập khác	31	1.292.814.974		1.684.680.731	
32	13. Chi phí khác	32	5.002.029.111		4.255.846.501	
40	14. Lợi nhuận khác		(3.709.214.137)		(2.571.165.770)	
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		112.403.405.339		125.406.452.420	
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	33	24.423.227.829		25.425.721.853	
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	34.b	(15.559.202.710)		7.135.435.264	
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>103.539.380.220</u>		<u>92.845.295.303</u>	
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		100.089.693.450		90.233.735.225	
62	20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát		3.449.686.770		2.611.560.078	
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	35	2.308		3.248	

Nguyễn Kim Ngân  
 Người lập

Nguyễn Thị Ly  
 Kế toán trưởng

Phan Anh Dũng  
 Giám đốc  
 Đồng Nai, ngày 28 tháng 02 năm 2023



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022  
 (Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022		Năm 2021	
			VND	VND	VND	VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>						
01	1. <i>Lợi nhuận trước thuế</i>		112.403.405.339		125.406.452.420	
	2. <i>Điều chỉnh cho các khoản</i>					
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		5.786.219.123		5.471.862.277	
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-		45.521	
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(56.992.373.890)		12.986.265.240	
08	3. <i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>		61.197.250.572		143.864.625.458	
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(1.034.947.304.361)		54.733.130.787	
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		14.283.562.885		(995.708.475)	
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(15.597.004.909)		4.480.060.813	
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		616.045.960		519.061.359	
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(22.208.686.457)		(33.078.637.007)	
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(6.041.361.197)		(5.203.167.200)	
20	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>		(1.002.697.497.507)		164.319.365.735	
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>						
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(11.243.129.976)		(29.665.009.898)	
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		49.384.128.074		177.090.909	
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(151.990.000.000)		(232.576.189.366)	
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		237.776.189.366		182.680.276.963	
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-		(120.245.454.546)	
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-		60.000.000.000	
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		27.637.272.157		22.290.613.514	
30	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>		151.564.459.621		(117.338.672.424)	
<b>III LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>						
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		965.218.971.500		-	
33	2. Tiền thu từ đi vay		-		2.084.400.000	
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		-		(50.932.880.000)	
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(41.945.782.861)		(41.278.428.588)	
40	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>		923.273.188.639		(90.126.908.588)	

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022		Năm 2021	
			VND	VND	VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		72.140.150.753		(43.146.215.277)	
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		33.164.266.988		76.310.527.786	
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-		(45.521)	
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	<u>105.304.417.741</u>		<u>33.164.266.988</u>	



Nguyễn Kim Ngân  
Người lập

Nguyễn Thị Ly  
Kế toán trưởng

Phan Anh Dũng  
Giám đốc  
Đồng Nai, ngày 28 tháng 02 năm 2023

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

### I . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước là Xí nghiệp Dịch vụ và Phát triển Khu Công nghiệp Tam Phước, trực thuộc Công ty TNHH MTV Tín Nghĩa (nay là Tổng Công ty Tín Nghĩa) theo Quyết định số 222-CV/TU ngày 24/09/2007 của Tỉnh ủy Đồng Nai. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3600964611 (thay cho số 4703000483) do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 08 tháng 01 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ chín ngày 04 tháng 01 năm 2023.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Đường số 6 KCN Tam Phước, phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 650.078.570.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 650.078.570.000 đồng; tương đương 65.007.857 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 53 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là: 56 người).

#### Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản; Cho thuê đất, hạ tầng khu công nghiệp.

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu là:

- Xây dựng nhà các loại; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Kinh doanh nước sạch; Thoát nước và xử lý nước thải;
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác;
- Xây dựng công trình đường bộ; Xây dựng công trình công ích; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại; Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh (ki-ốt, trung tâm thương mại); Cho thuê kho, bãi đỗ xe.

#### Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

Năm nay, Công ty do dự án Dân cư Phú Thạnh của Công ty không có triển khai bán nhiều như năm trước dẫn tới doanh thu của Công ty giảm 9,94% so với năm trước.

Trong kỳ, Công ty Cổ phần Cà phê OLYMPIC (trước là Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa) tăng vốn điều lệ từ 301.887.505.000 VND lên 457.275.000.000 VND nhưng Công ty không góp thêm vốn điều lệ vào Công ty này do đó tỷ lệ sở hữu giảm từ 29,79% xuống 19,67%. Do giảm tỷ lệ sở hữu nên số dự phòng tồn đọng đầu tư vào Công ty này giảm đi do đó năm nay Công ty hoàn nhập khoản dự phòng đã trích từ các năm trước làm cho lợi nhuận từ Công ty liên kết giảm 29 tỷ VND so với năm trước.

### Cấu trúc Tập đoàn

Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2022 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Tín Khải	Tỉnh Đồng Nai	99,88%	82,38%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	Tỉnh Đồng Nai	59,21%	59,21%	Kinh doanh bất động sản

Thông tin về tái cấu trúc tập đoàn: xem chi tiết tại Thuyết minh số 3

## 2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

### 2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

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

### 2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

#### Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

#### Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

### 2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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 các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm. 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 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.

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

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích của những chủ sở hữu không nắm quyền kiểm soát trong lãi hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con.

#### 2.4 . Công cụ tài chính

##### Ghi nhận ban đầu

###### Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác và các khoản cho vay. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

###### Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

##### Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính

#### 2.5 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

#### 2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

## 2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

*Các khoản đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn* là: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết từ sau ngày đầu tư đến đầu kỳ báo cáo, Công ty thực hiện như sau:

- Đối với phần điều chỉnh vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của các kỳ trước, Công ty điều chỉnh vào Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần đến đầu kỳ báo cáo.
- Đối với phần điều chỉnh do chênh lệch đánh giá lại tài sản và chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào Bảng cân đối kế toán của các kỳ trước, Công ty xác định điều chỉnh vào các khoản mục tương ứng trên Bảng cân đối kế toán theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần.

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết phát sinh trong kỳ, Công ty loại trừ phần cổ tức ưu đãi của các cổ đông khác (nếu cổ phiếu ưu đãi được phân loại là vốn chủ sở hữu); số dự kiến trích quỹ khen thưởng, phúc lợi của công ty liên kết; phần lãi liên quan tới giao dịch công ty liên kết góp vốn hoặc bán tài sản cho Công ty trước khi xác định phần sở hữu của Công ty trong lợi nhuận hoặc lỗ của công ty liên doanh, liên kết kỳ báo cáo. Sau đó Công ty điều chỉnh giá trị khoản đầu tư tương ứng với phần sở hữu trong lãi, lỗ của công ty liên kết và ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

*Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác* bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau:

- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

## 2.8 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khé ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

## 2.9 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc 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 tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối kỳ.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

## 2.10 . Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 50	năm
- Máy móc, thiết bị	13	năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10	năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 - 10	năm
- Phần mềm quản lý	03	năm

## 2.11 . Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 10	năm
- Thiết bị truyền dẫn	06 - 10	năm
- Vườn cây lâu năm	24	năm

#### 2.12 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định mua sắm và xây dựng, chưa hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

#### 2.13 . Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

#### 2.14 . Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Theo các điều khoản thỏa thuận tại BCC, các bên cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh của BCC. Công ty thực hiện ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC hoặc thông báo từ BCC.

#### 2.15 . Chi phí trả trước

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

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 12 tháng đến 24 tháng.

- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 12 tháng đến 24 tháng.

