

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Quý 4/2018

ĐVT: Đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số Cuối Kỳ	Số Đầu Năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		487,265,803,251	364,397,993,061
<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	<i>110</i>	<i>V.1</i>	<i>155,737,473,879</i>	<i>142,883,834,451</i>
1. Tiền	111		5,101,187,793	11,883,834,451
2. Các khoản tương đương tiền	112		150,636,286,086	131,000,000,000
<i>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</i>	<i>120</i>	<i>V.2</i>	<i>67,784,357,647</i>	<i>16,987,540,000</i>
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		67,784,357,647	16,987,540,000
<i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>	<i>130</i>		<i>118,808,197,668</i>	<i>68,031,803,779</i>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	23,077,978,608	2,358,827,082
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	4,290,124,805	2,558,817,369
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	74,525,465,753	54,671,767,624
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	16,923,403,502	8,451,166,704
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(8,775,000)	(8,775,000)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<i>IV. Hàng tồn kho</i>	<i>140</i>		<i>137,918,123,356</i>	<i>134,855,279,734</i>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	137,918,123,356	134,855,279,734
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>	<i>150</i>		<i>7,017,650,701</i>	<i>1,639,535,092</i>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11	607,875,309	428,302,432
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		78,480,278	-
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.14	6,331,295,114	1,211,232,665
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		187,599,883,188	196,212,774,389
<i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>	<i>210</i>		<i>21,824,651,700</i>	<i>-</i>
6. Phải thu dài hạn khác	215	V.4	21,824,651,700	-
<i>II. Tài sản cố định</i>	<i>220</i>	<i>V.9</i>	<i>27,995,397,868</i>	<i>31,169,972,791</i>
1. Tài sản cố định hữu hình	221		27,995,397,868	31,169,972,791
- Nguyên giá	222		84,233,134,474	79,315,056,215
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(56,237,736,606)	(48,145,083,424)
<i>III. Bất động sản đầu tư</i>	<i>230</i>	<i>V.10</i>	<i>20,592,595,588</i>	<i>17,763,092,644</i>
- 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)
<i>IV. Tài sản dở dang dài hạn</i>	<i>240</i>	<i>V.8</i>	<i>6,522,854,548</i>	<i>40,747,873,549</i>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	35,643,840,136
2. Chi phí XDCB dở dang	242		6,522,854,548	5,104,033,413
<i>V. Đầu tư tài chính dài hạn</i>	<i>250</i>	<i>V.2</i>	<i>64,997,834,702</i>	<i>67,880,587,039</i>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		41,765,034,702	41,647,787,039
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		23,232,800,000	26,232,800,000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<i>VI. Tài sản dài hạn khác</i>	<i>260</i>		<i>45,666,548,782</i>	<i>38,651,248,366</i>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	45,666,548,782	38,651,248,366
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
4. Tài sản khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		674,865,686,439	560,610,767,450


NGUỒN VỐN	Mã số		Số Cuối Kỳ	Số Đầu Năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		145,309,054,892	83,851,164,733
I. Nợ ngắn hạn	310		77,467,295,509	51,470,562,542
1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	311	V.12	-	2,000,000,000
2. Phải trả cho người bán ngắn hạn	312	V.13	3,619,207,687	2,522,258,310
3. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	313	V.15	53,034,014,100	18,080,461,076
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.14	2,455,077,215	4,229,657,807
5. Phải trả người lao động	315		754,346,286	995,077,798
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.16	1,662,159,364	4,032,349,943
9. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319	V.18	3,617,272,727	4,143,018,179
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.17	8,724,384,742	12,426,340,139
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		3,600,833,388	3,041,399,290
II. Nợ dài hạn	330		67,841,759,383	32,380,602,191
5. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	335	V.18	41,167,671,707	5,706,514,515
6. Phải trả dài hạn khác	336	V.17	26,674,087,676	26,674,087,676
7. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	337	V.12	-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.19	529,556,631,547	476,759,602,717
I. Vốn chủ sở hữu	410		529,556,631,547	476,759,602,717
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
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		50,948,641,626	48,024,677,804
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		115,732,407,357	68,912,080,443
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421A		24,184,525,452	18,800,459,057
- LNST chưa phân phối kỳ này	421B		91,547,881,905	50,111,621,386
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
3. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
12. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		35,869,023,486	32,816,285,393
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 +400)	440		674,865,686,439	560,610,767,450

