


TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số Cuối Kỳ	Số Đầu Năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		283,854,971,372	176,517,445,547
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	132,742,208,449	77,991,265,040
1. Tiền	111		742,208,449	2,491,265,040
2. Các khoản tương đương tiền	112		132,000,000,000	75,500,000,000
II. Đầu tư tài chính	120	V.2	-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		71,985,333,358	23,057,127,662
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	4,812,551,425	2,237,360,082
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	2,093,277,323	991,751,406
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	50,000,000,000	9,217,000,000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	15,088,279,610	10,619,791,174
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(8,775,000)	(8,775,000)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
IV. Hàng tồn kho	140		73,428,640,960	73,919,652,289
1. Hàng tồn kho	141	V.7	73,428,640,960	73,919,652,289
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		5,698,788,605	1,549,400,556
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11	567,493,491	364,920,258
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152			
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.15	5,131,295,114	1,184,480,298
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính Phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		312,726,499,165	299,550,222,677
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		21,824,651,700	-
5. Phải thu dài hạn khác	215	V.6	21,824,651,700	
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216	V.4		
II. Tài sản cố định	220	V.9	26,870,564,812	29,907,052,831
1. Tài sản cố định hữu hình	221		26,870,564,812	29,907,052,831
- Nguyên giá	222		81,123,590,250	76,205,511,991
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(54,253,025,438)	(46,298,459,160)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	20,592,595,588	17,763,092,644
- Nguyên giá	231		125,998,034,499	114,118,067,271
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(105,405,438,911)	(96,354,974,627)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.8	6,522,854,548	19,001,992,846
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241			13,897,959,433
2. Chi phí XD/CB dở dang	242		6,522,854,548	5,104,033,413
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	191,257,800,000	194,257,800,000
1. Đầu tư vào công ty con	251		126,825,000,000	126,825,000,000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		41,200,000,000	41,200,000,000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		23,232,800,000	26,232,800,000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		45,658,032,517	38,620,284,356
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	45,658,032,517	38,620,284,356
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		596,581,470,537	476,067,668,224

NGUỒN VỐN	Mã số		Số Cuối Kỳ	Số Đầu Năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		142,972,855,238	67,269,510,785
I. Nợ ngắn hạn	310		75,131,095,855	34,888,908,594
1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		V.12	7,357,500,000	9,357,500,000
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.13	2,571,582,521	1,342,885,194
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	52,781,224,500	7,861,807,905
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	1,133,175,694	740,208,747
4. Phải trả người lao động	314		488,776,054	495,860,451
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	1,638,927,579	2,139,139,102
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18		4,143,018,179
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	6,078,684,426	6,240,230,157
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	321		3,081,225,081	2,568,258,860
II. Nợ dài hạn	330		67,841,759,383	32,380,602,191
5. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	332	V.18	41,167,671,707	5,706,514,515
6. Phải trả dài hạn khác	333	V.17	26,674,087,676	26,674,087,676
7. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	334	V.12		
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.19	453,608,615,299	408,798,157,439
I. Vốn chủ sở hữu	410		453,608,615,299	408,798,157,439
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411			
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411A		260,031,430,000	260,031,430,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411B			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		66,266,478,882	66,266,478,882
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		19,431,562,133	17,899,326,194
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		708,650,196	708,650,196
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		107,170,494,088	63,892,272,167
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421A		21,067,713,132	12,817,740,865
- LNST chưa phân phối kỳ này	421B		86,102,780,956	51,074,531,302
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430			
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 +400)	440		596,581,470,537	476,067,668,224

Ngày 28 tháng 01 năm 2019

Người lập biểu

Kế Toán Trưởng


Nguyễn Kim Ngân


Nguyễn Quốc Hùng



NGUYỄN HIẾU LỘC

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý 4/2018

DVT: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2018		Năm 2017	
			Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
1	2	3	4		5	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	71,237,593,264	156,706,806,973	30,018,548,336	128,808,557,107
2. Các khoản giảm trừ	02					-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		71,237,593,264	156,706,806,973	30,018,548,336	128,808,557,107
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	21,500,326,332	63,871,563,949	15,019,654,242	65,047,722,772
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cung cấp dịch vụ	20		49,737,266,932	92,835,243,024	14,998,894,094	63,760,834,335
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	16,199,536,003	27,844,393,416	6,049,635,900	13,512,200,482
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	112,815,000	611,026,456	186,238,940	1,276,354,072
<i>Trong đó lãi vay phải trả</i>	23		<i>112,815,000</i>	<i>611,026,456</i>	<i>186,202,334</i>	<i>1,250,577,648</i>
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	19,200,000	20,920,500	2,250,000	27,805,555
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	3,575,487,146	14,667,409,966	3,691,917,381	12,484,625,746
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		62,229,300,789	105,380,279,518	17,168,123,673	63,484,249,444
11. Thu nhập khác	31	VI.7	71,602,727	115,622,286	18,056,976	25,260,379
12. Chi phí khác	32	VI.8	1,198,219,100	2,234,882,968	385,004,435	1,277,672,609
13. Lợi nhuận khác	40		(1,126,616,373)	(2,119,260,682)	(366,947,459)	(1,252,412,230)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		61,102,684,416	103,261,018,836	16,801,176,214	62,231,837,214
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	9,899,420,996	17,158,237,880	2,620,023,711	11,157,305,912
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		51,203,263,420	86,102,780,956	14,181,152,503	51,074,531,302
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		1,969	3,311	545	1,964
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71					