#### 2.16 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

#### 2.17 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

#### 2.18 . Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm tài chính về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng năm tài chính.

#### 2.19 . Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

#### 2.20 . Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại.

##### *Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

## 2.21 . Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

## 2.22 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm: Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

## 2.23 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

### a) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

### b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

## 2.24 . Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

## 2.25 . Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

## 2.26 . Thông tin bộ phận

Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu là cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, bán đất nền, cung cấp nước sinh hoạt và xử lý nước thải. Hoạt động cung cấp dịch vụ khác chiếm tỷ trọng không trọng yếu trong tổng doanh thu của Công ty. Công ty cũng chưa tổ chức cơ cấu theo các bộ phận. Doanh thu và giá vốn của các hoạt động kinh doanh chính được trình bày tại Thuyết minh số 24 và 25. Địa bàn hoạt động kinh doanh của Công ty chỉ trong phạm vi tỉnh Đồng Nai. Do đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

Theo đó, Ban Giám đốc đã đánh giá và tin tưởng rằng việc không lập và trình bày báo cáo bộ phận trong báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2022 là phù hợp với quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - "Báo cáo bộ phận" và phù hợp với tình hình kinh doanh hiện nay của Công ty.

## 3 . HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN

### Giảm tỷ lệ lợi ích trong Công ty Cổ phần Cà phê OLYMPIC

Vào ngày 31/12/2022, Công ty liên kết của Công ty là Công ty Cổ phần Cà phê OLYMPIC (trước là Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa) hoàn tất tăng vốn điều lệ từ 301.887.505.000 VND lên 457.275.000.000 VND nhưng Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa và Công ty Cổ phần Tín Khải (công ty con) không góp thêm vốn vào Công ty này dẫn đến tỷ lệ lợi ích giảm từ 29,79% xuống 19,67%, Công ty không còn là nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể. Khoản đầu tư vào Công ty này chuyển từ Công ty liên kết thành khoản đầu tư khác trên Báo cáo hợp nhất tại ngày 31/12/2022. Theo đó, số tiền lãi 2.588.515.859 VND từ việc giảm vốn và phân loại lại khoản đầu tư này được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (thuyết minh số 28).

## 3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	38.829.663	17.590.642
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	7.105.588.078	5.526.676.346
Các khoản tương đương tiền (*)	98.160.000.000	27.620.000.000
	<b>105.304.417.741</b>	<b>33.164.266.988</b>

(\*) Tại 31/12/2022, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến 03 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 6,0%/năm.

## 6 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

### a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND		VND
Đầu tư ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	112.290.000.000	-	183.076.189.366	-
	<b>112.290.000.000</b>	<b>-</b>	<b>183.076.189.366</b>	<b>-</b>

Tại 31/12/2022, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn từ 06 tháng đến 12 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 6,6%/năm đến 9,5%/năm.

## 6 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

## b) Đầu tư góp vốn vào Công ty liên kết

	Địa chỉ	31/12/2022			01/01/2022		
		Tỷ lệ lợi ích %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu VND	Tỷ lệ lợi ích %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu VND
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>							
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Thành phố Biên Hòa, Đồng Nai	24,00	24,00	2.226.830.218	24,00	24,00	2.012.772.876
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân	Thành phố Biên Hòa, Đồng Nai	40,00	40,00	310.436.018.648	40,00	40,00	296.691.047.525
- Công ty Cổ phần Cà phê OLYMPIC (*)	Huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai			-	29,79	29,81	32.635.038.281
				<b>312.662.848.866</b>			<b>331.338.858.682</b>

(\*) Trong kỳ Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa tăng vốn điều lệ từ 301.887.505.000 VND lên 457.275.000.000 VND nhưng Công ty không góp thêm vốn điều lệ vào Công ty này do đó tỷ lệ sở hữu giảm từ 29,79% xuống 19,67%. Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa nay đổi tên thành Công ty Cổ phần Cà phê OLYMPIC.

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và các Công ty liên kết trong năm: Xem thuyết minh số 40.

## c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Tỷ lệ biểu quyết %	31/12/2022			01/01/2022		
		Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND		
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	19,00	23.232.800.000	-	23.232.800.000	-		
- Công ty Cổ phần Cà phê OLYMPIC	19,67	13.311.795.330					
		<b>36.544.595.330</b>				<b>23.232.800.000</b>	

7 . PHẢI THU NGÁN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên liên quan	3.028.716.756	-	1.230.008.035	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	3.027.945.204	-	1.227.945.205	-
Công ty CP Tổng Công ty Tín Nghĩa	771.552	-	2.062.830	-
Bên khác	12.088.399.333	-	14.616.684.124	(8.775.000)
Phải thu khách hàng dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước	630.936.000	-	1.526.736.000	-
Phải thu khách hàng mua nhà xây thô	2.068.463.750	-	2.561.115.581	-
Phải thu khách hàng mua Ô vựa - Kiots	3.558.896.747	-	3.816.256.048	-
Công ty TNHH Phát triển Công nghệ và Môi trường Á Đông	-	-	2.293.590.000	-
Phải thu khách hàng mua nền đất	196.061.110	-	250.826.110	-
Công ty Cổ phần Mặt dựng CAG	2.759.740.139	-	2.043.068.664	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Toàn Lộc	503.092.367	-	1.313.014.830	-
Phải thu khách hàng khác	2.371.209.220	-	812.076.891	(8.775.000)
	<b>15.117.116.089</b>	<b>-</b>	<b>15.846.692.159</b>	<b>(8.775.000)</b>

**8 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Thống Nhất	1.200.000.000	-	1.200.000.000	-
Công ty TNHH Phát triển Công nghệ và Môi trường Á Đông	2.293.590.000	-	2.293.590.000	-
Công ty TNHH MTV Thảo Kiên Phát	1.500.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Phúc Nguyên	-	-	1.811.700.000	-
Trả trước cho người bán khác	925.082.029	-	1.316.894.383	-
	<b>5.918.672.029</b>	<b>-</b>	<b>6.622.184.383</b>	<b>-</b>

**7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGÂN HẠN**

Bên liên quan	01/01/2022		Trong kỳ		31/12/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Tăng	Giảm	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu <sup>(1)</sup>	15.000.000.000	-	4.000.000.000	4.000.000.000	15.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á <sup>(2)</sup>	13.500.000.000	-	-	-	13.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	15.000.000.000	-	-	15.000.000.000	-	-
	<b>43.500.000.000</b>	<b>-</b>	<b>4.000.000.000</b>	<b>19.000.000.000</b>	<b>28.500.000.000</b>	<b>-</b>

(1) Hợp đồng vay vốn số 88/HĐVV ngày 27/04/2021 với các điều khoản chi tiết sau:

- Số tiền cho vay: 15.000.000.000 VND;
- Lãi suất cho vay: 12%/năm;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 12 tháng, gia hạn đến 31/12/2022;
- Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 15.000.000.000 VND;
- Hình thức bảo đảm: Tín chấp.

(2) Hợp đồng tín dụng số 01/2022/HĐKT ngày 12/08/2022, với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức tín dụng: 13.500.000.000 VND;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn của hợp đồng: Đến hết 31/12/2022;
- Lãi suất cho vay: 7%/năm;
- Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 13.500.000.000 VND.
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: Bằng sổ cổ phần mà Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á sở hữu tại Công ty Cổ phần Bất động sản Thông Nhất.