Ngày 28 tháng 01 năm 2018

Người lập biểu

Kế Toán Trưởng

Giám Đốc


Nguyễn Kim Ngân


Nguyễn Quốc Hùng


NGUYỄN HIẾU LỘC

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý 4/2018

ĐVT: 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	99,540,596,247	198,001,076,682	79,540,966,885	189,766,450,449
2. Các khoản giảm trừ	02	VI.2	1,078,133,353	1,078,133,353	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		98,462,462,894	196,922,943,329	79,540,966,885	189,766,450,449
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	41,186,229,309	90,875,140,651	57,202,020,175	113,783,336,143
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cung cấp dịch vụ	20		57,276,233,585	106,047,802,678	22,338,946,710	75,983,114,306
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	18,951,495,566	34,414,033,388	4,902,749,345	17,279,856,509
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	-	340,671,233	(111,739,810)	828,772,822
Trong đó lãi vay phải trả	23		-	340,671,233	(111,776,416)	802,996,398
8. Lãi (lỗ) của Công ty liên doanh, liên kết	24		78,213,234	116,098,825	(70,436,929)	126,257,133
9. Chi phí bán hàng	25	VI.6	19,200,000	20,920,500	(81,439,551)	155,487,374
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	5,491,040,466	20,927,183,700	5,140,424,788	17,587,957,149
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		70,795,701,919	119,289,159,458	22,224,013,698	74,817,010,603
12. Thu nhập khác	31	VI.8	71,602,727	121,222,286	573,506,073	799,849,926
13. Chi phí khác	32	VI.9	1,327,721,115	2,915,552,398	531,294,058	1,597,805,187
14. Lợi nhuận khác	40		(1,256,118,388)	(2,794,330,112)	42,212,015	(797,955,261)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		69,539,583,531	116,494,829,346	22,266,225,715	74,019,055,344
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	11,577,858,575	20,218,876,258	4,492,181,749	14,135,322,583
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		57,961,724,956	96,275,953,088	17,774,043,963	59,883,732,758
18.1. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	61		55,058,335,448	91,547,881,905	14,850,450,944	55,772,809,671
18.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	62		2,903,389,508	4,728,071,183	2,923,593,021	4,110,923,088
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		2,117	3,521	571	2,145

Người lập biểu

Nguyễn Kim Ngân

Kế toán trưởng

Nguyễn Quốc Hùng

Biên soạn, ngày 28 tháng 01 năm 2019

Giám Đốc
Nguyễn Hiếu Lộc

LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT


(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 4/2018

Đơn vị tính : đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2018	Năm 2017
1	2	3	4	5
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		116,494,829,346	74,033,578,544
2. Điều chỉnh cho các khoản			(17,432,180,552)	(452,261,739)
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		17,143,117,466	17,086,112,440
- Các khoản dự phòng	03		(3,750,655,752)	-
- Lãi, lỗ chênh lệch TGHD do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(385,261)	36,606
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(31,435,283,461)	(51,357,161,673)
- Chi phí lãi vay	06		611,026,456	92,771,397
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		99,062,648,794	39,855,337,314
- Tăng giảm các khoản phải thu	09		(64,516,206,677)	7,319,863,506
- Tăng giảm hàng tồn kho	10		32,580,996,513	34,213,934,630
- Tăng giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, T.TNDN phải)	11		63,780,207,768	(24,795,358,174)
- Tăng giảm chi phí trả trước	12		6,007,280,217	(7,685,720,706)
- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(611,026,456)	(92,771,397)
- Thuế TNDN đã nộp	15		(20,003,878,886)	(16,961,305,353)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(2,580,803,692)	44,934,956,833
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		113,719,226,581	74,354,414,446
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1 Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(18,216,866,622)	(6,276,881,174)
2 Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3 Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(174,920,842,727)	(93,732,820,979)
4 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		104,270,326,951	84,981,039,916
5 Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(1,000,000,000)
6 Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		3,000,000,000	-
7 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		36,579,997,684	17,153,508,126
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(49,287,384,714)	1,124,845,889
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1 Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		-	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của DN đã				
2 phát hành	32		(90,000,000)	-
3 Tiền thu từ đi vay	33		55,000,000,000	29,000,000,000
4 Tiền trả nợ gốc vay	34		(57,000,000,000)	(28,940,000,000)
5 Tiền trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6 Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(49,488,587,700)	(38,981,179,680)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(51,578,587,700)	(38,921,179,680)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		12,853,254,167	36,558,080,655
Biên và tương đương tiền đầu kỳ	60		142,883,834,451	106,325,790,402
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		385,261	(36,606)
Biên và tương đương tiền cuối kỳ (70= 50+60+61)	70		155,737,473,879	142,883,834,451

Người lập biểu


Nguyễn Kim Ngân

Kế toán trưởng


Nguyễn Quốc Hùng

Biên Hoà, ngày 28 tháng 01 năm 2019



NGUYỄN HIẾU LỘC

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2018

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4/2018

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. **Hình thức sở hữu vốn** : Công ty cổ phần.