Người lập biểu

Nguyễn Kim Ngân

Kế toán trưởng

Nguyễn Quốc Hùng

Biên hoà, ngày 28 tháng 01 năm 2019



NGUYỄN HIẾU LỘC

LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 4/2018

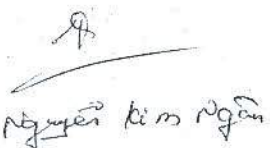
Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Thuyết minh	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm 2018	Năm 2017
1	3	4	5
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD			
1. Lợi nhuận trước thuế		103,261,018,836	62,231,837,214
2. Điều chỉnh cho các khoản		(10,431,347,409)	4,455,142,230
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT		17,005,030,562	16,968,057,536
- Lãi, lỗ chênh lệch TGHD do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(385,261)	36,606
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(28,047,019,166)	(13,763,529,560)
- Chi phí lãi vay		611,026,456	1,250,577,648
- Các khoản điều chỉnh khác			
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		92,829,671,427	66,686,979,444
- Tăng giảm các khoản phải thu		(46,219,068,276)	14,984,110,734
- Tăng giảm hàng tồn kho		14,388,970,762	18,837,588,528
- Tăng giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, T.TNDN phải nộp)		74,016,414,272	(27,007,230,219)
- Tăng giảm chi phí trả trước		7,240,321,394	7,981,541,138
- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh			
- Tiền lãi vay đã trả		(611,026,456)	(1,250,577,648)
- Thuế TNDN đã nộp		(15,791,516,461)	(16,183,697,241)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh			
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(1,959,147,608)	(1,840,263,389)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		123,894,619,054	62,208,451,347
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1 Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(18,216,866,622)	(6,276,881,174)
2 Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác			
3 Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(101,666,801,250)	(53,180,333,300)
4 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		60,883,801,250	73,370,859,861
5 Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			(34,000,000,000)
6 Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		3,000,000,000	
7 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		27,844,393,416	8,986,756,754
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(28,155,473,206)	(11,099,597,859)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1 Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu			
2 Tiền chi trả vốn góp cho các CSH, mua lại CP của DN đã phát hành			
3 Tiền thu từ đi vay		35,000,000,000	29,000,000,000
4 Tiền trả nợ gốc vay		(37,000,000,000)	(28,940,000,000)
5 Tiền trả nợ thuê tài chính			
6 Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(38,988,587,700)	(39,008,987,680)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(40,988,587,700)	(38,948,987,680)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)		54,750,558,148	12,159,865,808
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		77,991,265,040	65,831,435,838
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		385,261	(36,606)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70= 50+60+61)		132,742,208,449	77,991,265,040

Biên Hoà, ngày 28 tháng 11 năm 2019

Người lập biểu

Kế toán trưởng


Nguyễn Kim Ngân


Nguyễn Quốc Hùng



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4/2018

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4/2018

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

- Hình thức sở hữu vốn** : Công ty cổ phần.
- Lĩnh vực kinh doanh** : Kinh doanh thương mại, dịch vụ.
- Ngành nghề kinh doanh** : Kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp và các tiện ích công cộng.
- Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính**

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

- Kỳ kế toán**
Kỳ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 đến 31/12 hàng năm.
- Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

- Chế độ kế toán áp dụng**
Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.
- Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**
Ban Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành trong việc lập Báo cáo tài chính.
- Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh**
Ngày 22/12/2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006, và có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

- Cơ sở lập Báo cáo tài chính**
Báo cáo tài chính được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.
- Tiền và tương đương tiền**
Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi.
- Hàng tồn kho**
Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4/2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

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

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

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

5. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm khấu hao</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 – 25
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03 – 08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	01 – 05
Vườn cây lâu năm	23

6. Bất động sản đầu tư

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

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

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

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư được công bố tại thuyết minh số IV.5.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4/2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

7. Đầu tư tài chính

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

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

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

8. Chi phí trả trước

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

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

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

9. Chi phí phải trả

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

10. Vốn chủ sở hữu

Nguồn vốn kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.
- Thặng dư vốn cổ phần: chênh lệch do phát hành cổ phiếu cao hơn mệnh giá.