**10 . PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
<i>a.1) Chi tiết theo nội dung</i>				
Phải thu về cỗ tức	9.576.000.000	-	9.576.000.000	-
Phải thu về lãi tiền gửi, cho vay	2.045.514.571	-	2.678.937.443	-
Phải thu về bảo hiểm xã hội	-	-	1.454.306	-
Tạm ứng	19.321.996.513	-	19.160.768.959	-
Ký cược, ký quỹ	3.750.000	-	3.750.000	-
Phải thu về hợp tác đầu tư <sup>(1)</sup>	1.033.200.000.000	-	-	-
Phải thu khác	1.015.024.087	-	673.921.495	-
	<b>1.065.162.285.171</b>	<b>-</b>	<b>32.094.832.203</b>	<b>-</b>
<i>a.2) Chi tiết theo đối tượng</i>				
Bên liên quan	9.576.000.000	-	9.576.000.000	-
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	9.576.000.000	-	9.576.000.000	-
Bên khác	1.055.586.285.171	-	22.518.832.203	-
Công ty Cổ phần Đầu tư khai thác Cảng Phước An <sup>(1)</sup>	1.033.200.000.000	-	-	-
Ngân hàng - Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	2.045.514.571	-	2.678.937.443	-
Tạm ứng của nhân viên	19.321.996.513	-	19.160.768.959	-
Khác	1.018.774.087	-	679.125.801	-
	<b>1.065.162.285.171</b>	<b>-</b>	<b>32.094.832.203</b>	<b>-</b>

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
b) Dài hạn				
b.I) Chi tiết theo nội dung				
Ký quỹ thực hiện dự án Khu dân cư, thương mại dịch vụ logistic tại xã lộ 25 (2)	21.824.651.700	-	21.824.651.700	-
	<b>21.824.651.700</b>	<b>-</b>	<b>21.824.651.700</b>	<b>-</b>

(1) Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1168/HĐ-PAP ngày 27/10/2022 với Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An.

- Các bên tham gia: Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An (Phước An) và Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa (Tín Nghĩa).
- Mục đích hợp tác kinh doanh: 2 bên cùng nhau đầu tư, xây dựng, khai thác và vận hành một 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 m<sup>2</sup> tại Khu Công nghiệp Phước An, xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.
- Các bên tham gia, tỷ lệ, hình thức, tiến độ góp vốn: Đơn giá hợp tác là 3.444.000 VND/m<sup>2</sup>; thời gian hợp tác là 18 tháng; bên Tín Nghĩa sẽ góp làm 2 đợt. Đợt 1 thanh toán theo giá trị vốn góp phần diện tích 300.000 m<sup>2</sup> 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 Khu Công nghiệp Phước An được Nhà nước chấp thuận chủ trương đầu tư thì bên Tín Nghĩa có quyền góp vốn đối với diện tích 300.000 m<sup>2</sup> dự kiến còn lại các bên sẽ ký phụ quy định thời gian góp bổ sung.
- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: Bên Tín Nghĩa được hưởng 100% phí sử dụng hạ tầng thu được từ hoạt động kinh doanh, khai thác, cho thuê lại quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng tại khu đất hợp tác. Trường hợp đơn giá thị trường tại thời điểm giao kết không đảm bảo tỷ suất lợi nhuận 12%/năm so với đơn giá hợp tác thì bên Phước An cam kết đảm bảo tỷ suất lợi nhuận là 12%/năm so với đơn giá hợp tác. Bên Phước An được hưởng toàn bộ khoản thu phí quản lý, tiền thuê đất (trả cho Nhà nước) và các khoản thu khác (nếu có) ngoài phí sử dụng hạ tầng tại diện tích Khu đất hợp tác.
- Kết quả kinh doanh đã được phân chia trong kỳ: Chưa có lợi nhuận.
- Tình hình của hợp đồng tại ngày 31/12/2022: Bên Tín Nghĩa đã góp đủ số tiền đợt 1 là 1.033,2 tỷ VND.

(2) Công ty thực hiện ký quỹ cho Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai để thực hiện đầu tư dự án Khu thương mại, dịch vụ logistic và Khu dân cư tại xã lộ 25, huyện Thông Nhất, tỉnh Đồng Nai (Xem chi tiết tại Thuyết minh số 12).

11 . NỢ XÂU

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Trung tâm điện thoại di động CDMA	-	-	8.775.000	-
	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>8.775.000</u></u>	<u><u>-</u></u>

12 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên vật liệu	233.125.657	-	140.769.592	-
Chi phí SXKD dở dang (*)	122.114.417.359	-	120.980.336.309	-
Hàng hoá	-	-	15.510.000.000	-
Hàng hóa bất động sản	22.008.181.818	-	22.008.181.818	-
	<u><u>144.355.724.834</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>158.639.287.719</u></u>	<u><u>-</u></u>
(*) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:				
Chi phí dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước <sup>(1)</sup>	43.176.061.873	-	41.955.493.858	-
Chi phí xây dựng công trình Kios - đường trực nối Khu công nghiệp <sup>(2)</sup>	8.337.077.001	-	8.592.810.291	-
Chi phí dự án Khu dân cư Thạnh Phú <sup>(3)</sup>	54.644.937.042	-	53.919.627.995	-
Dự án Khu chợ và khu phố chợ Thống Nhất tại huyện Thống Nhất <sup>(4)</sup>	15.956.341.443	-	16.512.404.165	-
	<u><u>122.114.417.359</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>120.980.336.309</u></u>	<u><u>-</u></u>

Thông tin chi tiết về dự án:

(1) Chi phí dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước:

- Tên dự án: Khu dân cư 18 ha Tam Phước;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa;
- Địa điểm xây dựng: xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Quy mô dự án: Khu dân cư trên diện tích 164.737 m<sup>2</sup> gồm: diện tích đất ở 61.820,6 m<sup>2</sup>; diện tích đất thương mại dịch vụ và giáo dục 21.587 m<sup>2</sup> và đất giao thông, công viên cây xanh, tái định cư là 81.329,4 m<sup>2</sup>;
- Thời gian triển khai: Quý II/2011;
- Thời gian dự kiến hoàn thành: Năm 2022;
- Tình hình dự án tại ngày 31/12/2022: Dự án cơ bản hoàn thành đầu tư cơ sở hạ tầng; đã chuyển nhượng và ghi nhận doanh thu 69.105,5 m<sup>2</sup>; xây chợ diện tích 8.361 m<sup>2</sup>; Diện tích đất đã chuyển nhượng và ghi nhận doanh thu trong năm 2022 là 236,7 m<sup>2</sup>;
- Trong tổng số diện tích đất còn lại 14.302,1 m<sup>2</sup> (bao gồm: đất ở 1.076,1 m<sup>2</sup>; đất thương mại dịch vụ xây dựng chợ giai đoạn 2 chưa triển khai xây dựng là 13.226 m<sup>2</sup>).