Công ty có Công ty con tại thời điểm 31/12/2018 là Công ty Cổ phần Tín Khải và Công ty Cổ phần BĐS Thống Nhất, hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản.

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

Công ty có các Công ty liên kết được phản ánh trong BCTC hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2018 bao gồm:

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

2. **Lĩnh vực kinh doanh** : Dịch vụ.
3. **Ngành nghề kinh doanh** : Kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp và các tiện ích công cộng.
4. **Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. **Chế độ kế toán áp dụng**
Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.
2. **Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**
Ban Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành trong việc lập Báo cáo tài chính.
3. **Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh**

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2018

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của Công ty con do Công ty kiểm soát (công ty con) được lập cho kỳ kế toán từ 01/01/2018 đến 31/12/2018. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

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

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

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

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

2. Lợi thế thương mại

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

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

3. Bất lợi kinh doanh

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

4. Tiền và tương đương tiền

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

5. Hàng tồn kho

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2018

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

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

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

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

7. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

8. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

9. Đầu tư tài chính

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

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

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

10. Chi phí trả trước

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2018

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

lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

11. Chi phí phải trả

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

12. Vốn chủ sở hữu

Nguồn vốn kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.
- Thặng dư vốn cổ phần: chênh lệch do phát hành cổ phiếu cao hơn mệnh giá.
- Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty.
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

13. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

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

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

14. Nguyên tắc chuyển đổi ngoại tệ

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

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

15. Bên liên quan

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ 04/2018

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2018

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	65,652,402	38,338,877
Tiền gửi ngân hàng VND	5,031,141,267	11,831,978,847
Tiền gửi ngân hàng USD	4,394,124	13,516,727
Các khoản tương đương tiền	150,636,286,086	131,000,000,000
Cộng	155,737,473,879	142,883,834,451

Các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến dưới 03 tháng có giá trị 150.636.286.086 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4.9%/năm đến 6.8%/năm.

2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Đầu tư ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn	67,784,357,647	67,784,357,647	16,987,540,000	16,987,540,000
Cộng	67,784,357,647	67,784,357,647	16,987,540,000	16,987,540,000

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty liên kết (1)	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 (2)	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	

(1). Đầu tư vào Công ty liên kết:

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2018 như sau:

	Số cuối kỳ (giá trị ghi sổ theo PP VCSH)	Số đầu năm (giá trị ghi sổ theo PP VCSH)
- CTCP dịch vụ bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	1,775,328,379	1,660,737,928
- CTCP XD & TM Phước Tân	39,989,706,323	39,987,049,111
Cộng	41,765,034,702	41,647,787,039

(2) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác: thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào công ty khác của Công ty vào ngày 30/09/2018 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

(*) 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2018

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

3. Phải thu khách hàng

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
a. Phải thu của KH ngắn hạn		
- Cty TNHH SX TM Vĩnh Trường Phát		73,575,549
- Cty cp Cà phê An Giang		120,171,312
- Công ty CP TM&DV Phước Tân	903,767,123	880,242,500
- Phải thu khách hàng dự án KDC Thạnh Phú		
- Phải thu khách hàng KDC 18ha	2,942,678,000	
- Phải thu Công ty Toàn Lộc	59,331,406	
- Phải thu khách hàng - BĐS Thống Nhất	1,998,620,864	121,467,000
- Phải thu khách hàng mua nhà xây thô	3,608,623,664	
- Phải thu khách hàng mua ô vữa - Kios	13,010,609,649	
- Các khoản phải thu khách hàng khác	554,347,902	1,163,370,721
Cộng	23,077,978,608	2,358,827,082

4. Trả trước cho người bán

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
- 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
- Công ty TNHH Khoa học kỹ thuật Môi trường VN	159,000,000	
- TT Kỹ thuật Địa chính - Nhà đất		228,000,000
- Công ty TNHH Hoàn Thịnh Phát	81,000,000	81,000,000
- Công ty TNHH MTV XD Trọng Tín Phát	2,021,500,000	1,080,000,000
- Trung tâm phát triển quỹ đất Huyện Thống Nhất	1,200,000,000	
- Các đối tượng khác	573,624,805	914,817,369
Cộng	4,290,124,805	2,558,817,369