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

11. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

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



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4/2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

12. Nguyên tắc chuyển đổi ngoại tệ

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

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

13. Bên liên quan

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN QUÝ 4/2018

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	10,949,242	3,450,593
Tiền gửi ngân hàng VND	726,865,083	2,474,297,720
Tiền gửi ngân hàng USD	4,394,124	13,516,727
Các khoản tương đương tiền	132,000,000,000	75,500,000,000
Cộng	<u>132,742,208,449</u>	<u>77,991,265,040</u>

Tại ngày 31/12/2018 các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 đến 03 tháng có giá trị 132.000.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4.9%/năm đến 5.5%/năm

2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị ghi sổ</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị ghi sổ</u>
Đầu tư ngắn hạn				
- Tiền gửi CKH NH NN&PTNT Tam Phước	-	-	-	-
Cộng	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4/2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty con (1)	126,825,000,000	-	126,825,000,000	-
- Công ty CP Tín Khai	82,380,000,000		82,380,000,000	
- Công ty CP BĐS Thống Nhất	44,445,000,000		44,445,000,000	
Đầu tư vào Công ty liên kết (2)	41,200,000,000	-	41,200,000,000	-
- CTCP DV Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	1,200,000,000		1,200,000,000	
- CTCP XD & TM Phước Tân	40,000,000,000		40,000,000,000	
Đầu tư vào đơn vị khác (3)	23,232,800,000	-	26,232,800,000	-
- CTCP KCN Long Khánh	23,232,800,000		23,232,800,000	
- CTCP đầu tư KCN Tín Nghĩa			3,000,000,000	
Cộng	191,257,800,000	-	194,257,800,000	-

(1) Đầu tư vào công ty con : thông tin chi tiết về công ty con của Công ty vào ngày 31/12/2018 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh
Công ty CP Tín Khai	Vĩnh Cửu, Đồng Nai	82,38%	82,38%	Kinh doanh nhà ở, nhà xưởng cho thuê
Công ty CP BĐS Thống nhất (*)	Biên Hòa, Đồng Nai	59,21%	59,21%	Kinh doanh chợ & Khu phố chợ

(*) Ngày 04/05/2017 HĐQT đã ban hành Nghị quyết số 04/2017/NQ/HĐQT quyết định mua thêm cổ phần của Công ty CP Xăng dầu Tín Nghĩa hiện đang sở hữu tại CTCP BĐS Thống Nhất với số lượng 3.000.000 CP, giá chuyển nhượng 11.000đ/cp. Tổng số cổ phần sở hữu sau khi mua là 4.144.500 cổ phần tương đương 59,21% vốn điều lệ CTCP BĐS Thống Nhất. Ngày 05/05/2017 Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng số 96/2017/HĐCNV và nâng tỷ lệ sở hữu tại CTCP BĐS Thống Nhất kể từ ngày ký hợp đồng.

(2) Đầu tư vào Công ty liên kết: thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2018 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh
- Công ty Cổ phần DV bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Biên Hòa, Đồng Nai	24,00%	24,00%	Dịch vụ bảo vệ
- Công ty Cổ phần XD & TM Phước Tân	Biên Hòa, Đồng Nai	40,00%	40,00%	Bất động sản

(3) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác: thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào công ty khác của Công ty vào ngày 31/12/2018 như sau:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4/2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Ngày 17/01/2018, HĐQT đã ban hành Quyết định số 02/QĐ-HĐQT về việc chuyển nhượng phần vốn góp sở hữu tại Công ty CP Đầu tư KCN Tín Nghĩa. Hợp đồng chuyển nhượng 300.000 cổ phần Công ty CP Đầu tư KCN Tín Nghĩa cho Tổng Công ty Tín Nghĩa ngày 18/01/2018, tổng giá trị chuyển nhượng 3.000.000.000 đồng.

3. Phải thu khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Phải thu của KH ngắn hạn		
- Cty TNHH SX TM Vĩnh Trường Phát		73,575,549
- Công ty CP TM&DV Phước Tân	903,767,123	880,242,500
- Công ty CP Cà phê An Giang		120,171,312
- Phải thu khách hàng KDC 18ha	2,942,678,000	609,973,500
- Cty Nhôm Alanmi	34,414,000	
- Công ty TNHH Cariyan Wooden VN	66,050,661	
- Công ty TNHH SX Đồ Mộc Chien VN	51,205,000	
- Công ty CP Thực phẩm Ava	138,294,812	
- Công ty CP Xăng dầu Tín Nghĩa	100,223,273	
- CN Cty CP đầu tư XD Tồn Lộc	59,331,406	
- Công ty TNHH Huada Furniture VN	113,372,903	
- Các khoản phải thu khách hàng khác	403,214,247	553,397,221
Cộng	4,812,551,425	2,237,360,082

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Cty CP tư vấn E.D.S.C	45,000,000	45,000,000
- Cty TNHH tư vấn thiết kế XD Mai-Archi	210,000,000	210,000,000
- TT kỹ thuật Địa chính - Nhà đất		228,000,000
- Cty TNHH Hoàn Thịnh Phát	81,000,000	81,000,000
- CN Cty TNHH DV Tư vấn TCKT & Kiểm Toán (AASC)	47,500,000	47,500,000
- Công ty TNHH Khoa học kỹ thuật Môi trường VN	159,000,000	
- Công ty TNHH PCCC Tomoken		
- TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT HUYỆN THỐNG NHẤT	1,200,000,000	
- Công ty CP Đầu tư và KD Gold Long Thành	305,806,406	305,806,406
- Các khoản trả trước khách hàng khác	44,970,917	74,445,000
Cộng	2,093,277,323	991,751,406

