

Số: 431./CV.CT

Biên Hòa, ngày 18 tháng 08 năm 2023

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

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

Kính gửi/ To:

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

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

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

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

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

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

Lý do/*Reason*:



3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty/quỹ vào ngày 18/08/2023 tại đường dẫn <http://www.tinnghiaip.com.vn> – Quan hệ cổ đông.

This information was disclosed on Company/Fund's Portal on date 18/08/2023 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 bán niên năm 2023;
- Báo cáo tài chính Hợp nhất bán niên năm 2023;
- Công văn giải trình số: 4.70/CV.CT ngày 18/08/2023.

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NG

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023
(đã được soát xét)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

(đã được soát xét)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	02 - 03
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	04
Báo cáo tài chính riêng đã được soát xét giữa niên độ	05 - 44
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	05 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	11 - 44



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 riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023.

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 Khu công nghiệp Tam Phước, phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

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

Hội đồng Quản trị Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này là:

Bà Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Hiếu Lộc	Phó Chủ tịch	(Bổ nhiệm ngày 21/04/2023)
Ông Lê Hữu Tịnh	Phó Chủ tịch	(Miễn nhiệm ngày 21/04/2023)
Ông Trần Hoài Nam	Thành viên	
Ông Phan Anh Dũng	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 21/04/2023)
Ông Huỳnh Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 21/04/2023)
Bà Đỗ Thu Hà	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 21/04/2023)

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	(Bổ nhiệm ngày 01/01/2023)
Ông Nguyễn Hiếu Lộc	Giám đốc	(Miễn 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	

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông Trần Tấn Nhật	Trưởng ban	(Bổ nhiệm ngày 21/04/2023)
Bà Đặng Ngọc Giải	Trưởng ban	(Miễn nhiệm ngày 21/04/2023)
Bà Dương Thị Minh Hồng	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Lan Hương	Thành viên	

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện soát xét các Báo cáo tài chính riêng cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ, 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 riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 sổ 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 riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, 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 giữa niên độ.

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 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban Giám đốc



Phan Anh Dũng

Giám đốc

Đồng Nai, ngày 14 tháng 08 năm 2023

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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 soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa được lập ngày 14 tháng 08 năm 2023, từ trang 05 đến trang 44, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

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 riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 – Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không 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 30 tháng 06 năm 2023, và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng 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 riêng giữa niên độ.

Chi nhánh Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Trần Trung Hiếu

Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2202-2023-002-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 08 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2023	01/01/2023
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.238.874.204.233	1.255.600.158.930
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	11.244.584.555	92.392.027.239
111	1. Tiền		2.384.584.555	3.632.027.239
112	2. Các khoản tương đương tiền		8.860.000.000	88.760.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		-	3.500.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	3.500.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.151.389.642.678	1.084.515.701.527
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	6.130.796.355	9.264.617.899
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	1.943.739.535	3.097.876.029
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	88.027.945.204	15.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	1.055.287.161.584	1.057.153.207.599
140	IV. Hàng tồn kho	09	73.807.814.871	73.754.446.349
141	1. Hàng tồn kho		73.807.814.871	73.754.446.349
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		2.432.162.129	1.437.983.815
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	2.429.058.129	1.434.879.815
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	3.104.000	3.104.000

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2023	01/01/2023
			VND	VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		568.474.780.349	569.952.106.159
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		21.824.651.700	21.824.651.700
216	1. Phải thu dài hạn khác	08	21.824.651.700	21.824.651.700
220	II. Tài sản cố định		23.885.017.314	25.977.783.042
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	23.885.017.314	25.977.783.042
222	- Nguyên giá		100.744.291.041	100.694.968.121
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(76.859.273.727)	(74.717.185.079)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	22.253.527.805	14.438.290.437
231	- Nguyên giá		122.380.185.082	113.995.109.610
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(100.126.657.277)	(99.556.819.173)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	10	11.018.914.599	16.540.756.652
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		11.018.914.599	16.540.756.652
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	04	451.774.397.793	453.170.003.061
251	1. Đầu tư vào công ty con		126.825.000.000	126.825.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		282.087.727.273	282.087.727.273
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		76.632.800.000	76.632.800.000
254	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(33.771.129.480)	(32.375.524.212)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		37.718.271.138	38.000.621.267
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	37.718.271.138	38.000.621.267
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.807.348.984.582	1.825.552.265.089

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2023	01/01/2023
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		237.556.777.370	263.422.034.631
310	I. Nợ ngắn hạn		52.868.961.005	75.898.404.950
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	3.157.355.836	3.707.078.541
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	250.000.000	11.678.471
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	8.699.148.216	5.533.697.954
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	327.158.247	768.818.182
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18	31.008.387.516	5.686.626.623
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	2.517.600.792	54.349.751.683
322	7. Quỹ khen thưởng phúc lợi		6.909.310.398	5.840.753.496
330	II. Nợ dài hạn		184.687.816.365	187.523.629.681
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	18	158.013.728.689	160.849.542.005
337	2. Phải trả dài hạn khác	19	26.674.087.676	26.674.087.676
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.569.792.207.212	1.562.130.230.458
410	I. Vốn chủ sở hữu	20	1.569.792.207.212	1.562.130.230.458
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		650.078.570.000	650.078.570.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		650.078.570.000	650.078.570.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		641.438.310.382	641.438.310.382
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		37.509.769.860	34.942.953.555
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		708.650.196	708.650.196
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		240.056.906.774	234.961.746.325
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		215.970.936.880	201.407.488.440
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		24.085.969.894	33.554.257.885
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.807.348.984.582	1.825.552.265.089