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
- CTCP TM & XD Phước Tân (a)	11,025,465,753	
- CTCP TM & XD Phước Tân (b)	50,000,000,000	41,171,767,624
- CTCP địa ốc Đại Á ©	13,500,000,000	13,500,000,000
Cộng	74,525,465,753	54,671,767,624

(a) Công ty CP Tín Khai cho Công ty CP TM&XD Phước Tân vay vốn HĐ số 112/2018/HĐKT ngày 31/12/2018, số tiền cho vay: 11.025.465.753, thời hạn vay 1 tháng, lãi suất 7%/năm.

(b) Công ty CP PT KCN Tín Nghĩa 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.

(c) CTCP BĐS Thống Nhất cho CTCP địa ốc Đại Á theo HĐVV số 17/2018/HĐKT ngày 01/8/2017, thời hạn vay 6 tháng, lãi suất vay 6%/năm, thời gian gia hạn Hợp đồng vay là 06 tháng.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2018**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (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				
- Bảo hiểm xã hội			1,454,306	
- Tạm ứng	705,738,972		1,788,664,078	
- Phải thu CP Đầu tư KCN Tín Nghĩa			450,000,000	
- Các khoản thế chấp ký cược, ký quỹ	2,250,000		2,250,000	
- Lãi dự thu các ngân hàng	1,791,289,400		778,979,091	
- Phải thu Cục thuế Đồng Nai tiền thuê đất được miễn giảm			4,719,826,816	
- Phải thu lãi cho vay CTCP TM & XD Phước Tân (Tín Khai)	2,114,473		635,038,117	
- Phải thu cổ tức từ Công ty CP KCN Long Khánh	13,680,000,000			
- Các khoản phải thu khác	742,010,657		74,954,296	
Cộng ngắn hạn	16,923,403,502		8,451,166,704	
b. Dài hạn				
- Ký quỹ dự án tại Xã lộ 25, Huyện Thống Nhất	21,824,651,700			
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 liệu, vật liệu	251,879,023		167,768,392	
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, trong đó:	137,666,244,333		134,687,511,342	
+ 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			
+ Dự án KDC Thạnh Phú (3)	60,228,766,917		60,935,627,445	
+CP SXKD dở dang của DA BĐS "Khu chợ & phố chợ" (4)	4,260,715,479			
Cộng	137,918,123,356		134,855,279,734	

(1) Giá trị dự án khu dân cư và tái định cư tại xã Tam Phước, Biên Hòa, 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



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2018

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

thông và thuộc đoạn đầu đường số 3 Khu Công nghiệp Tam Phước. Tuy nhiên, vào thời điểm hiện tại. 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 đã ra Quyết định số 4725/QĐ-UBND về việc cho Công ty thuê đất để sử dụng vào mục đích đầu tư Kios và văn phòng thương mại.

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

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

8. Tài sản dở dang dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	-	35,643,840,136
- CP Xây dựng công trình Kios (1)		13,897,959,433
- CP SXKD dở dang của DA BĐS "Khu chợ & phố chợ" (2)		21,745,880,703
b. Xây dựng cơ bản dở dang	6,522,854,548	5,104,033,413
- Chợ KDC 18 (3)		4,439,822,637
- CP đầu tư DA KCN Phước Bình (4)	21,593,053	21,593,053
- Tạo cảnh quan khu trung tâm Tam Phước (5)	355,520,000	355,520,000
- CP đầu tư khu DVTM Thống Nhất (6)	3,651,567,402	22,165,905
- Công trình Trung đội DQTT (7)	2,074,865,002	157,440,909
- Công trình Nhà ở Xã hội (8)	48,400,000	48,400,000
- Công trình Nhà xưởng cho thuê (9)	370,909,091	59,090,909
Cộng	6,522,854,548	40,747,873,549

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

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

(6) 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 UBND Tỉnh Đồng Nai.

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

(8) 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.