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- CTCP TM & XD Phước Tân	50,000,000,000	9,217,000,000
Cộng	50,000,000,000	9,217,000,000

(*) Cho Phước Tân vay theo hợp đồng vay vốn số 176/HĐVV ngày 26/10/2018, thời hạn vay 1 tháng, thời gian gia hạn 2 tháng, lãi suất 7.5%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4/2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

6. Các khoản phải thu khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn				
- Tam ứng	705,738,972		865,744,442	
- Các khoản thế chấp ký cược, ký quỹ	2,250,000		2,250,000	
- Phải thu từ cổ tức Công ty CP BĐS Thống Nhất			4,144,500,000	
- Phải thu từ cổ tức Công ty CP Đầu tư KCN Tín Nghĩa			450,000,000	
- Phải thu Cục thuế tiền thuê đất được miễn giảm theo QĐ 19			4,719,826,816	
- Lãi dự thu các ngân hàng	522,873,973		426,916,666	
- Phải thu từ cổ tức Công ty CP KCN Long Khánh	13,680,000,000			
- Phải thu khác	177,416,665		10,553,250	
Cộng ngắn hạn	15,088,279,610		10,619,791,174	
b. Dài hạn				
- Ký quỹ dự án KDC tại Xã lộ 25	3,961,871,700			
- Ký quỹ dự án Logistic TMDV tại Xã lộ 25	17,862,780,000			
Cộng dài hạn	21,824,651,700			

7. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên vật liệu	251,879,023		167,768,392	
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, trong đó:	73,176,761,937		73,751,883,897	
- CP DA KDC 18ha Tam Phước (1)	59,929,090,556		73,751,883,897	
- CP Xây dựng công trình Kios (2)	13,247,671,381			
Cộng	73,428,640,960		73,919,652,289	

(1) Giá trị dự án khu dân cư và tái định cư tại xã Tam Phước, huyện Long Thành, Đồng Nai của khu đất có diện tích 180.713 m2 nhận chuyển nhượng từ Tổng Công ty Tín Nghĩa. Dự án đã được phê duyệt qui hoạch chi tiết 1/500 theo quyết định số 243/QĐ.CT.UBT ngày 15 tháng 01 năm 2004 của chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

(2) Công trình xây dựng bao gồm 55 kios. Theo Quyết định số 305/QĐ-UBND ngày 23/01/2013 của UBND Tỉnh Đồng Nai, diện tích đất xây dựng kios trên nằm trong diện tích quy hoạch đất giao thông và thuộc đoạn đầu đường số 3 Khu Công nghiệp Tam Phước. Tuy nhiên Công ty đang hoàn thành thủ tục pháp lý để thay đổi quy hoạch, chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất giao thông sang đất dịch vụ. Sở Tài Nguyên Môi Trường đã chấp nhận thay đổi quy hoạch và đã trình công văn số 811/STNMT-QH lên UBND Tỉnh Đồng Nai để xin phê duyệt. Đến ngày 27/12/2017 UBND Tỉnh Đồng Nai đã ra Quyết định số 4725/QĐ-UBND về việc cho Công ty thuê đất để sử dụng vào mục đích đầu tư kiốt và văn phòng thương mại.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4/2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

8. Tài sản dở dang dài hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
a. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn		
- CP Xây dựng công trình Kios		13,897,959,433
Cộng	-	13,897,959,433
b. Xây dựng cơ bản dở dang		
- Chợ KDC 18 (1)		4,439,822,637
- Tạo cảnh quan Khu trung tâm (2)	355,520,000	355,520,000
- CP đầu tư khu DVTM Thống Nhất (3)	3,651,567,402	22,165,905
- CP đầu tư DA KCN Phước Bình (4)	21,593,053	21,593,053
- Công trình Trung đội DQTT (5)	2,074,865,002	157,440,909
- Công trình Nhà ở Xã Hội (6)	48,400,000	48,400,000
- Công trình nhà xưởng cho thuê (7)	370,909,091	59,090,909
Cộng	6,522,854,548	5,104,033,413

(1) Nằm trong DA KDC 18 có hạng mục chợ truyền thống (chợ hạng 3). Công ty đã triển khai xây dựng giai đoạn I chợ KDC 18 với 199 sạp. Chợ Tam Phước đã bắt đầu hoạt động từ ngày 15/01/2018.

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

(3) DA khu DVTM Logistic Thống nhất là dự án đầu tư mới, Công ty đang tiến hành các thủ tục xin giấy phép đầu tư. Ngày 16/10/2017 Công ty đã có quyết định chủ trương đầu tư số 3644/QĐ-UBND của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Đồng Nai.

