

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



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 02/2019

Tháng 07/2019

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số Cuối Kỳ	Số Đầu Năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		233,972,519,139	283,854,971,372
<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	<i>110</i>	<i>V.1</i>	<i>106,814,210,378</i>	<i>132,742,208,449</i>
1. Tiền	111		3,249,664,439	742,208,449
2. Các khoản tương đương tiền	112		103,564,545,939	132,000,000,000
<i>II. Đầu tư tài chính</i>	<i>120</i>	<i>V.2</i>	<i>45,500,000,000</i>	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		45,500,000,000	-
<i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>	<i>130</i>		<i>17,693,273,993</i>	<i>71,985,333,358</i>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	3,947,665,656	4,812,551,425
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	2,852,491,406	2,093,277,323
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	8,000,000,000	50,000,000,000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	2,901,891,931	15,088,279,610
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>61,090,923,597</i>	<i>73,428,640,960</i>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	61,090,923,597	73,428,640,960
<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>	<i>150</i>		<i>2,874,111,171</i>	<i>5,698,788,605</i>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11	731,559,809	567,493,495
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152			
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.15	2,142,551,362	5.131,295,114
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính Phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		480,616,799,925	312,726,499,165
<i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>	<i>210</i>		<i>21,824,651,700</i>	<i>21,824,651,700</i>
5. Phải thu dài hạn khác	215	V.6	21,824,651,700	21,824,651,700
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216	V.4		
<i>II. Tài sản cố định</i>	<i>220</i>	<i>V.9</i>	<i>25,742,864,329</i>	<i>26,870,564,812</i>
1. Tài sản cố định hữu hình	221		25.742,864,329	26,870,564,812
- Nguyên giá	222		84,292,563,124	81,123,590,250
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(58,549,698,795)	(54,253,025,438)
<i>III. Bất động sản đầu tư</i>	<i>230</i>	<i>V.10</i>	<i>19,272,305,107</i>	<i>20,592,595,588</i>
- Nguyên giá	231		129,180,546,689	125,998,034,499
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(109,908,241.582)	(105,405,438,911)
<i>IV. Tài sản dở dang dài hạn</i>	<i>240</i>	<i>V.8</i>	<i>4,603,917,167</i>	<i>6,522,854,548</i>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241			
2. Chi phí XDCB dở dang	242		4,603,917,167	6,522,854,548
<i>V. Đầu tư tài chính dài hạn</i>	<i>250</i>	<i>V.2</i>	<i>364,657,800,000</i>	<i>191,257,800,000</i>
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		161,200,000.000	41,200,000,000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		76,632,800,000	23,232,800,000
<i>VI. Tài sản dài hạn khác</i>	<i>260</i>		<i>44,515,261,622</i>	<i>45,658,032,517</i>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	44,515,261.622	45,658,032,517
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		714,589,319,064	596,581,470,537



NGUỒN VỐN	Mã số		Số Cuối Kỳ	Số Đầu Năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		267,990,923,922	181,977,569,738
I. Nợ ngắn hạn	310		142,942,161,274	115,557,891,199
1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		V.12	77,357,500,000	7,357,500,000
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.13	1,399,730,553	2,571,582,521
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	17,877,742,004	52,781,224,500
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	3,246,840,769	1,133,175,694
4. Phải trả người lao động	314		550,043,811	488,776,054
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	2,374,851,268	1,638,927,579
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18	28,291,993,355	1,422,080,844
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	7,634,204,112	45,083,398,926
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	321		4,209,255,402	3,081,225,081
II. Nợ dài hạn	330		125,048,762,648	66,419,678,539
5. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	332	V.18	98,374,674,972	39,745,590,863
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	446,598,395,142	414,603,900,799
I. Vốn chủ sở hữu	410		446,598,395,142	414,603,900,799
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		22,014,645,562	19,431,562,133
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		97,577,190,502	68,165,779,588
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421A		46,347,013,420	21,067,713,132
- LNST chưa phân phối kỳ này	421B		51,230,177,082	47,098,066,456
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		714,589,319,064	596,581,470,537