Nguyễn Kim Ngân
Người lập

Nguyễn Thị Ly
Kế toán trưởng



Phan Anh Dũng
Giám đốc

Đồng Nai, ngày 14 tháng 08 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	06 tháng đầu năm	06 tháng đầu năm
			2023	2022
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	49.465.901.701	58.980.333.113
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		49.465.901.701	58.980.333.113
11	4. Giá vốn hàng bán	23	17.269.502.641	18.043.758.298
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		32.196.399.060	40.936.574.815
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24	8.811.125.990	9.063.329.893
22	7. Chi phí tài chính	25	1.395.605.268	(2.162.072.093)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	115.211.370
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	9.698.015.213	9.260.636.714
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		29.913.904.569	42.901.340.087
31	11. Thu nhập khác	27	39.056.105	22.788.651
32	12. Chi phí khác	28	778.010.806	2.966.584.770
40	13. Lợi nhuận khác		(738.954.701)	(2.943.796.119)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		29.174.949.868	39.957.543.968
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	29	5.088.979.974	7.605.498.793
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		24.085.969.894	32.352.045.175



Nguyễn Kim Ngân
Người lập



Nguyễn Thị Ly
Kế toán trưởng



Phan Anh Dũng
Giám đốc

Đồng Nai, ngày 14 tháng 08 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023


(Theo phương pháp gián tiếp)


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	06 tháng đầu năm	06 tháng đầu năm
			2023	2022
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		29.174.949.868	39.957.543.968
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		2.711.926.752	2.540.795.667
03	- Các khoản dự phòng		1.395.605.268	(2.277.283.463)
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	(76.017)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(8.752.725.990)	(9.038.222.559)
06	- Chi phí lãi vay		-	115.211.370
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		24.529.755.898	31.297.968.966
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		3.395.746.149	(605.772.244)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(53.368.522)	(86.975.879)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		24.979.558.307	866.528.224.105
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(711.828.185)	685.110.605
14	- Tiền lãi vay đã trả		-	(115.211.370)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(5.014.356.244)	(6.139.670.030)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.353.864.838)	(3.665.323.030)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		44.771.642.565	887.898.351.123
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(2.912.556.339)	(5.803.380.401)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(73.027.945.204)	(131.963.588.841)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		3.500.000.000	137.207.282.400
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		11.510.983.894	25.787.248.227
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(60.929.517.649)	25.227.561.385




BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	06 tháng đầu năm	06 tháng đầu năm
			2023	2022
			VND	VND
III LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
34	1. Tiền trả nợ gốc vay		-	(7.357.500.000)
36	2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(64.989.567.600)	(38.964.628.506)
40	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>		<i>(64.989.567.600)</i>	<i>(46.322.128.506)</i>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(81.147.442.684)	866.803.784.002
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		92.392.027.239	12.631.654.861
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	76.017
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	03	<u>11.244.584.555</u>	<u>879.435.514.880</u>


Nguyễn Kim Ngân
Người lập


Nguyễn Thị Ly
Kế toán trưởng


Phan Anh Dũng
Giám đốc

Đồng Nai, ngày 14 tháng 08 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

1. 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 Khu công nghiệp 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 30 tháng 06 năm 2023 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 30 tháng 06 năm 2023 là: 33 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 32 người).

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty 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 riêng giữa niên

Trong kỳ, Công ty Cổ phần Cà phê OLYMPIC (trước là Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa) tăng vốn điều lệ từ 457.275.000.000 VND lên 500.000.000.000 VND nhưng Công ty không góp thêm vốn điều lệ vào Công ty này do đó tỷ lệ sở hữu giảm từ 8,31% xuống 7,6%. Tuy giảm tỷ lệ sở hữu nhưng trong kỳ Công ty này đã lỗ thêm do đó Công ty đã phải trích lập thêm dự phòng tổn thất đầu tư là 1,395 tỷ VND. Bên cạnh đó, thì doanh thu về nước và các dịch vụ khác giảm tổng doanh thu giảm 9,514 tỷ VND (tương đương giảm 16,1%) so với cùng kỳ năm trước. Những điều này làm cho lợi nhuận trước thuế của giảm 10,735 tỷ VND (tương đương giảm 26,87%) so với cùng kỳ năm trước

Thông tin về các công ty con, công ty liên kết của Công ty xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.

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 và 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.

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 riêng

Báo cáo tài chính riêng được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Tập đoàn.

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 và phải thu khác, 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 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 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 kỳ kế toán 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 riêng 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 kỳ kế toán.

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 nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: 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 và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán 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.

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 các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.
- 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 vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; 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 riêng giữa niên độ 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 khế 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 hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

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 lũy kế và giá trị còn lại.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ mà chi phí phát sinh.

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	05 - 30	năm
- Máy móc, thiết bị	13	năm
- Phương tiện vận tải	10	năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 10	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 lũy 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 | 05 - 30 năm |
| - Quyền sử dụng đất | 05 - 30 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 đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 . Chi phí trả trước

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

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa 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 hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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.

2.15 . 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 riêng giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.16 . Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng kế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.17 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.18 . 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.

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.

2.19 . Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: 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 kỳ kế toán.

2.20 . 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).

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng, giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

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.

2.21 . 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.

2.22 . 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.

2.23 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản 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.

2.24 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

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.

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2023, 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.

2.25 . 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 riêng, 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 bao gồm cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, 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 22 và 23 phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng. Về mặt địa lý, Công ty chủ yếu hoạt động kinh doanh trong lãnh thổ Việt Nam.