(4) DA KCN Phước Bình là dự án đầu tư mới. Công ty đang tiến hành các thủ tục xin giấy phép đầu tư.

(5) Công trình xây dựng chốt Dân quân thường trực tại KCN Tam Phước theo chủ trương đã được duyệt của UBND Tỉnh Đồng Nai.

(6) Công trình Nhà ở xã hội là dự án mới, Công ty đã cho khảo sát địa hình, hiện trạng, xin cấp phép quy hoạch.

(7) Công trình Nhà xưởng cho thuê: Nằm trên phần diện tích 2,5ha đất đã được chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất từ đất cây xanh sang đất công nghiệp thuộc KCN Tam Phước theo Quyết định số 3941/QĐ-UBND ngày 22/11/2016 của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Đồng Nai.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4/2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình					
Số dư đầu năm	34,366,166,299	31,452,499,683	7,488,387,362	2,898,458,647	76,205,511,991
Tăng trong kỳ	-	-	3,619,343,091	1,298,735,168	4,918,078,259
- Mua sắm mới	-	-	3,619,343,091	1,162,371,531	4,781,714,622
Số dư cuối kỳ	34,366,166,299	31,452,499,683	11,107,730,453	4,197,193,815	81,123,590,250
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	18,551,536,858	20,793,810,260	4,651,526,533	2,301,585,509	46,298,459,160
Khấu hao trong kỳ	2,517,260,502	4,211,266,176	938,981,241	287,058,359	7,954,566,278
Giảm thanh lý	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	21,068,797,360	25,005,076,436	5,590,507,774	2,588,643,868	54,253,025,438
Giá trị còn lại của TSCĐHH					
Số dư đầu năm	15,814,629,441	10,658,689,423	2,836,860,829	596,873,138	29,907,052,831
Số dư cuối kỳ	13,297,368,939	6,447,423,247	5,517,222,679	1,608,549,947	26,870,564,812

Trong đó:

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 14.518.370.336 VND.

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện truyền dẫn	Vườn cây lâu năm	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình				
Số dư đầu năm	104,786,382,204	8,918,508,588	413,176,479	114,118,067,271
Tăng trong kỳ	12,332,102,430	-	-	12,332,102,430
- Tăng trong kỳ	12,332,102,430	-	-	12,332,102,430
Giảm trong kỳ	452,135,202	-	-	452,135,202
Số dư cuối kỳ	116,666,349,432	8,918,508,588	413,176,479	125,998,034,499
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	87,405,060,279	8,757,497,852	192,416,496	96,354,974,627
Khấu hao trong kỳ	8,961,763,080	71,485,512	17,215,692	9,050,464,284
Số dư cuối kỳ	96,366,823,359	8,828,983,364	209,632,188	105,405,438,911
Giá trị còn lại của TSCĐHH				
Số đầu năm	17,381,321,925	161,010,736	220,759,983	17,763,092,644
Số dư cuối kỳ	20,299,526,073	89,525,224	203,544,291	20,592,595,588

- Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng đang cho thuê: 13.364.135.164 VND

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4/2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

11. Chi phí trả trước

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn	567,493,491	364,920,258
- Các khoản chi phí khác	567,493,491	364,920,258
b. Dài hạn	45,658,032,517	38,620,284,356
- Chi phí đền bù KCN	23,684,337,695	24,362,520,695
- Chi phí CCDC chờ phân bổ	3,361,398,408	5,668,181,661
- Chi phí tiền thuê đất chờ phân bổ	12,111,456,582	6,426,233,768
- Chi phí s/c lớn TSCĐ chờ phân bổ	1,293,801,220	2,163,348,232
- Tiền sử dụng đất và phí đầu tư hạ tầng Chợ Tam Phước - gđ1	5,207,038,612	
Cộng	46,225,526,008	38,985,204,614

12. Vay và nợ thuê tài chính:

Chi tiết số phát sinh về khoản vay như sau:

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn				
- CTCP BĐS				
Thông Nhất (1)	7,357,500,000	7,357,500,000	7,357,500,000	7,357,500,000
- Ngân hàng				
Hdbank (2)			2,000,000,000	2,000,000,000
Cộng	7,357,500,000	7,357,500,000	9,357,500,000	9,357,500,000

Thông tin bổ sung cho các khoản vay:

(1) Hợp đồng vay vốn số 16/2018/HĐKT ngày 01/08/2018 với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức tín dụng: 7.357.500.000 VND;

- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;

- Thời hạn cho vay: 06 tháng; thời gian gia hạn 6 tháng;

- Lãi suất cho vay: 6%/năm;