(2) Chi phí xây dựng công trình Kios - đường trực nối Khu công nghiệp:

- Địa điểm xây dựng: Đường số 3 (đoạn nối từ đường Phùng Hưng vào Khu công nghiệp Tam Phước), phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- Diện tích ô đất: Tổng diện tích khoảng 9.661,1 m<sup>2</sup>. Trong đó, diện tích đất thương mại dịch vụ là 8.974,8 m<sup>2</sup> và đất giao thông khu vực là 686,3 m<sup>2</sup>.
- Dự án Khu Kios và Văn phòng thương mại tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa nằm trong tổng thể quy hoạch dự án Khu đô thị 210 ha Tam Phước theo Quyết định số 1908/QĐ-UBND ngày 20/6/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu dân cư Tam Phước 1, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- Đến nay, dự án Khu Kios và Văn phòng thương mại đã được Công ty đầu tư hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật như đường giao thông nội bộ, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước mưa – thu gom nước thải và 55 căn Kios cho thuê đang theo dõi trên bất động sản đầu tư. Số dư tại ngày 31/12/2022 là của tòa nhà văn phòng, thương mại đang trong giai đoạn hoàn thiện và dự kiến đưa vào kinh doanh trong đầu quý I năm 2023.

(3) Tên dự án: Khu dân cư Thạnh Phú

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tín Khải;
- Địa điểm xây dựng: Xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai;
- Quy mô tổng thể dự án 64,4 ha trong đó bao gồm 263.000 m<sup>2</sup> đất ở, 40.500 m<sup>2</sup> đất tái định cư, 44.100 m<sup>2</sup> đất thương mại dịch vụ, trường học và đất giao thông, cây xanh là 261.600 m<sup>2</sup>;
- Tổng mức đầu tư: 500 tỷ đồng;
- Thời gian bắt đầu thực hiện triển khai công trình: 2004 - 2023;
- Tình hình dự án tại ngày 31/12/2022: Dự án vẫn còn hơn 2,7 ha đất chưa đền bù giải tỏa. Công ty dự kiến sẽ hoàn tất công tác đền bù giải tỏa và thi công cơ sở hạ tầng tiếp theo cho Khu dân cư vào năm 2023.
- Dự án đã thực hiện chuyển nhượng được 247.182 m<sup>2</sup> đất nền và 2.378 m<sup>2</sup> đất thương mại dịch vụ.

(4) Tên dự án: Dự án Khu chợ và khu phố chợ Thống Nhất

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất;
- Địa điểm xây dựng: Ngã 3 Dầu Giây, xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;
- Thời gian bắt đầu thực hiện triển khai công trình: 06/01/2010;
- Quy mô tổng thể dự án 6,9 ha trong đó bao gồm 33.526 m<sup>2</sup> đất ở, 5.180 m<sup>2</sup> đất thương mại dịch vụ, trường học và đất giao thông, cây xanh là 14.490 m<sup>2</sup>;
- Tổng mức đầu tư: 400 tỷ đồng;
- Thời gian dự kiến hoàn thành: Năm 2022;
- Dự án đã thực hiện chuyển nhượng các diện tích đất nền, giữ lại 200 m<sup>2</sup> đất ở làm Văn phòng Công ty và 56 m<sup>2</sup> đất thương mại dịch vụ;
- Tình hình dự án tại ngày 31/12/2022: Hiện nay, Công ty đang thực hiện thi công xây dựng nhà thô, dự kiến sẽ hoàn thành và bàn giao trong năm 2023-2024.

**13 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỎ DẠNG**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>Xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>16.540.756.652</b>	<b>14.938.443.885</b>
- Hạng mục tạo cảnh quan Khu trung tâm dịch vụ KCN Tam Phước	355.520.000	355.520.000
- Dự án Khu dịch vụ, thương mại, logistic và Khu dân cư phục vụ tái định cư tại xã lộ 25, huyện Thống Nhất (*)	10.055.125.239	8.884.217.339
- Công trình Văn phòng thương mại Giai đoạn 1	5.780.296.599	5.232.206.546
- Các công trình khác	349.814.814	466.500.000
<b>Mua sắm tài sản cố định</b>	<b>-</b>	<b>14.295.897.273</b>
- Công trình Nhà xưởng sản xuất	-	14.295.897.273
	<b>16.540.756.652</b>	<b>29.234.341.158</b>

**Thông tin chi tiết dự án:**

(\*) Tên dự án: Khu dịch vụ, thương mại, logistics và Khu dân cư phục vụ tái định cư Xã lộ 25

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa;
- Địa điểm xây dựng: Xã lộ 25, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;
- Nguồn vốn đầu tư: 743.139.781.042 VND. Trong đó, nguồn vốn tự có chiếm 20% (148.627.956.208 VND), nguồn vốn vay chiếm 80% (594.511.824.834 VND);
- Tiến độ thực hiện dự án: Từ Quý I năm 2018 - năm 2023;
- Tình hình dự án tại ngày 31/12/2022: Dự án đã triển khai công tác đền bù giải phóng mặt bằng. Ngày 05/10/2020, UBND tỉnh Đồng Nai đã có văn bản số 11811-UBND/KTN trình Thủ tướng Chính phủ về việc xin điều chỉnh quy hoạch của dự án từ khu dịch vụ, thương mại, logistic sang chức năng khu công nghiệp. Hiện tại, dự án đang tạm dừng do Công ty đang xin gia hạn tiến độ thực hiện dự án và phối hợp với Sở Kế hoạch đầu tư làm việc với các Bộ ngành liên quan để trình Thủ tướng thống nhất chủ trương. Chi phí phát sinh đến ngày 31/12/2022 là chi phí ban đầu, chi phí thiết kế, khảo sát địa hình; chi phí lập báo cáo đánh giá tác động môi trường; lập bản đồ địa chính.

#### 14 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu kỳ	44.794.150.665	31.452.499.683	18.492.504.283	4.817.067.906	99.556.222.537
- Mua trong kỳ	-	-	1.413.196.727	47.690.000	1.460.886.727
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	6.541.238.532	-	-	-	6.541.238.532
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.696.456.192)	(55.790.909)	(1.752.247.101)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>51.335.389.197</b>	<b>31.452.499.683</b>	<b>18.209.244.818</b>	<b>4.808.966.997</b>	<b>105.806.100.695</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu kỳ	28.459.018.247	31.452.499.683	10.949.291.383	3.626.819.898	74.487.629.211
- Khấu hao trong kỳ	2.523.950.073	-	1.741.803.672	361.794.617	4.627.548.362
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.696.456.192)	(55.790.909)	(1.752.247.101)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>30.982.968.320</b>	<b>31.452.499.683</b>	<b>10.994.638.863</b>	<b>3.932.823.606</b>	<b>77.362.930.472</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu kỳ	16.335.132.418	-	7.543.212.900	1.190.248.008	25.068.593.326
Tại ngày cuối kỳ	<b>20.352.420.877</b>	<b>-</b>	<b>7.214.605.955</b>	<b>876.143.391</b>	<b>28.443.170.223</b>
<i>Trong đó:</i>					
- Nguyên giá tài sản cố định cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 56.478.218.771 đồng.					

#### 15 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình là phần mềm kế toán có Nguyên giá và Hao mòn lũy kế tại thời điểm 31/12/2022 lần lượt là 35.000.000 VND và 11.672.000 VND; số khấu hao trong kỳ là 11.664.000 VND.