Theo đó, Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá và tin tưởng rằng việc không lập và trình bày báo cáo tài chính bộ phận trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc tại ngày 30/06/2023 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 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	19.003.573	17.169.783
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.365.580.982	3.614.857.456
Các khoản tương đương tiền (*)	8.860.000.000	88.760.000.000
	<u>11.244.584.555</u>	<u>92.392.027.239</u>

(*) Tại ngày 30/06/2023, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến 03 tháng có giá trị 8.860.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,8%/năm đến 5%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/06/2023			01/01/2023		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty con	126.825.000.000	-		126.825.000.000	-	
- Công ty Cổ phần Tín Khai	82.380.000.000	-		82.380.000.000	-	
- Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	44.445.000.000	-		44.445.000.000	-	
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	282.087.727.273	-		282.087.727.273	-	
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	1.200.000.000	-		1.200.000.000	-	
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân	280.887.727.273	-		280.887.727.273	-	
Đầu tư vào đơn vị khác	76.632.800.000	(33.771.129.480)		76.632.800.000	(32.375.524.212)	
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	23.232.800.000	-		23.232.800.000	-	
- Công ty Cổ phần Cà phê OLYMPIC (*)	53.400.000.000	(33.771.129.480)		53.400.000.000	(32.375.524.212)	
	485.545.527.273	(33.771.129.480)		485.545.527.273	(32.375.524.212)	

(*) Trong kỳ Công ty Cổ phần Cà phê OLYMPIC tăng vốn điều lệ từ 457.275.000.000 VND lên 500.000.000.000 VND nhưng Công ty không góp thêm vốn vào Công ty này, do đó tỷ lệ sở hữu giảm từ 8,31% xuống 7,60%.

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty con, Công ty liên kết trong kỳ: Xem thuyết minh 34.

Đầu tư vào đơn vị khác

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích %	Tỷ lệ biểu quyết %	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty con				
Công ty Cổ phần Tín Khai	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
Công ty liên doanh, liên kết				
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	24,00	24,00	Dịch vụ Bảo vệ
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân	Tỉnh Đồng Nai	40,00	40,00	Kinh doanh Bất động sản
Đơn vị khác				
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	Tỉnh Đồng Nai	19,00	19,00	Đầu tư Khu Công nghiệp
Công ty Cổ phần Cà phê OLYMPIC	Tỉnh Đồng Nai	7,60	7,60	Kinh doanh chế biến cà phê

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên liên quan	100.666.892	-	3.028.716.756	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	-	-	3.027.945.204	-
Công ty CP Tổng Công ty Tín Nghĩa	392.920	-	771.552	-
Công ty Cổ phần TM & XD Phước Tân	100.273.972	-	-	-
Bên khác	6.030.129.463	-	6.235.901.143	-
Phải thu khách hàng dự án KDC 18ha Tam Phước	430.936.000	-	630.936.000	-
Công ty Cổ phần Mặt dựng CAG	1.816.671.475	-	2.759.740.139	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Toàn Lộc	814.333.934	-	503.092.367	-
Các khách hàng khác	2.968.188.054	-	2.342.132.637	-
	6.130.796.355	-	9.264.617.899	-

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH kỹ thuật môi trường Việt An	345.014.835	-	-	-
Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Thống Nhất	1.200.000.000	-	1.200.000.000	-
Công ty TNHH MTV Thảo Kiên Phát	-	-	1.500.000.000	-
Trả trước cho người bán khác	398.724.700	-	397.876.029	-
	1.943.739.535	-	3.097.876.029	-

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	01/01/2023		Trong kỳ		30/06/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Tăng	Giảm	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan						
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu (1)	15.000.000.000	-	53.027.945.204	-	68.027.945.204	-
Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa Phương Đông (2)	-	-	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân (3)	-	-	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
	15.000.000.000	-	73.027.945.204	-	88.027.945.204	-

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản cho vay ngắn hạn

(1) Các khoản cho vay với Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu gồm các hợp đồng sau:

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

- Số tiền cho vay: 18.027.945.204 VND;
- Lãi suất cho vay: 12%/năm;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 06 tháng, gia hạn đến 30/06/2023;
- Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 18.027.945.204 VND;
- Hình thức bảo đảm: Tín chấp.

(1.2) Hợp đồng tín dụng số 01/HĐVV ngày 13/01/2023 với các điều khoản chi tiết sau:

- Số tiền cho vay: 50.000.000.000 VND;
- Lãi suất cho vay: 12%/năm;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 6 tháng kể từ ngày giải ngân;
- Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 50.000.000.000 VND;
- Hình thức bảo đảm: Tín chấp.

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản cho vay ngắn hạn (tiếp theo)

(2) Hợp đồng cho vay số 83/HĐVV ngày 12/04/2023 với các điều khoản chi tiết sau:

- + Số tiền cho vay: 10.000.000.000 VND;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- + Thời hạn của hợp đồng: 03 tháng;
- + Lãi suất cho vay: 12%/năm;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 10.000.000.000 VND;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.

(3) Hợp đồng tín dụng số 100/HĐVV ngày 19/05/2023 với các điều khoản chi tiết sau:

- + Số tiền cho vay: 20.000.000.000 VND;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- + Thời hạn của hợp đồng: 06 tháng;
- + Lãi suất cho vay: 12%/năm;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 10.000.000.000 VND;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.