- Các hình thức đảm bảo tiền vay: Đảm bảo bằng số vốn 44.445.000.000 VND Công ty đã góp vốn đầu tư vào CTCP BĐS Thông Nhất.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4/2018**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****13. Phải trả người bán**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn				
- CTCP môi trường Sonadezi		-	117,975,000	117,975,000
- CTCP cây xanh Nhơn Trạch	317,167,643	317,167,643	215,814,958	215,814,958
- Cty TNHH Tài Tiến	90,145,000	90,145,000	90,019,600	90,019,600
CTCP DV bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	190,217,500	190,217,500	164,472,000	164,472,000
Cty TNHH MTV Khang Thành Phúc		-	54,713,925	54,713,925
Xí Nghiệp Xây Dựng Tín Nghĩa	727,451,600	727,451,600	63,894,600	63,894,600
- Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	131,184,900	131,184,900		
- Công ty TNHH PCCC Tomoken	616,000,000	616,000,000		
- Phải trả các đối tượng khác	499,415,878	499,415,878	635,995,111	635,995,111
Cộng	2,571,582,521	2,571,582,521	1,342,885,194	1,342,885,194

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Khách hàng ứng trước tiền mua Sạp chợ Tam Phước			7,861,807,905	
- Khách hàng ứng trước tiền mua nền đất KDC 18ha		52,781,224,500		
Cộng		52,781,224,500	7,861,807,905	

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4/2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp	Số đã nộp	Số cuối kỳ
a. Phải nộp				
- Thuế GTGT hàng bán nội địa	333,629,864	8,074,565,640	8,408,195,504	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	17,158,237,880	16,422,936,514	735,301,366
- Thuế thu nhập cá nhân	53,171,102	712,955,707	721,660,262	44,466,547
- Thuế môn bài	-	3,000,000	3,000,000	-
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	7,020,056,493	7,020,056,493	-
- Các khoản phải nộp khác	353,407,781			353,407,781
Cộng	740,208,747	32,968,815,720	32,575,848,773	1,133,175,694
- Thuế TNDN tạm nộp Q4/2017		1,029,976,290		
- Thuế thu nhập tạm nộp 1%	553,060,245	154,504,008		
- Thuế VAT tạm nộp tháng 12/2018	257,360,419			
- Thuế VAT tạm nộp CQSDĐ	4,320,874,450			
Cộng phải thu	5,131,295,114	1,184,480,298		

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 5%, 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Xem thuyết minh số IV.12.

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

	Năm 2018		Năm 2017	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	61,102,684,416	103,261,018,836	16,801,176,214	62,231,837,21
+ Các khoản điều chỉnh tăng	2,074,420,562	2,074,420,562	893,442,343	893,442,34
+ Các khoản điều chỉnh giảm	13,680,000,000	19,544,250,000	4,594,500,000	7,338,750,00
- Tổng thu nhập chịu thuế	49,497,104,978	85,791,189,398	13,100,118,557	55,786,529,55
- Thuế suất thuế TNDN	20%	20%	20%	20%
- Chi phí phải trả khác				
Thuế TNDN dự tính phải nộp	9,899,420,996	17,158,237,880	2,620,023,711	11,157,305,91
Thuế TNDN dự tính được miễn giảm (*)				
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	9,899,420,996	17,158,237,880	2,620,023,711	11,157,305,91

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4/2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

16. Chi phí phải trả

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn		
- Chi phí tiền nước	1,623,001,900	2,038,565,700
- Phí bảo vệ môi trường	15,925,679	21,433,402
- Trích trước CP s/c		79,140,000
Cộng	1,638,927,579	2,139,139,102

17. Các khoản phải trả, phải nộp khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn		
- BHXH, BHYT, KPCĐ, BHTN	48,343,268	21,780,875
- Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn	264,113,820	617,555,350
- Tiền đặt cọc mua QSDĐ và tài sản trên đất	3,500,600,000	3,171,200,000
- Cổ tức phải trả	268,191,289	252,064,489
- Các khoản phải trả khác	1,997,436,049	2,177,629,443
Cộng	6,078,684,426	6,240,230,157
b. Dài hạn		
- Khoản tiền đền bù DA KCN TP phải trả	26,674,087,676	26,674,087,676
Cộng	26,674,087,676	26,674,087,676

18. Doanh thu chưa thực hiện:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn		
- Tiền cho thuê kho Armajaro chờ phân bổ		653,200,000
- Tiền chuyển QSDĐ		3,489,818,179
Cộng	-	4,143,018,179
b. Dài hạn		
- Tiền cho thuê Kios	540,000,000	540,000,000
- Doanh thu chợ Tam Phước	9,782,564,187	
- Tiền thuê đất, phí sử dụng hạ tầng chờ phân bổ	30,845,107,520	5,166,514,515
Cộng	41,167,671,707	5,706,514,515
Tổng Cộng	41,167,671,707	9,849,532,694