**16 . BÁT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Thiết bị, truyền dẫn	Vườn cây lâu năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu kỳ	-	106.898.745.474	6.380.112.417	413.176.479	113.692.034.370
- Mua trong kỳ	1.591.350.000	303.075.240	-	-	1.894.425.240
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>1.591.350.000</b>	<b>107.201.820.714</b>	<b>6.380.112.417</b>	<b>413.176.479</b>	<b>115.586.459.610</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu kỳ	-	92.385.900.298	5.762.632.850	261.279.264	98.409.812.412
- Khấu hao trong kỳ	-	1.147.006.761	-	-	1.147.006.761
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>-</b>	<b>93.532.907.059</b>	<b>5.762.632.850</b>	<b>261.279.264</b>	<b>99.556.819.173</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu kỳ	-	14.512.845.176	617.479.567	151.897.215	15.282.221.958
Tại ngày cuối kỳ	1.591.350.000	13.668.913.655	617.479.567	151.897.215	16.029.640.437

Trong đó:

- Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng để cho thuê: 91.495.291.014 đồng.
- Doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư xem chi tiết tại Thuyết minh số 26.
- Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2022. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

17 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bón	128.253.209	148.118.937
Chi phí sửa chữa tài sản	42.346.668	-
Chi phí phân bón chăm cây	489.004.500	560.971.200
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	858.295.661	136.740.001
	<u>1.517.900.038</u>	<u>845.830.138</u>
b) Dài hạn		
Chi phí đền bù khu công nghiệp <sup>(1)</sup>	20.971.605.695	21.649.788.695
Tiền thuê đất trả một lần tại KCN Tín Nghĩa <sup>(2)</sup>	10.694.430.726	11.048.687.190
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bón	203.792.649	84.594.192
Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ chờ phân bón	1.752.250.968	1.993.612.009
Tiền thuê đất trả một lần tại chợ Tam Phước - giai đoạn 1 <sup>(3)</sup>	4.672.983.364	4.806.497.176
	<u>38.295.063.402</u>	<u>39.583.179.262</u>

(1) Đây là chi phí đền bù của Khu công nghiệp với số tiền ban đầu là 29.964.378.324 VND. Công ty thực hiện phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh trong thời gian 45 năm.

(2) Căn cứ theo Thông báo nộp tiền thuê đất số 1274/TB.CT.QLCKTTD ngày 05/10/2017 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai, Công ty đã nộp tiền thuê đất trả tiền một lần trên diện tích 114.459,4 m<sup>2</sup> tại Khu Công nghiệp Tín Nghĩa cho thời gian thuê đất từ ngày 01/01/2016 đến ngày 06/10/2053 với số tiền là 6.172.515.200 VND. Công ty phân bổ khoản tiền thuê đất này theo thời gian sử dụng đất còn lại.

Căn cứ theo Thông báo nộp tiền thuê đất số 1389/TB.CT.QLCKTTD ngày 18/10/2017 và Thông báo số 641/TB.CT.QLCKTTD ngày 01/06/2018 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai, Công ty đã nộp tiền thuê đất trả tiền một lần trên diện tích 36.723,7 m<sup>2</sup> tại Khu Công nghiệp Tín Nghĩa cho thời gian thuê đất từ ngày 01/01/2017 đến ngày 06/10/2053 với số tiền 6.341.143.682 VND. Công ty phân bổ khoản tiền thuê đất này theo thời gian sử dụng còn lại.

(3) Đây là chi phí thuê đất trả tiền thuê một lần tại Chợ Tam Phước giai đoạn 1. Công ty đã nộp 1 lần tiền thuê đất cho thời gian thuê từ 31/03/2018 đến hết 25/12/2057 với số tiền là 5.340.552.423 VND. Công ty phân bổ khoản tiền thuê đất này theo thời gian sử dụng đất còn lại.

18 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÁN HẠN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>Bên liên quan</b>				
- Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	217.414.880	217.414.880	181.385.000	181.385.000
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	18.861.200	18.861.200	3.188.300	3.188.300
	198.553.680	198.553.680	178.196.700	178.196.700
<b>Bên khác</b>	<b>5.470.279.207</b>	<b>5.470.279.207</b>	<b>2.940.880.108</b>	<b>2.940.880.108</b>
- Công ty TNHH Xử lý chất thải Công nghiệp và Tư vấn Văn Lang	-	-	601.072.997	601.072.997
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Cáp nước Đồng Nai	1.328.017.110	1.328.017.110	-	-
- Công ty TNHH Tài Tiến	246.095.496	246.095.496	210.690.150	210.690.150
- Công ty Cổ phần Tư vấn E&Y Việt Nam	367.200.000	367.200.000	-	-
- Công ty TNHH MTV Thảo Kiên Phát	848.358.774	848.358.774	-	-
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Trọng Tín Phát	-	-	470.600.000	470.600.000
- Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	230.858.644	230.858.644	245.080.740	245.080.740
- Công ty TNHH Hưng Lộc Phát	458.700.000	458.700.000	-	-
- Phải trả các đối tượng khác	1.991.049.183	1.991.049.183	1.413.436.221	1.413.436.221
	<b>5.687.694.087</b>	<b>5.687.694.087</b>	<b>3.122.265.108</b>	<b>3.122.265.108</b>

19 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÁN HẠN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Khách hàng dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước	-	3.078.475.000
Người mua ứng trước tiền mua nhà xây thô (*)	13.063.015.945	11.343.424.417
Công ty TNHH MTV Túc An Nhi	-	-
Các đối tượng khác	11.678.471	540.232.388
	<b>13.074.694.416</b>	<b>14.962.131.805</b>

(\*) Đây là số tiền khách hàng trả tiền trước của hợp đồng xây nhà thô tại Dự án Khu chợ và khu phố chợ Thông Nhất tại huyện Thông Nhất

**20 . 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 thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	63.762.736	395.821.526	12.990.585.361	11.785.503.670	15.239.236	1.552.379.717
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	10.796.750	4.448.691.365	24.423.227.829	22.208.686.457	3.104.000	6.655.539.987
Thuế Thu nhập cá nhân	-	93.472.633	2.288.516.180	2.112.222.808	-	269.766.005
Thuế Tài nguyên	-	-	57.874.665	57.874.665	-	-
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	-	-	992.681.725	992.681.725	-	-
Thuế bảo vệ môi trường	-	-	20.362.560	20.362.560	-	-
Các loại thuế khác	-	-	10.000.000	10.000.000	-	-
	<b>74.559.486</b>	<b>4.937.985.524</b>	<b>40.783.248.320</b>	<b>37.187.331.885</b>	<b>18.343.236</b>	<b>8.477.685.709</b>

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

**21 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGÂN HẠN**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Trích trước chi phí tiền điện, nước	-	1.587.569.900
- Trích trước phí bảo vệ môi trường	-	19.918.465
- Trích trước chi phí thi công nhà thô	737.000.000	2.505.454.546
- Chi phí phải trả khác	31.818.182	31.818.182
	<b>768.818.182</b>	<b>4.144.761.093</b>

**22 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Tiền cho thuê kho; kios	529.871.800	529.871.799
- Doanh thu nhận trước tiền thuê đất, hạ tầng	5.156.754.823	5.156.754.823
	<b>5.686.626.623</b>	<b>5.686.626.622</b>
b) Dài hạn		
- Tiền cho thuê kho, kios, chợ	7.643.205.187	8.173.076.987
- Tiền cho thuê hạ tầng và thuê đất	153.206.336.818	158.363.091.652
	<b>160.849.542.005</b>	<b>166.536.168.639</b>
c) Chi tiết về doanh thu trả trước		
Tổng giá trị hợp đồng cho thuê		281.853.442.617
Giá trị đã ghi nhận doanh thu lũy kế đến 01/01/2022		61.299.271.105
Số ghi doanh thu trong kỳ		54.018.002.884
Số dư doanh thu chưa thực hiện còn lại tại ngày 31/12/2022		166.536.168.628