8 . PHẢI THU KHÁC

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
a.1) Chi tiết theo nội dung				
Phải thu về cổ tức được chia	12.758.400.000	-	19.461.600.000	-
Phải thu về lãi tiền gửi, cho vay	4.249.434.151	-	304.492.055	-
Tạm ứng	5.077.077.433	-	4.160.375.413	-
Ký cược, ký quỹ	2.250.000	-	3.750.000	-
Phải thu về hợp tác đầu tư ⁽¹⁾	1.033.200.000.000	-	1.033.200.000.000	-
Phải thu khác	-	-	22.990.131	-
	1.055.287.161.584	-	1.057.153.207.599	-

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a.2) Chi tiết theo đối tượng				
Bên liên quan	16.992.183.754	-	19.461.600.000	-
Công ty Cổ phần Tín Khai	9.885.600.000	-	9.885.600.000	-
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	2.872.800.000	-	9.576.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	3.986.550.877	-	-	-
Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa Phước Đông	247.232.877	-	-	-
Bên khác	1.038.294.977.830	-	1.037.691.607.599	-
Công ty CP Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An ⁽¹⁾	1.033.200.000.000	-	1.033.200.000.000	-
Ngân hàng - Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	15.650.397	-	304.492.055	-
Tạm ứng của nhân viên	5.077.077.433	-	4.160.375.413	-
Khác	2.250.000	-	26.740.131	-
	1.055.287.161.584	-	1.057.153.207.599	-
b) Dài hạn				
b.1) 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	-
	21.824.651.700	-	21.824.651.700	-
b.2) Chi tiết theo đối tượng				
Ký quỹ với Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai	21.824.651.700	-	21.824.651.700	-
	21.824.651.700	-	21.824.651.700	-

- (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 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 1 phần đất trong Dự án Khu Công nghiệp Phước An.
 - Nội dung hợp tác: Bên Phước An đầu tư hoàn thiện hạ tầng và giấy phép của Khu Công nghiệp, Bên Tín Nghĩa đóng góp tài chính và khai thác và kinh doanh quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng đối với diện tích khu đất hợp tác tối đa là 600.000 m² tại Khu Công nghiệp Phước An, xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.
 - Góp vốn: Đơn giá hợp tác là 3.444.000 VND/m²; thời gian hợp tác là 18 tháng; bên Tín Nghĩa sẽ góp làm 2 đợt.
Đợt 1: Tín Nghĩa góp vốn theo phần diện tích 300.000 m² của khu đất hợp tác (trong vòng 30 ngày kể từ khi hiệu lực của hợp đồng) là 1.033,2 tỷ VND.
Đợt 2: Tín Nghĩa sẽ góp vốn đối với phần diện tích dự kiến còn lại sau khi dự án KCN Phước An được Nhà nước chấp thuận chủ trương đầu tư. Các bên sẽ ký phụ lục quy định thời gian góp vốn 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 dự án: Hiện dự án đang triển khai thực hiện đền bù và ký hợp đồng thuê đất đối với diện tích còn lại chưa thu hồi được và thực hiện triển khai thi công hạ tầng ngay khi công tác này hoàn thành.
 - Tình hình của hợp đồng tại ngày 30/06/2023: 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 Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai. (Xem chi tiết tại Thuyết minh số 10).

9 . HÀNG TỒN KHO

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	158.175.997	-	233.125.657	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	51.641.457.056	-	51.513.138.874	-
Hàng hóa bất động sản	22.008.181.818	-	22.008.181.818	-
	73.807.814.871	-	73.754.446.349	-
(*) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:			30/06/2023	01/01/2023
			VND	VND
Chi phí dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước (1)			43.304.380.055	43.176.061.873
Chi phí xây dựng công trình Kios - đường trục nối Khu công nghiệp (2)			8.337.077.001	8.337.077.001
			51.641.457.056	51.513.138.874

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: Phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Quy mô dự án: Khu dân cư trên diện tích 164.737 m² gồm: diện tích đất ở 61.820,6 m²; diện tích đất thương mại dịch vụ và giáo dục 21.587 m² và đất giao thông, công viên cây xanh, tái định cư là 81.329,4 m²;
- Thời gian triển khai: Quý II/2011;
- Thời gian dự kiến hoàn thành: Năm 2023;
- Tình hình dự án tại ngày 30/06/2023: Dự án cơ bản hoàn thành đầu tư cơ sở hạ tầng; đã chuyển nhượng và ghi nhận doanh thu 69.105,5 m²; xây chợ diện tích 8.361 m².
- Trong tổng số diện tích đất còn lại 14.302,1 m² (bao gồm: đất ở 1.076,1 m²; đất thương mại dịch vụ xây dựng chợ giai đoạn 2 chưa triển khai xây dựng là 13.226 m²).

(2) Chi phí xây dựng công trình Kios - đường trục nội Khu công nghiệp:

- Địa điểm xây dựng: Đường số 3 (đoạn nối từ đường Phùng Hưng vào KCN Tam Phước), phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- Diện tích ô đất: Tổng diện tích khoảng 9.661,1 m². Trong đó, diện tích đất thương mại dịch vụ là 8.974,8 m² và đất giao thông khu vực là 686,3 m².
- 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 210ha 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 30/06/2023 là của toà nhà văn phòng, thương mại đang trong giai đoạn hoàn thiện và dự kiến đưa vào kinh doanh trong đầu quý III năm 2023.

10 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Xây dựng cơ bản		
- 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 (*)	10.286.943.421	10.055.125.239
- Công trình Văn phòng thương mại Giai đoạn 1	-	5.780.296.599
- Các công trình khác	376.451.178	349.814.814
	<u>11.018.914.599</u>	<u>16.540.756.652</u>

(*) 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;
- Mục đích xây dựng: Xây dựng khu dịch vụ, thương mại, logistics và khu dân cư;
- 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);
- Dự án bắt đầu triển khai từ Quý I năm 2018 và đang chờ Thủ tướng phê duyệt chuyển đổi quy hoạch sang Khu Công nghiệp;
- Tình hình dự án tại ngày 30/06/2023: 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 có liên quan để trình Thủ tướng thống nhất chủ trương. Chi phí phát sinh đến ngày 30/06/2023 là các 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.