198481
 NG TY
 PHÂN
 TRIỂN
 NG NGHIỆP
 NGHĨA
 T. ĐỒ

Ngày 21 tháng 7 năm 2019

Người lập biểu

Kế Toán Trưởng

Giám Đốc



Nguyễn Kim Ngân

Nguyễn Quốc Hùng

Nguyễn Hiếu Lộc

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 02/2019

ĐVT: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2019		Năm 2018	
			Quý 2	Luỹ kế	Quý 2	Luỹ kế
1	2	3	4		5	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	53,554,794,552	98,878,374,817	30,187,020,383	59,199,206,997
2. Các khoản giảm trừ	02	VI.2		1,294,636,364		-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		53,554,794,552	97,583,738,453	30,187,020,383	59,199,206,997
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	18,476,840,457	34,767,767,103	14,847,449,556	29,373,351,847
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cung cấp dịch vụ	20		35,077,954,095	62,815,971,350	15,339,570,827	29,825,855,150
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	2,839,283,229	10,239,052,894	2,228,473,632	5,834,182,171
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	317,753,749	428,116,249	190,835,326	303.389,607
<i>Trong đó lãi vay phải trả</i>	23		<i>317,753,749</i>	<i>428,116,249</i>	<i>190,835,326</i>	<i>303.389,607</i>
8. Chi phí bán hàng	25	VI.6		-		-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	4,277,461,506	8,472,969,744	3,483,588,466	7,750,453,592
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		33,322,022,069	64,153,938,251	13,893,620,667	27,606,194,122
11. Thu nhập khác	31	VI.8	518,655	5,571,682	43,462,620	43,864,879
12. Chi phí khác	32	VI.9	712,573,550	1,365,141,988	463,537,456	736,870,791
13. Lợi nhuận khác	40		(712,054,895)	(1,359,570,306)	(420,074,836)	(693,005,912)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		32,609,967,174	62,794,367,945	13,473,545,831	26,913,188,210
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	6,521,990,709	11,564,190,863	2,665,909,166	4,939,387,642
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		26,087,976,465	51,230,177,082	10,807,636,665	21,973,800,568
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		1,003	1,970	416	845
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71					

Người lập biểu

Nguyễn Kim Ngân

Kế toán trưởng

Nguyễn Quốc Hùng

Biên soạn ngày 27 tháng 7 năm 2019



Giám đốc

Nguyễn Hiếu Lộc

LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 2/2019

Đơn vị tính : đồng

Chỉ tiêu	Thuyết minh	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm 2019	Năm 2018
1	3	4	5
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD			
1. Lợi nhuận trước thuế		62,794,367,945	26,913,188,210
2. Điều chỉnh cho các khoản		(1,135,897,072)	2,841,783,180
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT		8,799,476,028	8,507,165,802
- Lãi, lỗ chênh lệch TGHD do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		13,630	(151,543)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(10,363,502,979)	(5,968,620,686)
- Chi phí lãi vay		428,116,249	303,389,607
- Các khoản điều chỉnh khác			
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		61,658,470,873	29,754,971,390
- Tăng giảm các khoản phải thu		54,292,059,365	7,940,266,994
- Tăng giảm hàng tồn kho		(12,337,717,363)	(7,622,816,215)
- Tăng giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, T.TNDN phải nộp)		62,694,857,060	95,152,428,508
- Tăng giảm chi phí trả trước		(1,306,837,213)	(9,779,472,364)
- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh			
- Tiền lãi vay đã trả		(428,116,249)	(303,389,607)
- Thuế TNDN đã nộp		(10,609,523,825)	(3,225,432,125)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(6,236,080,918)	(1,632,388,886)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		147,727,111,730	110,284,168,001
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		(4,421,638,592)	(12,479,253,643)
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		(70,500,000,000)	(51,666,801,250)
4 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		67,000,000,000	20,883,801,250
5 Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(173,400,000,000)	
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		(10,363,502,979)	5,834,182,171
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(191,685,141,571)	(34,428,071,472)
III. 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		140,000,000,000	35,000,000,000
4 Tiền trả nợ gốc vay		(70,000,000,000)	(19,000,000,000)
6 Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(51,969,954,600)	(38,988,587,700)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		18,030,045,400	(22,988,587,700)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)		(25,927,984,441)	52,867,508,829
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		132,742,208,449	77,991,265,040
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(13,630)	151,543
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)		106,814,210,378	130,858,925,412