**23 . PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	-	26.684.385
- Bảo hiểm thất nghiệp	-	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.396.472.727	6.380.109.091
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	52.024.268.980	377.101.741
- Phí cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất	972.476.644	973.476.644
- Khoản nhận trước tiền của khách hàng đã xuất hóa đơn	3.138.467.116	3.138.467.116
- Phải trả Công ty TNHH Viecons Việt Nam	709.647.913	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	954.701.940	1.310.705.226
	<b>59.196.035.320</b>	<b>12.206.544.203</b>
b) Dài hạn		
- Phải trả Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa tiền đền bù giải phóng mặt bằng KCN Tam Phước	26.674.087.676	26.674.087.676
- Phải trả Công ty TNHH Viecons Việt Nam	-	5.000.000.000
	<b>26.674.087.676</b>	<b>31.674.087.676</b>
c) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan		
- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	26.674.087.676	26.674.087.676
	<b>26.674.087.676</b>	<b>26.674.087.676</b>

## 24 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

### a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu  VND	Thặng dư vốn cổ phần  VND	Quỹ đầu tư phát triển  VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu  VND	Lợi nhuận chưa phân phối  VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát  VND	Cộng  VND
Số dư đầu kỳ trước	260.031.430.000	66.266.478.882	24.745.802.719	708.650.196	224.098.332.979	35.639.868.252	611.490.563.028
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	-	90.233.735.225	2.611.560.078	92.845.295.303
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2020	-	-	-	-	-	(2.294.400.000)	(2.294.400.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	4.256.377.929	-	(4.256.377.929)	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi, thường Ban Điều hành	-	-	-	-	(6.934.165.248)	(225.170.609)	(7.159.335.857)
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2021	-	-	-	-	-	(10.000.000)	(10.000.000)
Giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu	-	-	-	-	(1.070.325.937)	-	(1.070.325.937)
<b>Số dư cuối kỳ trước</b>	<b>260.031.430.000</b>	<b>66.266.478.882</b>	<b>29.002.180.648</b>	<b>708.650.196</b>	<b>302.071.199.090</b>	<b>35.721.857.721</b>	<b>693.801.796.537</b>
Số dư đầu kỳ này	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 kỳ này (1)	390.047.140.000	575.171.831.500	-	-	-	-	965.218.971.500
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	100.089.693.450	3.449.686.770	103.539.380.220
Tạm ứng cổ tức năm 2022	-	-	-	-	(52.006.285.600)	(12.000.000)	(52.018.285.600)
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2021	-	-	-	-	(39.004.714.500)	(2.569.950.000)	(41.574.664.500)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	6.803.225.919	-	(6.803.225.919)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thường Ban điều hành	-	-	-	-	(5.493.815.596)	(286.362.318)	(5.780.177.914)
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>650.078.570.000</b>	<b>641.438.310.382</b>	<b>35.805.406.567</b>	<b>708.650.196</b>	<b>298.852.850.925</b>	<b>36.303.232.173</b>	<b>1.663.187.020.243</b>

Căn cứ theo các Nghị quyết đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, Công ty đã phân phối lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2021 như sau:

	Tại Công ty mẹ	Tại Công ty con		Trong đó đã tạm phân phối	
		Công ty mẹ	Cổ đông không kiểm soát	Công trong năm 2021	VND
	VND	VND	VND	VND	VND
Trích quỹ đầu tư phát triển	6.528.072.907	275.153.012	189.576.408	6.992.802.327	-
Trích quỹ thường HĐQT, BKS	1.832.389.790	199.757.517	242.483	2.032.389.790	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	2.577.788.124	883.880.165	286.119.835	3.747.788.124	-
Chi trả cổ tức(*)	39.004.714.500	11.968.050.000	2.579.950.000	53.552.714.500	8.248.000.000

(\*) Công ty Tín Khải đã tạm phân chia lợi nhuận của năm 2021 trong năm 2021 là 8.248.000.000 VND (trong đó của Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa là 8.238.000.000 VND, của các cổ đông khác là 10.000.000 VND).

(1) Trong kỳ, Công ty thực hiện tăng vốn điều lệ bằng cách phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu:

- Số lượng cổ phiếu phát hành thêm: 39.004.714 cổ phiếu;
- Hình thức phát hành, tỷ lệ phát hành: Chào bán cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 2:3 (sở hữu 02 cổ phiếu được quyền mua 03 cổ phiếu);
- Giá phát hành: 25.000 VND/cổ phiếu
- Đối tượng được phân phối: Cổ đông hiện hữu;
- Ngày phát hành hoàn thành: 24/07/2022;
- Tình hình sử dụng vốn đã góp: Số tiền thu được sau khi trừ đi chi phí phát hành toàn bộ đã được dùng để hợp tác với Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An để thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1168/HĐ-PAP ngày 27/10/2022. Theo hợp đồng hợp tác này thì Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An thực hiện đầu tư Khu Công nghiệp Phước An và dành cho Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa phần đất tối đa là 600.000 m<sup>2</sup> để kinh doanh khai thác, cho thuê lại quyền sử dụng đất gắn liền với kết cấu hạ tầng trên khu đất đó. (Xem chi tiết tại *thuyết minh số 9*).

(2) Theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 17/NQ-HĐQT ngày 20/12/2022, Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa công bố tạm ứng cổ tức của năm 2022 bằng tiền theo tỷ lệ 8% (tương ứng mỗi cổ phần nhận 800 VND); ngày chốt quyền là 30/12/2022 và ngày chi trả là 16/01/2023.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	Cuối năm VND	Tỷ lệ (%)	Đầu năm VND
Công ty CP Tổng Công ty Tín Nghĩa	56,74	368.850.000.000	56,74	147.540.000.000
America LLC	15,26	99.188.250.000	15,14	39.370.100.000
Công ty CP Chứng khoán Bảo Việt	7,96	51.731.950.000	0,00	500.000
Các cổ đông khác	20,04	130.308.370.000	28,12	73.120.830.000
	<b>100</b>	<b>650.078.570.000</b>	<b>100</b>	<b>260.031.430.000</b>

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
- Vốn góp đầu kỳ	260.031.430.000	260.031.430.000
- Vốn góp tăng trong kỳ	390.047.140.000	-
- Vốn góp cuối kỳ	650.078.570.000	260.031.430.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận</b>		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu kỳ	377.101.741	39.351.130.329
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ	93.592.950.100	2.304.400.000
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước	41.574.664.500	2.294.400.000
+ Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận kỳ này	52.018.285.600	10.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(41.945.782.861)	(41.278.428.588)
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước	(41.933.782.861)	(41.278.428.588)
+ Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận kỳ này	(12.000.000)	-
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ này	<u>52.024.268.980</u>	<u>377.101.741</u>
<b>Cổ phiếu</b>		
	31/12/2022	01/01/2022
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	65.007.857	26.003.143
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	65.007.857	26.003.143
- Cổ phiếu phổ thông	65.007.857	26.003.143
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	65.007.857	26.003.143
- Cổ phiếu phổ thông	65.007.857	26.003.143
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND		
<b>Các quỹ công ty</b>		
	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Quỹ đầu tư phát triển	35.805.406.567	29.002.180.648
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	708.650.196	708.650.196
	<u>36.514.056.763</u>	<u>29.710.830.844</u>

25 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐÓI KÉ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Cam kết thuê hoạt động

Công ty ký hợp đồng thuê đất tại Phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai để sử dụng với mục đích đầu tư kinh doanh khu công nghiệp từ năm 2003 đến năm 2053. Diện tích khu đất thuê là 2.851.388,1 m<sup>2</sup>. Theo hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm cho diện tích 1.855.862,4 m<sup>2</sup> cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước, Công ty trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê cho diện tích 151.183,1 m<sup>2</sup>, phần diện tích còn lại 844.342,6 m<sup>2</sup> là diện tích công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật, đất giao thông, đất cây xanh, đất trụ sở đồn công an, trung đội dân quân tự vệ, đội nghiệp vụ hải quan số 2 và trụ sở phòng cháy chữa cháy không phải nộp tiền sử dụng đất.