11 . 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
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	49.556.293.896	31.452.499.683	15.163.564.364	4.522.610.178	100.694.968.121
- Mua trong kỳ	-	-	-	49.322.920	49.322.920
Số dư cuối kỳ	49.556.293.896	31.452.499.683	15.163.564.364	4.571.933.098	100.744.291.041
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	29.941.569.866	31.452.499.683	9.579.185.057	3.743.930.473	74.717.185.079
- Khấu hao trong kỳ	1.208.723.922	-	786.998.772	146.365.954	2.142.088.648
Số dư cuối kỳ	31.150.293.788	31.452.499.683	10.366.183.829	3.890.296.427	76.859.273.727
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu kỳ	19.614.724.030	-	5.584.379.307	778.679.705	25.977.783.042
Tại ngày cuối kỳ	18.406.000.108	-	4.797.380.535	681.636.671	23.885.017.314

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

12 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Thiết bị, truyền dẫn	Vườn cây lâu năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	107.201.820.714	6.380.112.417	413.176.479	113.995.109.610
- Xây dựng cơ bản hoàn thành	7.901.406.328	483.669.144	-	8.385.075.472
Số dư cuối kỳ	115.103.227.042	6.863.781.561	413.176.479	122.380.185.082
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	93.532.907.059	5.762.632.850	261.279.264	99.556.819.173
- Khấu hao trong kỳ	520.034.474	41.195.784	8.607.846	569.838.104
Số dư cuối kỳ	94.052.941.533	5.803.828.634	269.887.110	100.126.657.277
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu kỳ	13.668.913.655	617.479.567	151.897.215	14.438.290.437
Tại ngày cuối kỳ	21.050.285.509	1.059.952.927	143.289.369	22.253.527.805

- Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê: 95.289.009.587 VND.
- Trong kỳ, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 26.375.214.659 VND (06 tháng đầu năm trước là 26.136.754.513 VND).
- Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30/06/2023. 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 kỳ kế toán.

13 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí sửa chữa tài sản	10.586.670	42.346.668
Chi phí thuê đất	1.286.734.763	-
Công cụ dụng cụ xuất dùng	70.096.414	60.659.650
Chi phí phân bón chăm cây	365.266.667	489.004.500
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	696.373.615	842.868.997
	<u>2.429.058.129</u>	<u>1.434.879.815</u>
b) Dài hạn		
Chi phí đền bù khu công nghiệp ⁽¹⁾	20.632.514.195	20.971.605.695
Tiền thuê đất trả một lần tại KCN Tín Nghĩa ⁽²⁾	10.517.302.494	10.694.430.726
Tiền thuê đất trả một lần tại chợ Tam Phước - giai đoạn 1 ⁽³⁾	4.606.226.458	4.672.983.364
Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ chờ phân bổ	1.846.985.084	1.488.231.070
Chi phí CCDC chờ phân bổ	115.242.907	173.370.412
	<u>37.718.271.138</u>	<u>38.000.621.267</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 m² 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 m² 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 đã phân bổ khoản tiền thuê đất này theo thời gian sử dụng đất 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 một 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.

14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	<i>161.653.990</i>	<i>161.653.990</i>	<i>199.174.680</i>	<i>199.174.680</i>
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	155.238.600	155.238.600	198.553.680	198.553.680
Công ty CP Xăng dầu Tín Nghĩa	6.415.390	6.415.390	621.000	621.000
<i>Bên khác</i>	<i>2.995.701.846</i>	<i>2.995.701.846</i>	<i>3.507.903.861</i>	<i>3.507.903.861</i>
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	287.460.671	287.460.671	230.858.644	230.858.644
Công ty CP Giải pháp Tự nhiên	438.320.000	438.320.000	-	-
Công ty Cổ phần Tư vấn E&Y Việt Nam	-	-	367.200.000	367.200.000
Công ty TNHH MTV Xây dựng Cấp nước Đồng Nai	1.663.671.450	1.663.671.450	1.328.017.110	1.328.017.110
Công ty TNHH Tài Tiến	162.404.550	162.404.550	246.095.496	246.095.496
Phải trả người bán khác	443.845.175	443.845.175	1.335.732.611	1.335.732.611
	3.157.355.836	3.157.355.836	3.707.078.541	3.707.078.541

15 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Cơ sở cây kiếng Khát vọng xanh	250.000.000	-
Khách hàng thuê Kios	-	10.103.799
Người mua trả tiền trước khác	-	1.574.672
	250.000.000	11.678.471

16 . 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	-	293.271.883	4.908.809.646	4.196.483.732	-	1.005.597.797
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	3.104.000	5.004.006.116	5.088.979.974	5.014.356.244	3.104.000	5.078.629.846
Thuế Thu nhập cá nhân	-	236.419.955	1.213.669.367	1.408.638.270	-	41.451.052
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	-	-	2.573.469.521	-	-	2.573.469.521
Thuế bảo vệ môi trường	-	-	20.292.840	20.292.840	-	-
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
	3.104.000	5.533.697.954	13.808.221.348	10.642.771.086	3.104.000	8.699.148.216

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 riêng giữa niên độ có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

17 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Trích trước chi phí tiền điện, nước	286.509.884	-
Trích trước phí bảo vệ môi trường	8.830.181	-
Trích trước chi phí xây dựng nhà thô	-	737.000.000
Chi phí phải trả khác	31.818.182	31.818.182
	327.158.247	768.818.182