Người lập biểu

Nguyễn Kim Ngân

Kế toán trưởng

Nguyễn Quốc Hùng

Biên Hòa, ngày 27 tháng 7 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 QUÝ 02/2019

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 02/2019

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. **Hình thức sở hữu vốn** : Công ty cổ phần.
2. **Lĩnh vực kinh doanh** : Kinh doanh thương mại, 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**

II. KỶ 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**
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 lập Báo cáo tài chính**
Báo cáo tài chính được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.
2. **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.
3. **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 02/2019

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 02/2019

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.

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



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 02/2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 KÊ TOÁN QUÝ 2/2019

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	149,270,307	10,949,242
Tiền gửi ngân hàng VND	3,096,062,434	726,865,083
Tiền gửi ngân hàng USD	4,331,698	4,394,124
Các khoản tương đương tiền	103,564,545,939	132,000,000,000
Cộng	106,814,210,378	132,742,208,449

Tại ngày 30/06/2019 các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 đến 03 tháng có giá trị 103.564.545.939 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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Đầu tư ngắn hạn				
- Tiền gửi CKH NH BIDV Biên Hòa	25,500,000,000	25,500,000,000	-	-
- Tiền gửi CKH NH Agribank CN Tam Phước	20,000,000,000	20,000,000,000	-	-
Cộng	45,500,000,000	45,500,000,000	-	-

Tại ngày 30/06/2019 các tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng có giá trị 25.500.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng BIDV và Ngân hàng Agribank với lãi suất 6,8%/năm đến 7%/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 02/2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	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 Tin 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)	161,200,000,000	-	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 (*)	160,000,000,000		40,000,000,000	
Đầu tư vào đơn vị khác (3)	76,632,800,000	-	23,232,800,000	-
- CTCP KCN Long Khánh	23,232,800,000		23,232,800,000	
- CTCP Cà phê Tín Nghĩa (**)	53,400,000,000			
Cộng	364,657,800,000	-	191,257,800,000	-

(*) Ngày 25/01/2019, HĐQT đã ban hành nghị quyết số 01/NQ-HĐQT quyết định góp tăng vốn điều lệ vào Công ty CP TM&XD Phước Tân, số tiền 50.000.000.000 đồng.

Ngày 08/4/2019, HĐQT thống nhất góp tăng vốn điều lệ vào Công ty CP TM&XD Phước Tân, số tiền 70.000.000.000 đồng.

(**) Ngày 17/5/2019, Công ty ký Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần với Công ty CP Đầu tư Thành Thành Công, nội dung nhận chuyển nhượng 3.800.000 cổ phần Công ty Cổ phần Cà Phê Tín Nghĩa từ Công ty CP Đầu tư Thành Thành Công, chiếm 19% tổng số cổ phần.

(1) Đầu tư vào công ty con : thông tin chi tiết về công ty con của Công ty vào ngày 30/06/2019 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 Tin Khai (2)	Vĩnh Cửu, Đồng Nai	99,88%	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/HĐCNVG và nâng tỷ lệ sở hữu tại CTCP BĐS Thống Nhất kể từ ngày ký hợp đồng.

(2) Công ty CP Tin Khai mua lại cổ phiếu quỹ với tỷ lệ 17,52% vốn đầu tư chủ sở hữu nên tỷ lệ lợi ích của Công ty tại Công ty Tin Khai cao hơn tỷ lệ quyền biểu quyết.