(9) Công trình Nhà xưởng cho thuê: Nằm trên phần diện tích 2.5 ha đất đã được chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất từ đất cây xanh sang đất công nghiệp thuộc KCN Tam Phước theo QĐ số 3941/QĐ-UBND ngày 22/11/2016 của UBND 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 HỢP NHẤT QUÝ 4/2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (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	36,036,002,341	31,452,499,683	8,872,304,635	2,954,249,556	79,315,056,215
Tăng trong kỳ		-	3,619,343,091	1,298,735,168	4,918,078,259
- Mua sắm mới			3,619,343,091	1,298,735,168	4,918,078,259
Số dư cuối kỳ	36,036,002,341	31,452,499,683	12,491,647,726	4,252,984,724	84,233,134,474
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	18,958,452,940	20,793,810,260	6,035,443,806	2,357,376,418	48,145,083,424
Khấu hao trong kỳ	2,655,347,406	4,211,266,176	938,981,241	287,058,359	8,092,653,182
Giảm thanh lý					-
Số dư cuối kỳ	21,613,800,346	25,005,076,436	6,974,425,047	2,644,434,777	56,237,736,606
Giá trị còn lại của TSCĐHH					
Số dư đầu năm	17,077,549,401	10,658,689,423	2,836,860,829	596,873,138	31,169,972,791
Số dư cuối kỳ	14,422,201,995	6,447,423,247	5,517,222,679	1,608,549,947	27,995,397,868

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 BDSĐT 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 HỢP NHẤT QUÝ 4/2018

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

11. Chi phí trả trước

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
a. Ngắn hạn	607,875,309	428,302,432
- Các khoản chi phí khác	607,875,309	428,302,432
b. Dài hạn	45,666,548,782	38,651,248,366
- Chi phí đền bù KCN	23,684,337,695	24,362,520,695
- Chi phí CCDC chờ phân bổ	3,369,914,673	5,699,145,671
- Chi phí tiền thuê đất chờ phân bổ	12,111,456,582	6,426,233,768
- Chi phí s/c 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	46,274,424,091	39,079,550,798

12. Vay và nợ thuê tài chính:

Chi tiết số phát sinh về khoản vay như sau:

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Số có khả năng trả nợ</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Số có khả năng trả nợ</u>
a. Vay ngắn hạn				
- Vay Ngân hàng Hdbank (3)	-	-	2,000,000,000	2,000,000,000
Cộng	-	-	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2018**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (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 cây xanh Nhơn Trạch	317,167,643	317,167,643	215,814,958	215,814,958
- CTCP môi trường Sonadezi		-	117,975,000	117,975,000
- DNTN Khải Phạm Cty CP Dịch vụ Sonadezi	137,199,211	137,199,211	137,199,211	137,199,211
- Cty TNHH MTV Đình Phúc	131,184,900	131,184,900		-
- CTCP DV bảo vệ CN Tín Nghĩa	49,620,726	49,620,726	49,620,726	49,620,726
Cty TNHH Tài Tiến	190,217,500	190,217,500	164,472,000	164,472,000
	90,145,000	90,145,000	90,019,600	90,019,600
- Công ty TNHH MTV Khang Thành Phúc		-	54,713,925	54,713,925
- Tổng Công ty Tín Nghĩa (BDS thống Nhất)		-	632,025,294	632,025,294
- Công ty TNHH Tư vấn XD D.N.F	262,267,846	262,267,846		-
- Xí nghiệp Xây dựng Tín Nghĩa	727,451,600	727,451,600		-
- Công ty TNHH PCCC Tomoken	616,000,000	616,000,000		-
- Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC	160,600,000	160,600,000		-
- Phải trả các đối tượng khác	937,353,261	937,353,261	1,060,417,596	1,060,417,596
Cộng	3,619,207,687	3,619,207,687	2,522,258,310	2,522,258,310

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2018

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

	Số đầu năm	Số phải nộp	Số đã nộp	Số cuối kỳ
a. Phải nộp				
- Thuế GTGT hàng bán nội địa	1,221,992,593	10,197,501,206	11,384,388,077	35,105,722
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	2,447,307,356	20,218,876,258	20,662,051,306	2,004,132,308
- Thuế thu nhập cá nhân	72,702,327	829,600,529	843,225,476	59,077,380
- Thuế tài nguyên	-	36,196,424	32,842,400	3,354,024
- Thuế môn bài	-	15,000,000	15,000,000	-
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	134,247,750	7,208,699,180	7,342,946,930	-
- Thuế phi nông nghiệp	-	-	-	-
- Các khoản phải nộp khác	353,407,781	254,508,348	254,508,348	353,407,781
Cộng	4,229,657,807	38,760,381,945	40,534,962,537	2,455,077,215
b. Phải thu				
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ		
- Thuế thu nhập tạm nộp 1%	553,060,245	154,504,008		
- Thuế thu nhập DN tạm nộp		1,029,976,290		
- Thuế thu nhập DN tạm nộp		26,752,367		
- Thuế VAT tạm nộp T12/2018	1,457,360,419			
- Thuế VAT tạm nộp chuyển quyền SDD	4,320,874,450			
Cộng phải thu	6,331,295,114	1,211,232,665		