18 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Tiền cho thuê hạ tầng và thuê đất	30.478.515.716	5.156.754.823
- Tiền cho thuê kho, kios, chợ	529.871.800	529.871.800
	31.008.387.516	5.686.626.623
b) Dài hạn		
- Tiền cho thuê hạ tầng và thuê đất	150.627.959.401	153.206.336.818
- Tiền cho thuê kho, kios, chợ	7.385.769.288	7.643.205.187
	158.013.728.689	160.849.542.005
Tổng giá trị hợp đồng cho thuê		235.182.443.979
Giá trị đã ghi nhận doanh thu lũy kế đến 01/01/2023		19.687.167.259
Số ghi doanh thu trong kỳ		26.473.160.515
Số dư doanh thu chưa thực hiện còn lại tại ngày 30/06/2023		189.022.116.205

19 . PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
a.1) Chi tiết theo nội dung		
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.369.472.727	1.396.472.727
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	394.525.635	52.382.521.835
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	753.602.430	570.757.121
	2.517.600.792	54.349.751.683
a.2) Chi tiết theo đối tượng		
- Cổ đông công ty	394.525.635	52.382.521.835
- Công ty TNHH JoyFul	500.000.000	500.000.000
- Multi Sourcing Company	206.300.000	206.300.000
- Các đối tượng khác	1.416.775.157	1.260.929.848
	2.517.600.792	54.349.751.683
b) Dài hạn		
Bên liên quan		
- 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
	26.674.087.676	26.674.087.676

20 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước	260.031.430.000	66.266.478.882	28.414.880.648	708.650.196	251.350.453.761	606.771.893.487
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	-	32.352.045.175	32.352.045.175
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	6.528.072.907	-	(6.528.072.907)	-
Trích quỹ thưởng HĐQT, BKS	-	-	-	-	(1.832.389.790)	(1.832.389.790)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(2.577.788.124)	(2.577.788.124)
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2021	-	-	-	-	(39.004.714.500)	(39.004.714.500)
Số dư cuối kỳ trước	260.031.430.000	66.266.478.882	34.942.953.555	708.650.196	233.759.533.615	595.709.046.248
Số dư đầu kỳ này	650.078.570.000	641.438.310.382	34.942.953.555	708.650.196	234.961.746.325	1.562.130.230.458
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	24.085.969.894	24.085.969.894
Trích quỹ đầu tư phát triển ⁽¹⁾	-	-	2.566.816.305	-	(2.566.816.305)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi ⁽¹⁾	-	-	-	-	(3.422.421.740)	(3.422.421.740)
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2022 ⁽¹⁾	-	-	-	-	(13.001.571.400)	(13.001.571.400)
Số dư cuối kỳ này	650.078.570.000	641.438.310.382	37.509.769.860	708.650.196	240.056.906.774	1.569.792.207.212



(1) Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21/04/2023, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2022 như sau:

	Tỷ lệ (%)	Số tiền VND
Kết quả kinh doanh sau thuế	100	85.560.543.485
Trích Quỹ đầu tư phát triển	3,00	2.566.816.305
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3,00	2.566.816.305
Trích Quỹ khen thưởng ban điều hành	1,00	855.605.435
Chi trả cổ tức (bằng 10% vốn điều lệ) (*) (<i>đã tạm trích trong năm 2022 là 8%</i>)	75,98	65.007.857.000
Lợi nhuận chưa phân phối	17,02	14.563.448.441

(*) Theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 17/NQ-HĐQT ngày 20/12/2022, Công ty 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.

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 07/NQ-HĐQT ngày 27/04/2023, Công ty trả cổ tức của năm 2022 bằng tiền theo tỷ lệ 2% (tương ứng mỗi cổ phần nhận 200 VND); ngày chốt quyền là 19/05/2023 và ngày chi trả là 31/05/2023.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	Cuối kỳ VND	Tỷ lệ (%)	Đầu kỳ VND
Công ty CP Tổng Công ty Tín Nghĩa	56,74	368.850.000.000	56,74	368.850.000.000
America LLC	15,26	99.188.250.000	15,26	99.188.250.000
Công ty CP Chứng khoán Bảo Việt	0,00	500.000	7,96	51.731.950.000
Các cổ đông khác	28,00	182.039.820.000	20,04	130.308.370.000
	100	650.078.570.000	100	650.078.570.000

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

	06 tháng đầu năm 2023 VND	06 tháng đầu năm 2022 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- <i>Vốn góp đầu kỳ</i>	650.078.570.000	260.031.430.000
- <i>Vốn góp cuối kỳ</i>	650.078.570.000	260.031.430.000
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu kỳ	52.382.521.835	351.101.741
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ	13.001.571.400	39.004.714.500
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước</i>	13.001.571.400	39.004.714.500
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(64.989.567.600)	(38.964.628.506)
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước</i>	(64.989.567.600)	(38.964.628.506)
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ	394.525.635	391.187.735

d) Cổ phiếu	30/06/2023	01/01/2023
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	65.007.857	65.007.857
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
- Cổ phiếu phổ thông	65.007.857	65.007.857
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- Cổ phiếu phổ thông	65.007.857	65.007.857
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND/cổ phần		
e) Các quỹ của Công ty	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	37.509.769.860	34.942.953.555
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	708.650.196	708.650.196
	38.218.420.056	35.651.603.751

21 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ 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.

- Tổng diện tích khu đất thuê là 2.851.388,1 m².

- Theo hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất như sau:

+ Trả tiền hàng năm cho diện tích 1.855.862,4 m²;

+ Trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê cho diện tích 151.183,1 m²;

+ Không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích 844.342,6 m² do đây là 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.