(2) Đầu tư vào Công ty liên kết: thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 30/06/2019 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%	40%	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 02/2019**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****(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 30/06/2019 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 CP Cà Phê Tín Nghĩa	Nhon Trạch, Đồng Nai	19,00%	19,00%	Sản xuất Cà phê

3. Phải thu khách hàng

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
a. Phải thu của KH ngắn hạn		
- Công ty CP TM&DV Phước Tân	1,211,986,301	903,767,123
- Công ty CP Cà phê An Giang		
- Phải thu khách hàng KDC 18ha	891,636,000	2,942,678,000
- Cty Nhôm Alanmi	36,977,000	34,414,000
- Công ty TNHH Cariyan Wooden VN	73,022,821	66,050,661
- Công ty TNHH SX Đồ Mộc Chien VN	29,315,000	51,205,000
- Công ty CP Thực phẩm Ava	113,018,975	138,294,812
- Công ty CP Xăng dầu Tín Nghĩa		100,223,273
- CN Cty CP đầu tư XD Tôn Lộc	99,435,430	59,331,406
- Công ty TNHH Huada Furniture VN	98,031,762	113,372,903
- Công ty TNHH Mộc Nghệ Thuật	85,566,658	
- CN Viettel Đồng Nai - Tập đoàn viễn thông Quân Đội		
- CN Cty cổ phần Phú Tài	54,850,839	
- Các khoản phải thu khách hàng khác	1,253,824,870	403,214,247
Cộng	3,947,665,656 ✓	4,812,551,425



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 02/2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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
- Cty TNHH Hoàn Thịnh Phát	81,000,000	81,000,000
- CN Cty TNHH DV Tư vấn TCKT & Kiểm Toán (AASC)		47,500,000
- Công ty TNHH Khoa học kỹ thuật Môi trường VN	371,000,000	159,000,000
- TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT HUYỆN THỐNG NHẤT	1,200,000,000	1,200,000,000
- Công ty CP Đầu tư và KD Gold Long Thành	305,806,406	305,806,406
- Công ty TNHH MTV Hoàng Huy Dương	600,000,000	
- CTCP thiết bị công nghiệp Đại Nam		
- Các khoản trả trước khách hàng khác	39,685,000	44,970,917
Cộng	2,852,491,406	2,093,277,323

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- CTCP TM & XD Phước Tân (*)		50,000,000,000
- Công ty Cổ phần Tín Khai	8,000,000,000	
Cộng	8,000,000,000	50,000,000,000

(*) Ngày 31/01/2019, Công ty thực hiện ký biên bản đối chiếu cần trừ công nợ số 01/2019/BBCT với Công ty CP TM&XD Phước Tân, theo đó, số tiền 50 tỷ sẽ chuyển sang góp vốn vào Công ty CP TM&XD Phước Tân.



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 02/2019

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				
- Tạm ứng	1,403,713,862		705,738,972	
- Các khoản thế chấp ký cược, ký quỹ	2,250,000		2,250,000	
- Phải thu từ lãi vay Công ty Tín Khai	126,095,890			
- Lãi dự thu các ngân hàng	1,369,832,179		522,873,973	
- Phải thu từ cổ tức Công ty CP KCN Long Khánh			13,680,000,000	
- Phải thu khác			177,416,665	
Cộng ngắn hạn	2,901,891,931		15,088,279,610	
b. Dài hạn				
- Ký quỹ dự án KDC tại Xã lộ 25	3,961,871,700		3,961,871,700	
- Ký quỹ dự án Logistic TMDV tại Xã lộ 25	17,862,780,000		17,862,780,000	
Cộng dài hạn	21,824,651,700		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	376,611,218		251,879,023	
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, trong đó:	60,714,312,379		73,176,761,937	
- CP DA KDC 18ha Tam Phước (1)	50,226,929,188		59,929,090,556	
- CP Xây dựng công trình Kios (2)	10,487,383,191		13,247,671,381	
Cộng	61,090,923,597		73,428,640,960	

(1) Giá trị dự án khu dân cư và tái định cư tại xã Tam Phước, TP. 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 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 02/2019