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4/2018

19. Vốn chủ sở hữu:**a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu:****Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	LNST chưa phân phối	Tổng cộng
A	1	2	3	4	7	
Số dư ngày 01/01/2017	260,031,430,000	66,266,478,882	16,568,958,289	708,650,196	29,201,776,159	372,777,293,526
- Lãi trong năm trước					51,074,531,302	51,074,531,302
- Trích lập các quỹ			1,330,367,905		-1,330,367,905	-
- Chi trả cổ tức đợt 2/2016 (5%)					(13,001,571,500)	(13,001,571,500)
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi & BĐH					(2,052,095,889)	(2,052,095,889)
- Giảm khác						-
Số dư ngày 31/12/2017	260,031,430,000	66,266,478,882	17,899,326,194	708,650,196	63,892,272,167	408,798,157,439
- Lãi trong năm nay					86,102,780,956	86,102,780,956
- Trích lập các quỹ			1,532,235,939		(1,532,235,939)	-
- Cổ tức đợt 1/2017 (10%) (1)					(26,003,143,000)	(26,003,143,000)
- Cổ tức đợt 2/2017 (5%) (2)					(13,001,571,500)	(13,001,571,500)
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi & BĐH					(2,287,608,596)	(2,287,608,596)
Số dư ngày 31/12/2018	260,031,430,000	66,266,478,882	19,431,562,133	708,650,196	107,170,494,088	453,608,615,299

(1) Theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị Quý 1/2018 số 01/NQ-HĐQT ngày 05/2/2018 Hội đồng quản trị thống nhất chi tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2017 với mức tạm ứng 10%.

(2) Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 số 01/NQ.DHĐCĐ ngày 04/04/2018, Đại hội đồng Cổ đông thống nhất phương án phân phối lợi nhuận và tỷ lệ chia cổ tức năm 2017 là 15%/mệnh giá.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4/2018

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Theo giấy chứng nhận kinh doanh số 3600964611 đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 04 tháng 12 năm 2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, vốn điều lệ của Công ty là 260.031.430.000 VND được chia thành 26.003.143 cổ phần với chi tiết như sau:

	Tỷ lệ (%)	Số cuối kỳ	Tỷ lệ (%)	Số đầu năm
- Tổng Công ty Tín nghĩa	56.74	147,540,000,000	56.74	147,540,000,000
- Cổ đông bên ngoài	43.26	112,491,430,000	43.26	112,491,430,000
Cộng	100.00	260,031,430,000	100.00	260,031,430,000

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	260,031,430,000	260,031,430,000
+ Vốn góp cuối năm	260,031,430,000	260,031,430,000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên LN năm trước	39,004,714,500	
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên LN năm nay		

d. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	26.003.143	26.003.143
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	26.003.143	26.003.143
- Cổ phiếu phổ thông	26.003.143	26.003.143
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	26.003.143	26.003.143
- Cổ phiếu phổ thông	26.003.143	26.003.143
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

đ. Cổ tức

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

e. Các quỹ của doanh nghiệp:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	19,431,562,133	17,899,326,194
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	708,650,196	708,650,196
Cộng	20,140,212,329	18,607,976,390

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

Ngoại tệ các loại	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Đô la Mỹ (USD)	189.77	596.37
Cộng	189.77	596.37



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4/2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 4/2018

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2018		Năm 2017	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Doanh thu phí cơ sở hạ tầng	12,261,628,077	47,839,059,923	13,169,669,711	47,889,255,81
- Doanh thu cho thuê đất	673,858,306	2,624,997,064	665,562,172	2,521,092,20
- Doanh thu phí nước thải	4,906,624,894	18,055,581,167	3,097,505,374	14,030,914,20
- Doanh thu dịch vụ khác	7,192,502,249	34,943,812,472	9,996,892,626	35,130,825,20
- Doanh thu thu gom rác thải	1,057,122,000	4,607,680,430	1,052,845,727	3,940,633,5
- Doanh thu KDC 18	45,128,357,738	48,618,175,917	2,036,072,726	25,295,836,0
- Doanh thu Kios	17,500,000	17,500,000		
Cộng	71,237,593,264	156,706,806,973	30,018,548,336	128,808,557,1

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2018		Năm 2017	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Giá vốn phí CSHT	4,336,245,652	17,014,852,937	4,071,502,133	14,957,775,924
- Giá vốn cho thuê đất	281,392,511	1,066,381,658	203,971,525	677,041,819
- Giá vốn phí nước thải	2,651,889,802	10,120,453,644	2,711,734,297	10,304,306,854
- Giá vốn dịch vụ khác	5,802,434,696	23,857,530,000	6,252,417,754	19,954,939,821
- Giá vốn thu gom rác thải	516,574,527	1,743,453,191	534,646,683	1,956,349,543
- Giá vốn KD KDC	7,901,505,435	10,058,608,810	1,245,381,850	17,197,308,811
- Giá vốn KD Kios	10,283,709	10,283,709		
Cộng	21,500,326,332	63,871,563,949	15,019,654,242	65,047,722,772

3. Doanh thu tài chính

	Năm 2018		Năm 2017	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Lãi tiền cho vay	634,315,068	1,318,047,338	224,768,444	2,098,006,754
- Lãi tiền gửi có kỳ hạn	1,876,283,422	6,753,427,797	1,101,118,058	3,773,036,047
- Lãi tiền gửi không kỳ hạn	2,377,930	26,042,531	3,621,709	51,078,603
- Lãi chậm trả	6,559,583	202,625,750	125,627,689	251,329,078
- Lãi góp vốn	13,680,000,000	19,544,250,000	4,594,500,000	7,338,750,000
Cộng	16,199,536,003	27,844,393,416	6,049,635,900	13,512,200,482