Thuế giá trị gia tăng

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

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Người mua ứng trước tiền mua Sạp chợ Tam Phước		7,861,807,905
- Người mua ứng trước tiền mua nền đất (Cty BĐS Thống Nhất)		2,319,004,425
- Người mua ứng trước tiền mua nhà xây thô (Cty BĐS Thống Nhất)		2,124,105,336
- Người mua ứng trước tiền mua ô vựa và Kios chợ đầu mối (Cety ĐS Thống Nhất)		5,279,353,810
- Người mua ứng trước tiền mua nền đất KDC 18ha	52,781,224,500	
- Người mua trả tiền trước nền đất (KDC Thạnh Phú)		
- Người mua trả tiền trước khác	252,789,600	496,189,600
Cộng phải thu	53,034,014,100	18,080,461,076

16. Chi phí phải trả

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2018**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
a. Ngắn hạn	1,662,159,364	4,032,349,943
- Chi phí tiền nước tháng 12/2018	1,623,001,900	2,038,565,700
- Phí bảo vệ môi trường Q3/2018	15,925,679	21,433,402
- Trích trước chi phí sửa chữa		79,140,000
- Trích trước chi phí thi công chợ		1,699,574,478
- Trích trước khác	23,231,785	193,636,363
Cộng	1,662,159,364	4,032,349,943

17. Các khoản phải trả, phải nộp khác

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
a. Ngắn hạn	8,724,384,742	12,426,340,139
- BHXH, BHYT, KPCĐ, BHTN	48,343,268	32,234,572
- 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 5% còn lại		2,855,500,000
- Cổ tức phải trả	268,191,289	252,064,489
- Thu hộ phí cấp GCN QSDĐ	1,033,488,758	1,033,173,958
- Khoản nhận trước tiền của khách hàng đã xuất	1,553,876,554	2,133,966,497
- Các khoản phải trả khác	2,055,771,053	2,330,645,273
b. Dài hạn	26,674,087,676	26,674,087,676
- Khoản tiền đền bù DA KCN Tam Phước phải trả	26,674,087,676	26,674,087,676
Cộng	35,398,472,418	39,100,427,815

18. Doanh thu chưa thực hiện:

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
a. Ngắn hạn		
- Tiền cho thuê kho Armajaro chờ phân bổ		653,200,000
- Tiền chuyển QSDĐ		3,489,818,179
- Tiền thuê đất, phí HT		
- Tiền thu ô vựa Kios, nhà thô (Cty BDS Thống Nhất)	3,617,272,727	
Cộng	3,617,272,727	4,143,018,179
b. Dài hạn		
- Tiền cho thuê Kios	540,000,000	540,000,000
- DT chợ tam Phước	9,782,564,187	
- Tiền thuê đất, phí HT	30,845,107,520	5,166,514,515
Cộng	41,167,671,707	5,706,514,515



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2018**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 PP và các quỹ	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
A	1	2	3	4	5		
Số dư ngày 01/01/2017	260,031,430,000	66,266,478,882	29,416,167,986	708,650,196	47,475,696,202	261,069,234	404,159,492,500
- Lãi trong năm nay					55,787,332,874		55,787,332,874
- Trích lập các quỹ (1)			1,330,367,905		(1,580,367,905)		(250,000,000)
- Cổ tức đợt 2/2016 (5%) (1)					(13,001,571,500)		
- Hợp nhất kinh doanh			17,278,141,913		(16,998,570,117)	32,555,216,159	32,834,787,956
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi & BDH (1)					(2,770,439,113)		(2,770,439,113)
Số dư ngày 31/12/2017	260,031,430,000	66,266,478,882	48,024,677,804	708,650,196	68,912,080,443	32,816,285,393	476,759,602,718
- Lãi trong năm nay					91,547,881,905	4,728,071,183	96,275,953,088
- Trích lập các quỹ (1)			2,891,091,834		(2,891,091,834)		
- Cổ tức tạm ứng 2017 (10%)					(39,004,714,500)	(1,427,750,000)	(40,432,464,500)
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi & BDH (1)					(2,834,781,431)	(122,827,165)	(2,957,608,596)
Tăng giảm do Hợp nhất			32,871,988		3,032,775	(124,755,925)	(88,851,162)
Số dư ngày 31/12/2018	260,031,430,000	66,266,478,882	50,948,641,626	708,650,196	115,732,407,357	35,869,023,486	529,556,631,547