Đồng thời, Công ty được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận giao diện tích 164.737 m<sup>2</sup> đất tại xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa để đầu tư xây dựng Khu dân cư và tái định cư trả tiền thuê đất một lần. Trong đó: 61.820,6 m<sup>2</sup> thời hạn sử dụng đất lâu dài, 21.587 m<sup>2</sup> thời hạn sử dụng từ năm 2007 đến năm 2057; 81.329,4 m<sup>2</sup> đất đường giao thông, đất công viên cây xanh và đất tái định cư không phải nộp tiền sử dụng đất.

Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất ký hợp đồng thuê đất và hợp đồng chuyển nhượng dự án khu chợ tại xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai để sử dụng với mục đích sử dụng đất chợ, thời gian thuê đất đến ngày 08/05/2059. Diện tích khu đất thuê là 19.670 m<sup>2</sup>. Theo các hợp đồng này, đối với phần diện tích 5.180 m<sup>2</sup> Công ty trả tiền thuê đất một lần, đối với phần diện tích 14.490 m<sup>2</sup> Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

b) Ngoại tệ các loại

	31/12/2022	01/01/2022
Đồng đô la Mỹ (USD)	151,27	157,87
c) Nợ khó đòi đã xử lý		
	31/12/2022	01/01/2022
Công ty TNHH Kwang - Sung Việt Nam	VND 1.703.087.910	VND 1.703.087.910

26 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Doanh thu phí cơ sở hạ tầng KCN Tín Nghĩa	54.084.096.649	54.062.140.882
Doanh thu cho thuê đất KCN Tín Nghĩa	3.383.332.278	2.794.941.685
Doanh thu bán đất của dự án khu dân cư 18 ha Tam Phước	4.577.730.910	9.046.604.545
Doanh thu bán đất tại dự án Khu dân cư Thạnh Phú	3.210.572.679	94.738.957.024
Doanh thu chuyển nhượng nhà xưởng, máy móc tại KCN Biên Hòa 2(*)	46.576.422.801	-
Doanh thu bán đất nền, nhà thô, ô vựa kios chợ Thống Nhất	41.864.074.549	21.485.218.180
Doanh thu cung cấp nước	25.954.070.791	25.605.269.922
Doanh thu phí thu gom nước thải	13.675.960.210	14.089.935.306
Doanh thu thu gom rác thải	5.295.030.686	5.413.661.723
Doanh thu cung cấp điện	1.618.007.521	1.442.007.046
Doanh thu cho thuê Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ	22.591.714.420	18.754.301.251
	<hr/> <b>222.831.013.494</b>	<hr/> <b>247.433.037.564</b>
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại <i>thuyết minh số 40</i> )	<hr/> <b>610.998.254</b>	<hr/> <b>127.109.009</b>

(\*) Doanh thu từ chuyển nhượng nhà xưởng, máy móc thiết bị tại Khu Công nghiệp Biên Hòa 2 của hợp đồng hợp tác kinh doanh số: 06/BBHT ngày 10/12/2020 đã được ký kết giữa Công ty TNHH Viecons Việt Nam và Công ty Cổ phần Tín Khải.

27 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Giá vốn phí cơ sở hạ tầng KCN Tín Nghĩa	7.683.116.793	6.766.746.086
Giá vốn cho thuê đất KCN Tín Nghĩa	979.523.366	791.943.295
Giá vốn bán đất của dự án khu dân cư 18 ha Tam Phước	2.162.037.079	3.187.327.838
Giá vốn bán đất tại dự án Khu dân cư Thạnh Phú	730.478.145	25.141.661.972
Giá vốn chuyên nhượng nhà xưởng, máy móc tại KCN Biên Hòa 2	25.807.102.098	-
Giá vốn sản phẩm đất nền, nhà thô, ô vựa kios chợ Thống Nhất	32.376.803.018	15.773.939.478
Giá vốn cung cấp nước	16.929.039.628	13.612.779.119
Giá vốn phí thu gom nước thải	5.158.627.326	8.289.477.103
Giá vốn cung cấp điện	31.755.262	40.388.931
Giá vốn thu gom rác thải	2.803.146.624	2.859.119.510
Giá vốn cho thuê Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ	3.864.971.367	3.803.268.250
	<b>98.526.600.706</b>	<b>80.266.651.582</b>
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 40)	<b>3.559.084.165</b>	<b>2.826.307.779</b>

28 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	17.427.849.285	13.955.038.528
Lãi chậm thanh toán	131.258.654	806.321.573
Lãi do chuyển khoản đầu tư từ Công ty liên kết sang đầu tư khác	2.588.515.859	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	9.576.000.000	10.260.000.000
	<b>29.723.623.798</b>	<b>25.021.360.101</b>
Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 40)	<b>12.526.150.685</b>	<b>15.820.556.579</b>

29 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	-	19.420
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	-	45.521
	<b>-</b>	<b>64.941</b>

**30 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	504.903.775	283.673.495
Chi phí nhân công	15.544.125.355	14.534.063.336
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.325.780.827	2.006.180.121
Thuế, phí, lệ phí	2.068.495.522	2.826.699.520
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.629.179.963	4.246.283.403
Chi phí khác bằng tiền	4.890.201.323	2.934.768.400
	<b>29.962.686.765</b>	<b>26.831.668.275</b>

**31 . THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	648.636.364	177.090.909
Thu bồi thường tài sản	20.000.000	10.909.090
Lãi phạt thanh toán chậm	321.433.001	678.380.771
Thu nhập từ phí chuyển nhượng đất nền	202.808.892	186.833.543
Thu nhập khác	99.936.717	631.466.418
	<b>1.292.814.974</b>	<b>1.684.680.731</b>

**32 . CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát	1.660.666.660	1.564.666.664
Chi phí hội họp Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát	350.000.000	50.000.000
Chi phí ủng hộ, từ thiện	230.000.000	84.200.002
Quỹ phòng chống thiên tai	100.000.000	100.000.000
Tiền phạt	2.140.005.792	-
Chi phí cho phòng chống dịch Covid 19	37.313.976	1.436.330.634
Chi phí quà tặng khách hàng	210.005.000	-
Chi phí khác	274.037.683	1.020.649.201
	<b>5.002.029.111</b>	<b>4.255.846.501</b>

**33 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	16.379.627.242	9.217.331.163
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty Cổ phần Tín Khài	5.858.274.290	15.124.022.043
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	2.185.326.297	1.084.368.647
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	<b>24.423.227.829</b>	<b>25.425.721.853</b>

### 34 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI

#### a) Thuế thu nhập hoàn lại phải trả

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoàn lại phải trả	20%	20%
- Thuế thu nhập hoàn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	15.559.202.710	15.559.202.710
- Hoàn nhập thuế TNDN hoàn lại phải trả	(15.559.202.710)	-
<b>Thuế thu nhập hoàn lại phải trả</b>	<b><u>15.559.202.710</u></b>	<b><u>15.559.202.710</u></b>