Đồng thời, Công ty được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận giao diện tích 164.737 m² 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 m² thời hạn sử dụng đất lâu dài 21.587 m² thời hạn sử dụng từ năm 2007 đến năm 2057 và 81.329,4 m² đất đường giao thông, đất công viên cây xanh và đất tái định cư không phải nộp tiền sử dụng đất.

b) Ngoại tệ các loại

	30/06/2023	01/01/2023
Đồng đô la Mỹ (USD)	138,07	144,67

c) Nợ khó đòi đã xử lý

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Trung tâm điện thoại di động CDMA	8.775.000	8.775.000
	8.775.000	8.775.000

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

	06 tháng đầu năm 2023 VND	06 tháng đầu năm 2022 VND
Doanh thu phí cơ sở hạ tầng KCN Tam Phước	24.649.833.904	24.483.975.530
Doanh thu cho thuê đất	1.725.380.755	1.652.778.983
Doanh thu phí thu gom nước thải	7.869.557.536	7.252.191.748
Doanh thu cung cấp điện	843.518.178	743.685.899
Doanh thu cung cấp nước	9.561.383.191	13.553.341.381
Doanh thu thu gom rác thải	2.515.934.069	2.701.002.444
Doanh thu cho thuê chợ, kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ	2.300.294.068	8.593.357.128
	49.465.901.701	58.980.333.113
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan <i>(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh 34)</i>	77.907.600	114.494.083

23 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	06 tháng đầu năm 2023 VND	06 tháng đầu năm 2022 VND
Giá vốn phí cơ sở hạ tầng KCN Tam Phước	3.267.212.242	3.730.827.355
Giá vốn cho thuê đất	1.339.625.808	489.761.682
Giá vốn phí thu gom nước thải	2.231.458.830	2.573.247.115
Giá vốn cung cấp nước	8.490.491.933	9.379.581.683
Giá vốn thu gom rác thải	1.199.198.407	1.411.580.956
Giá vốn cho thuê chợ, Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ	741.515.421	458.759.507
	17.269.502.641	18.043.758.298
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan Tổng giá trị mua vào:	998.072.291	1.532.657.146

24 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	06 tháng đầu năm 2023 VND	06 tháng đầu năm 2022 VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	5.022.675.990	5.308.172.559
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	58.400.000	25.031.317
Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.730.050.000	3.730.050.000
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	-	76.017
	8.811.125.990	9.063.329.893
Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan <i>(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh 34)</i>	8.064.107.726	4.622.652.739

25 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	06 tháng đầu năm 2023 VND	06 tháng đầu năm 2022 VND
Lãi tiền vay	-	115.211.370
Dự phòng/hoàn nhập tổn thất đầu tư	1.395.605.268	(2.277.283.463)
	1.395.605.268	(2.162.072.093)
Trong đó: Chi phí tài chính từ các bên liên quan <i>(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh 34)</i>	-	515.024.998

26 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	06 tháng đầu năm 2023 VND	06 tháng đầu năm 2022 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	140.818.827	212.452.312
Chi phí nhân công	5.632.218.482	4.077.397.323
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.045.293.714	709.561.602
Thuế, phí, và lệ phí	93.352.145	65.626.359
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.813.137.099	1.558.172.450
Chi phí khác bằng tiền	973.194.946	2.637.426.668
	9.698.015.213	9.260.636.714

27 . THU NHẬP KHÁC

	06 tháng đầu năm 2023 VND	06 tháng đầu năm 2022 VND
Thu nhập từ thanh lý công cụ dụng cụ	38.636.364	-
Thu nhập từ tiền bồi thường	-	20.000.000
Thu nhập khác	419.741	2.788.651
	39.056.105	22.788.651

28 . CHI PHÍ KHÁC

	06 tháng đầu năm 2023 VND	06 tháng đầu năm 2022 VND
Chi phí thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát	453.333.330	426.666.664
Chi phí hội họp Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát	100.000.000	250.000.000
Chi phí ủng hộ, từ thiện	96.863.636	63.000.000
Chi phí khấu hao tài sản vượt định mức	71.408.334	71.408.334
Chi nộp phạt hành chính	-	1.800.000.000
Chi phí kiểm toán nội bộ	40.000.000	36.000.000
Chi phí khác	16.405.506	319.509.772
	778.010.806	2.966.584.770

29 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	06 tháng đầu năm 2023 VND	06 tháng đầu năm 2022 VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	29.174.949.868	39.957.543.968
Các khoản điều chỉnh tăng	-	1.800.000.000
- Chi phí không hợp lệ	-	1.800.000.000
Các khoản điều chỉnh giảm	(3.730.050.000)	(3.730.050.000)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(3.730.050.000)	(3.730.050.000)
Thu nhập chịu thuế TNDN	25.444.899.868	38.027.493.968
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	5.088.979.974	7.605.498.793
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	4.565.162.099	2.247.032.424
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(4.575.512.228)	(6.108.885.280)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ của hoạt động kinh doanh chính	5.078.629.845	3.743.645.936
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế từ HĐKD bất động sản	-	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	-	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	-
Các khoản tạm nộp trên số tiền thu trước của HĐKD bất động sản	(3.104.000)	(30.784.750)
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ của HĐKD bất động sản	435.740.016	402.380.802
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ của HĐKD bất động sản	(435.740.016)	-
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ của HĐKD bất động sản	(3.104.000)	371.596.052
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	5.088.979.974	7.605.498.793
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	5.075.525.846	4.115.241.990

30 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	06 tháng đầu năm 2023 VND	06 tháng đầu năm 2022 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	10.204.116.589	11.153.567.136
Chi phí nhân công	5.632.218.482	4.077.397.323
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.711.926.752	2.540.795.667
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.495.620.020	4.447.798.672
Chi phí khác bằng tiền	4.051.954.193	5.224.523.138
Tổng chi phí sản xuất kinh doanh	27.095.836.036	27.444.081.936

31 . 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: tỷ giá hối đoái, lãi suất.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá khi có các giao dịch thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam như: doanh thu, chi phí, nhập khẩu vật tư, hàng hóa, máy móc thiết bị,...