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2018

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

- + 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	50,948,641,626	48,024,677,804
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	708,650,196	708,650,196
Cộng	51,657,291,822	48,733,328,000

a. 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

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT Q4/2018**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2018		Năm 2017	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- D.thu phí cơ sở hạ tầng	12,261,628,077	47,839,059,923	13,169,669,711	47,889,255,886
- D.thu cho thuê đất	673,858,306	2,624,997,064	665,562,172	2,521,092,208
- D.thu phí nước thải	4,906,624,894	18,055,581,167	3,097,505,374	14,030,914,205
- D.thu dịch vụ khác	7,192,502,249	34,943,812,472	9,931,892,626	35,140,176,009
- D.thu thu gom rác thải	1,057,122,000	4,607,680,430	1,052,845,727	3,940,633,512
- Doanh thu KDC 18	45,128,357,738	48,618,175,917	2,036,072,726	25,295,836,014
- Doanh thu Kios	17,500,000	17,500,000		
- Doanh thu chuyên QSDD KDC Thạnh Phú	3,263,755,206	3,748,429,966	971,924,988	4,032,497,699
- Doanh thu BĐS Thông Nhất	25,039,247,777	37,545,839,743	48,615,493,561	56,916,044,916
Cộng	99,540,596,247	198,001,076,682	79,540,966,885	189,766,450,449

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm 2018		Năm 2017	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Hàng bán bị trả lại KDC	1,078,133,353	1,078,133,353	-	-
- Giảm giá hàng bán			-	-
Cộng	1,078,133,353	1,078,133,353	-	-

3. Giá vốn hàng bán

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2018

(1) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2017 như sau:

	Tỷ lệ (%)	Số tiền
- Lợi nhuận sau thuế TNDN	100.00	51,074,531,302
- Trích Quỹ đầu tư phát triển	3.00	1,532,235,939
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	3.50	1,787,608,596
- Trích quỹ thưởng HĐQT, BKS	1.00	500,000,000
- Chi trả cổ tức (Bằng 15% VDL)	76.35	39,004,714,500
- Lợi nhuận chưa phân phối	16.15	8,249,972,267
Cộng	100.00	51,074,531,302

(2) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2018 số 01/NQ.ĐHĐCĐ 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.

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	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:.....

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2018**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

	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	6,178,142,465	19,880,664,532
- Giá vốn thu gom rác thải	516,574,527	1,743,453,191	534,646,683	1,956,349,543
- Giá vốn KD KDC 18	7,901,505,435	10,058,608,810	1,245,381,850	17,197,308,811
- Giá vốn Kios	10,283,709	10,283,709	-	-
- Giá vốn BĐS Thống Nhất	18,758,603,552	25,958,250,197	41,738,633,482	46,383,818,628
- Giá vốn KDC Thạnh Phú	927,299,425	1,045,326,505	518,007,740	2,426,070,032
Cộng	41,186,229,309	90,875,140,651	57,202,020,175	113,783,336,143

4. Doanh thu tài chính

	Năm 2018		Năm 2017	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Lãi tiền cho vay	1,446,246,575	4,012,201,394	544,583,444	2,988,435,674
- Lãi tiền gửi có kỳ hạn	3,588,881,982	11,908,616,279	3,722,961,117	10,100,750,976
- Lãi tiền gửi không kỳ hạn	4,059,855	37,304,579	7,935,845	80,027,390
- Lãi chậm trả	232,307,154	901,131,193	125,627,689	251,329,078
- Lãi góp vốn	13,680,000,000	17,472,000,000	450,000,000	2,619,000,000
- Doanh thu khác		82,779,943		-
- Lãi hợp nhất		-	51,641,250	1,240,313,391
Cộng	18,951,495,566	34,414,033,388	4,902,749,345	17,279,856,509

5. Chi phí tài chính

	Năm 2018		Năm 2017	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Chi phí lãi vay ngân hàng	340,671,233	(111,796,416)	802,976,398	
- Chi phí tài chính	-	-	36,606	25,776,424
Cộng	-	340,671,233	(111,759,810)	828,752,822

6. Chi phí bán hàng

	Năm 2018		Năm 2017	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Chi phí hoa hồng (DV TV môi trường, BĐS Thống Nhất)	19,200,000	20,920,500	(81,439,551)	155,487,373
Cộng	19,200,000	20,920,500	(81,439,551)	155,487,373