#### b) Chi phí thuế TNDN hoàn lại

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoàn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	-	7.135.435.264
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoàn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoàn lại phải trả	(15.559.202.710)	-
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoàn lại</b>	<b><u>(15.559.202.710)</u></b>	<b><u>7.135.435.264</u></b>

### 35 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế	100.089.693.450	90.233.735.225
Các khoản điều chỉnh	-	(5.780.177.914)
- <i>Quỹ khen thưởng phúc lợi được trích từ lợi nhuận sau thuế</i>	-	(5.780.177.914)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	100.089.693.450	84.453.557.311
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	43.362.384	26.003.143
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b><u>2.308</u></b>	<b><u>3.248</u></b>

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2022.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

### 36 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	21.299.311.818	22.776.847.270
Chi phí nhân công	17.848.858.754	14.534.063.336
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.786.219.123	5.471.862.277
Chi phí dịch vụ mua ngoài	44.749.552.293	37.858.520.410
Chi phí khác bằng tiền	14.132.324.435	12.487.847.432
<b>Chi phí sản xuất kinh doanh</b>	<b><u>103.816.266.423</u></b>	<b><u>93.129.140.725</u></b>

### 37 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

#### Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính của Công ty có thể gặp phải bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

##### Rủi ro thị trường

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: biến động về tỷ giá hối đoái và lãi suất.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ khi các khoản doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

##### Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Công VND
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	105.304.417.741	-	-	105.304.417.741
Phải thu khách hang, phải thu khác	1.080.279.401.260	21.824.651.700	-	1.102.104.052.960
Các khoản cho vay	140.790.000.000	-	-	140.790.000.000
	<b>1.326.373.819.001</b>	<b>21.824.651.700</b>	<b>-</b>	<b>1.348.198.470.701</b>
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	33.164.266.988	-	-	33.164.266.988
Phải thu khách hang, phải thu khác	47.932.749.362	21.824.651.700	-	69.757.401.062
Các khoản cho vay	226.576.189.366	-	-	226.576.189.366
	<b>307.673.205.716</b>	<b>21.824.651.700</b>	<b>-</b>	<b>329.497.857.416</b>

### Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>				
Phải trả người bán, phải trả khác	64.883.729.407	26.674.087.676	-	91.557.817.083
Chi phí phải trả	768.818.182	-	-	768.818.182
	<b>65.652.547.589</b>	<b>26.674.087.676</b>	<b>-</b>	<b>92.326.635.265</b>
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>				
Phải trả người bán, phải trả khác	15.328.809.311	31.674.087.676	-	47.002.896.987
Chi phí phải trả	4.144.761.093	-	-	4.144.761.093
	<b>19.473.570.404</b>	<b>31.674.087.676</b>	<b>-</b>	<b>51.147.658.080</b>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

### 38 . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
a) Số tiền đã vay thực thu trong kỳ Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	-	2.084.400.000
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	-	50.932.880.000

### 39 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất này.

#### 40 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DỮ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Tổng công ty Tín Nghĩa	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Tín Khải	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	Công ty con
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Dịch vụ bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Cà phê OLYMPIC	Công ty đầu tư khác
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	Công ty đầu tư khác
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa – ICD Biên Hòa	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa (Lào)	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa - Phương Đông	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản (JSC)	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Hiệp Phú	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần chế biến XNK Nông sản Thực phẩm Đồng Nai	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Tổng Kho Xăng dầu Phú Hữu	Cùng Công ty mẹ

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong kỳ với các bên liên quan như sau:

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
<b>Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ</b>		
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	610.998.254	127.109.009
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	5.313.350	18.018.100
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	383.462.682	-
<b>Mua vật tư, hàng hóa, dịch vụ</b>		
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	3.559.084.165	2.826.307.779
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	159.579.200	770.235.307
Công ty Cổ phần chế biến XNK Nông sản Thực phẩm Đồng Nai	396.064.289	182.250.472
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	3.144.676	-
<b>Cho vay vốn</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	-	15.000.000.000
<b>Thu hồi tiền cho vay</b>		
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân	15.000.000.000	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	15.000.000.000	40.110.276.963
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	-	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Phương Đông	-	40.000.000.000

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
<b>Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>12.526.150.685</b>	<b>15.820.556.579</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân	-	364.931.507
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	197.260.274	2.536.268.907
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á	945.000.001	945.000.001
Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa Phương Đông	-	1.525.479.452
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	9.576.000.000	9.576.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	1.807.890.410	872.876.712

Giao dịch với các bên khác trong hệ thống Tổng Công ty Tín Nghĩa (TCT)

Mua hàng hóa, dịch vụ	Mối quan hệ	2.984.630.848	1.887.955.298
Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Cùng hệ thống TCT	1.377.409.089	517.553.634
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	Cùng hệ thống TCT	1.607.221.759	1.370.401.664

Số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với các bên khác trong hệ thống Tổng Công ty Tín Nghĩa (TCT).

Người mua trả tiền trước ngắn hạn	Mối quan hệ	258.318.000	285.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Cùng hệ thống TCT	258.318.000	285.000.000
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>		<b>230.858.644</b>	<b>245.080.740</b>
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	Cùng hệ thống TCT	230.858.644	245.080.740

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

Thu nhập của người quản lý	Chức vụ	Năm 2022	Năm 2021
		VND	VND
Ông Phan Anh Dũng	Giám đốc (bắt nhiệm ngày 01/01/2023)	2.008.308.086	1.987.255.911
Ông Nguyễn Hiếu Lộc	Giám đốc,TV HĐQT (miễn nhiệm ngày 01/01/2023)	2.008.308.086	1.987.255.911
Ông Nguyễn Quốc Hùng	Phó Giám đốc	987.022.224	950.056.142
Ông Nguyễn Quốc Nam	Phó Giám đốc	1.136.400.001	888.750.000
Ông Đỗ Hoài Thu	Phó Giám đốc	2.091.826.966	1.600.328.933
Bà Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	535.222.222	348.846.154
Ông Lê Hữu Tịnh	Phó Chủ tịch HĐQT	454.555.554	545.384.613
Ông Nguyễn Văn Hồng	Thành viên HĐQT	93.000.000	445.256.410
Bà Đỗ Thu Hà	Thành viên HĐQT	320.888.886	231.666.664
Ông Trần Hoài Nam	Thành viên HĐQT	405.888.886	79.999.998
Ông Nguyễn Văn Liễu	Thành viên HĐQT	98.000.000	313.589.743
Bà Đặng Ngọc Giàu	Trưởng Ban Kiểm soát	793.651.968	767.254.168
Bà Dương Thị Minh Hồng	Thành viên Ban Kiểm soát	140.622.224	132.666.668
Bà Nguyễn Thị Lan Hương	Thành viên Ban Kiểm soát	140.622.224	115.608.208
Bà Nguyễn Thị Ly	Kế toán trưởng	915.221.053	763.407.447

Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong kỳ và không có số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với Công ty.

41 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021  
đã được Công ty TNHH Hàng Kiểm toán AASC kiểm toán.

  
Nguyễn Kim Ngân  
Người lập

  
Nguyễn Thị Ly  
Kế toán trưởng



  
Phan Anh Dũng  
Giám đốc  
Đồng Nai, ngày 28 tháng 02 năm 2023