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	Cộng VND
Tại ngày 30/06/2023				
Tiền và các khoản tương đương tiền	11.225.580.982	-	-	11.225.580.982
Phải thu khách hàng, phải thu khác	1.061.417.957.939	21.824.651.700	-	1.083.242.609.639
Các khoản cho vay	88.027.945.204	-	-	88.027.945.204
	1.160.671.484.125	21.824.651.700	-	1.182.496.135.825
Tại ngày 01/01/2023				
Tiền và các khoản tương đương tiền	92.374.857.456	-	-	92.374.857.456
Phải thu khách hàng, phải thu khác	1.066.417.825.498	21.824.651.700	-	1.088.242.477.198
Các khoản cho vay	18.500.000.000	-	-	18.500.000.000
	1.177.292.682.954	21.824.651.700	-	1.199.117.334.654

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
Tại ngày 30/06/2023				
Phải trả người bán, phải trả khác	5.674.956.628	26.674.087.676	-	32.349.044.304
Chi phí phải trả	327.158.247	-	-	327.158.247
	<u>6.002.114.875</u>	<u>26.674.087.676</u>	<u>-</u>	<u>32.676.202.551</u>
Tại ngày 01/01/2023				
Phải trả người bán, phải trả khác	58.056.830.224	26.674.087.676	-	84.730.917.900
Chi phí phải trả	768.818.182	-	-	768.818.182
	<u>58.825.648.406</u>	<u>26.674.087.676</u>	<u>-</u>	<u>85.499.736.082</u>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. 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.

32 . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ RIÊNG

	06 tháng đầu năm 2023 VND	06 tháng đầu năm 2022 VND
Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường:	-	7.357.500.000

33 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THỨC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

34 . NGHIỆP VỤ VÀ SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tổng công ty Tín Nghĩa	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Tín Khai	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:

	06 tháng đầu năm 2023 VND	06 tháng đầu năm 2022 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	77.907.600	114.494.083
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	1.964.600	2.554.972
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	75.000.000	111.111.111
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	943.000	828.000
Mua nguyên liệu, hàng hóa, dịch vụ	998.072.291	1.532.657.146
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	-	463.329.182
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	23.156.291	34.538.020
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	974.916.000	1.034.789.944
Doanh thu hoạt động tài chính	8.064.107.726	4.622.652.739
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu	3.986.550.877	892.602.739
Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	3.730.050.000	3.730.050.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân	100.273.972	-
Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa Phương Đông	247.232.877	-
Chi phí tài chính	-	515.024.998
Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	-	515.024.998

	06 tháng đầu năm 2023 VND	06 tháng đầu năm 2022 VND
Cho vay vốn	73.027.945.204	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	53.027.945.204	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Phương Đông	10.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân	10.000.000.000	-
Thu hồi tiền cho vay	-	70.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân	-	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Phương Đông	-	40.000.000.000
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	-	15.000.000.000
Trả khoản vay	-	7.357.500.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	-	7.357.500.000
Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:		
Chức vụ	06 tháng đầu năm 2023 VND	06 tháng đầu năm 2022 VND
Thu nhập của người quản lý chủ chốt	3.007.517.949	4.826.107.727
- Bà Đặng Thị Thanh Hà Chủ tịch HĐQT	200.000.000	347.222.222
- Ông Trần Hoài Nam Thành viên HĐQT	138.333.332	277.555.554
- Ông Lê Hữu Tịnh Thành viên HĐQT	73.333.333	308.888.888
- Ông Nguyễn Văn Hồng Thành viên HĐQT	-	70.000.000
- Bà Đỗ Thu Hà Thành viên HĐQT	56.666.666	215.555.554
- Ông Nguyễn Văn Liễu Thành viên HĐQT	-	70.000.000
- Ông Huỳnh Nguyễn Tuấn Anh Thành viên HĐQT	36.666.666	-
- Ông Phan Anh Dũng Giám đốc (1)/TV HĐQT	674.222.222	-
- Ông Nguyễn Hiếu Lộc Giám đốc (2)/ PCT HĐQT	369.176.295	1.213.643.554
- Ông Nguyễn Quốc Hùng Phó Giám đốc	519.333.334	582.888.890
- Ông Nguyễn Quốc Nam Phó Giám đốc	15.000.000	492.250.000
- Ông Đỗ Hoài Thu Phó Giám đốc	15.000.000	57.000.000
- Bà Nguyễn Thị Ly Kế toán trưởng	480.000.000	546.221.053
- Ông Trần Tấn Nhật Trưởng ban BKS (3)	26.666.666	-
- Bà Dương Thị Minh Hồng Thành viên BKS	48.333.334	88.888.890
- Bà Nguyễn Thị Lan Hương Thành viên BKS	48.333.334	88.888.890
- Bà Đặng Ngọc Giàu Trưởng ban BKS (4)	306.452.767	467.104.232

(1) Bổ nhiệm ngày 01/01/2023; (2) miễn nhiệm ngày 01/01/2023;
(3) Bổ nhiệm ngày 21/04/2023; (4) miễn nhiệm ngày 21/04/2023.

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 kỳ kế toán với Công ty.

35 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng Cân đối kế toán riêng giữa niên độ và thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022.



Nguyễn Kim Ngân
Người lập



Nguyễn Thị Ly
Kế toán trưởng



Phan Anh Dũng
Giám đốc

Đồng Nai, ngày 14 tháng 08 năm 2023