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2018

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

	Năm 2018		Năm 2017	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Chi phí nhân viên quản lý	3,562,897,909	12,079,601,704	3,637,747,366	9,695,880,414
- Chi phí nguyên vật liệu QL	10,837,933	53,338,288	12,999,101	94,155,263
- Chi phí đồ dùng văn phòng	65,576,435	212,068,752	101,587,196	424,000,918
- Chi phí khấu hao TSCĐ	347,180,171	1,223,219,951	306,581,530	1,201,604,890
- Thuê, phí và lệ phí	216,046,528	405,090,031	81,934,304	249,962,881
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	709,044,616	3,941,639,859	642,618,543	3,321,544,674
- Chi phí khác	579,456,874	3,012,225,115	356,956,748	2,517,307,823
- Chi phí hợp nhất (LTTM)		-		83,500,286
Cộng	5,491,040,466	20,927,183,700	5,140,424,788	17,587,957,149

8. Thu nhập khác

	Năm 2018		Năm 2017	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Thu phạt hợp đồng		-		21,648,000
- Thu tiền chậm thanh toán		402,259	110,593,097	110,593,097
- Thu nhập khác	71,602,727	120,820,027	462,912,976	667,608,829
Cộng	71,602,727	121,222,286	573,506,073	799,849,926

9. Chi phí khác

	Năm 2018		Năm 2017	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Chi thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	309,333,336	1,159,333,340	269,333,335	894,333,340
- Chi phí hội họp HDQT, BKS	59,999,997	239,999,997	60,000,000	207,833,332
- Chi phí khác	958,387,782	1,516,219,061	201,960,723	495,638,515
Cộng	1,327,721,115	2,915,552,398	531,294,058	1,597,805,187

10. 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	41,186,229,309	90,875,140,651	57,202,020,175	113,783,336,143
- Chi phí bán hàng	19,200,000	20,920,500	(81,439,551)	155,487,373
- Chi phí QLDN	5,491,040,466	20,927,183,700	5,140,424,788	17,587,957,149
Cộng	46,696,469,775	111,823,244,851	62,261,005,412	131,526,780,665

a. Chi phí thuế TNDN hiện hành:

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2018**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

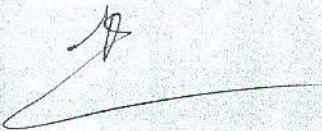
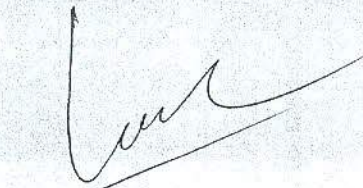
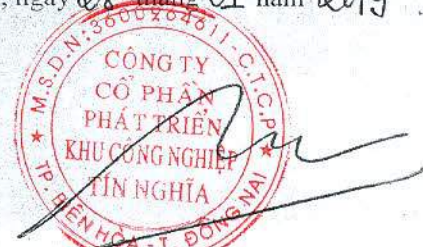
	Năm 2018		Năm 2017	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- CP thuê TNDN tại CTCP PT KCN Tín Nghĩa	9,899,420,996	17,158,237,880	2,620,023,711	11,157,305,912
- CP thuê TNDN tại CTCP Tín Khai	255,545,917	520,213,574	80,602,475	460,462,082
- CP thuê TNDN tại CTCP BĐS Thông Nhất	1,422,891,662	2,540,424,804	1,791,555,563	2,517,554,589
- Tổng chi phí thuê TNDN hiện hành	11,577,858,575	20,218,876,258	4,492,181,749	14,135,322,583

11. 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 tiền dịch vụ	11.200.000
CTCP XD & TM Phước Tân	Phải thu lãi vay	905.881.596
	Phải thu gốc vay	61.025.465.753
CT CP Xăng dầu Tín Nghĩa	Phải trả tiền nhiên liệu các xe	40.856.370
Xí Nghiệp Xây dựng Tín Nghĩa	Phải trả 5% còn lại tiền chi phí thi công xây dựng Chợ Tam Phước, CP xây dựng hạ tầng KCN Tam Phước	727.451.600
CTCP DV Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Phải trả tiền phí bảo vệ T12/2018	231.137.500
CTCP cây xanh Nhơn 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 trả trước chi phí giám sát công trình	87.900.000

Biên Hoà, ngày 28 tháng 01 năm 2019


Nguyễn Kim Ngân
Người lập

Nguyễn Quốc Hùng
Kế toán trưởng

Nguyễn Hiếu Lộc
Giám đốc