4. Chi phí tài chính

	Năm 2018		Năm 2017	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Chi phí lãi vay ngân hàng	112,815,000	611,026,456	186,202,334	1,250,577,648
- Chi phí tài chính		-	36,606	25,776,424
Cộng	112,815,000	611,026,456	186,238,940	1,276,354,072

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4/2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

5. Chi phí bán hàng

	Năm 2018		Năm 2017	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Chi phí hoa hồng (DV TV môi trường)	19,200,000	20,920,500	2,250,000	27,805,555
Cộng	19,200,000	20,920,500	2,250,000	27,805,555

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp:

	Năm 2018		Năm 2017	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Chi phí nhân viên quản lý	2,326,019,625	8,081,403,070	2,320,371,421	6,587,054,132
- Chi phí nguyên vật liệu QL	9,115,843	45,848,509	10,521,953	64,591,533
- Chi phí đồ dùng văn phòng	42,986,499	80,597,197	32,254,229	170,014,501
- Chi phí khấu hao TSCĐ	312,658,445	1,085,133,047	263,079,631	1,071,740,379
- Thuế, phí và lệ phí	25,783,859	141,645,594	63,373,282	193,524,246
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	599,958,019	3,135,851,651	704,171,391	2,752,022,298
- Chi phí khác	258,964,856	2,096,930,898	289,145,474	1,645,678,657
Cộng	3,575,487,146	14,667,409,966	3,624,155,174	12,484,625,746

7. Thu nhập khác

	Năm 2018		Năm 2017	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Thu nhập khác	71,602,727	115,622,286	18,056,976	25,260,379
Cộng	71,602,727	115,622,286	18,056,976	25,260,379



8. Chi phí khác

	Năm 2018		Năm 2017	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Chi thù lao HĐQT, BKS	213,333,336	853,333,340	193,333,335	773,333,340
- Chi phí hội họp HĐQT, BKS	59,999,997	239,999,997	60,000,000	193,333,332
- Chi phí khác	924,885,767	1,141,549,631	131,671,100	311,005,937
Cộng	1,198,219,100	2,234,882,968	385,004,435	1,277,672,609

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

	Năm 2018		Năm 2017	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Giá vốn hàng bán	21,500,326,332	63,871,563,949	15,019,654,242	65,047,722,772
- Chi phí bán hàng	19,200,000	20,920,500	2,250,000	27,805,555
- Chi phí QLDN	575,487,146	11,667,409,966	3,691,917,381	12,484,625,746
Cộng	22,095,013,478	75,559,894,415	18,713,821,623	77,560,154,073

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4/2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

10. Chi phí thuế TNDN hiện hành:

	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- CP thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	9,899,420,996	17,158,237,880	2,620,023,711	11,157,305,912
- Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	9,899,420,996	17,158,237,880	2,620,023,711	11,157,305,912

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch với các bên liên quan

Giao dịch với các bên liên quan khác

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, số dư các khoản phải thu/(phải trả) với các bên có liên quan như sau:

Công ty liên quan	Nội dung nghiệp vụ	(Phải trả)/Phải thu
Tổng công ty Tín Nghĩa	Phải trả tiền đền bù KCN Tam Phước	26.674.087.676
	Phải trả phí dịch vụ	5.600.000
CT CP Năng dầu Tín Nghĩa	Phải trả tiền nhiên liệu xe 60C-9998, xe 60V-9425, xe 60P-0588, xe 60L-6666, 60A-483.38	29.339.550
	Phải thu phí Báo cáo giám sát môi trường	100.227.273
Xí Nghiệp Xây dựng Tín Nghĩa	Phải trả 5% còn lại tiền chi phí thi công xây dựng Chợ Tam Phước, chi phí XD hạ tầng KDC 18ha	727.451.600
CTCP BĐS Thống Nhất	Phải trả gốc vay HĐVV	7.357.500.000
CTCP DV Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Phải trả tiền phí bảo vệ T12/2018	190.217.500
CTCP cây xanh Nhon Trạch	Phải trả phí vệ sinh đường và chăm sóc cây xanh tháng 12/2018	317.167.643
Công ty TNHH MTV QLDA Tín Nghĩa	Phải thu tiền ứng đợt 1 chi phí giám sát xây dựng trụ sở làm việc Trung đội DQTT	24.000.000
CTCP XD & TM Phước Tân	Phải thu lãi vay	903.767.123
	Phải thu gốc vay	50.000.000.000

Biên Hoà, ngày 28 tháng 01 năm 2019

Nguyễn Kim Ngân
Người lập

Nguyễn Quốc Hùng
Kế toán trưởng



Nguyễn Hiếu Lộc
Giám đốc