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		
b. Xây dựng cơ bản dở dang		
- Tạo cảnh quan Khu trung tâm (1)	355,520,000	355,520,000
- CP đầu tư khu DVTM Thống Nhất (2)	4,199,997,167	3,651,567,402
- CP đầu tư DA KCN Phước Bình (3)		21,593,053
- Công trình Trung đội DQTT (4)		2,074,865,002
- Công trình Nhà ở Xã Hội (5)	48,400,000	48,400,000
- Công trình nhà xưởng cho thuê		370,909,091
Cộng	<u>4,603,917,167</u>	<u>6,522,854,548</u>

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

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

(3) Dự án KCN Phước Bình là dự án đầu tư mới. Sau thời gian khảo sát Công ty quyết định ngưng không đầu tư, do dự án có vị trí không thuận tiện, chi phí đầu tư cao, kho thu hút các nhà đầu tư.

(4) Công trình xây dựng chốt Dân quân thường trực tại KCN Tam Phước theo chủ trương đã được duyệt của UBND Tỉnh Đồng Nai., công trình đã hoàn thành, đưa vào nghiệm thu, bàn giao cho đơn vị sử dụng.

(5) 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.



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 02/2019

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	11,107,730,453	4,197,193,815	81,123,590,250
Tăng trong kỳ	3,129,172,874	-	-	39,800,000	3,168,972,874
- Mua sắm mới	3,129,172,874			39,800,000	3,168,972,874
Số dư cuối kỳ	37,495,339,173	31,452,499,683	11,107,730,453	4,236,993,815	84,292,563,124
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	21,068,797,360	25,005,076,436	5,590,507,774	2,588,643,868	54,253,025,438
Khấu hao trong kỳ	1,326,077,245	2,105,633,088	706,139,040	158,823,984	4,296,673,357
Giảm thanh lý					-
Số dư cuối kỳ	22,394,874,605	27,110,709,524	6,296,646,814	2,747,467,852	58,549,698,795
Giá trị còn lại của TSCĐHH					
Số dư đầu năm	13,297,368,939	6,447,423,247	5,517,222,679	1,608,549,947	26,870,564,812
Số dư cuối kỳ	15,100,464,568	4,341,790,159	4,811,083,639	1,489,525,963	25,742,864,329

Trong đó:

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 14.708.079.208 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	116,666,349,432	8,918,508,588	413,176,479	125,998,034,499
Tăng trong kỳ	3,182,512,190	-	-	3,182,512,190
- Tăng trong kỳ	3,182,512,190			3,182,512,190
Giảm trong kỳ				-
Số dư cuối kỳ	119,848,861,622	8,918,508,588	413,176,479	129,180,546,689
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	96,366,823,359	8,828,983,364	209,632,188	105,405,438,911
Khấu hao trong kỳ	4,455,948,407	38,246,418	8,607,846	4,502,802,671
Số dư cuối kỳ	100,822,771,766	8,867,229,782	218,240,034	109,908,241,582
Giá trị còn lại của TSCĐHH				
Số dư đầu năm	20,299,526,073	89,525,224	203,544,291	20,592,595,588
Số dư cuối kỳ	19,026,089,856	51,278,806	194,936,445	19,272,305,107

- Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng đang cho thuê: 13.418.086.955 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 02/2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

11. Chi phí trả trước

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn	731,559,809	567,493,491
- Các khoản chi phí khác	731,559,809	567,493,491
b. Dài hạn	44,515,261,622	45,658,032,517
- Chi phí đền bù KCN	23,345,246,195	23,684,337,695
- Chi phí CCDC chờ phân bổ	2,269,301,148	3,361,398,408
- Chi phí tiền thuê đất chờ phân bổ	11,934,328,350	12,111,456,582
- Chi phí s/c lớn TSCĐ chờ phân bổ	1,826,104,223	1,293,801,220
- Tiền sử dụng đất và phí đầu tư hạ tầng Chợ Tam Phước - gđ1 Cộng	5,140,281,706	5,207,038,612
	45,246,821,431	46,225,526,008

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 Thống Nhất (1)	7,357,500,000	7,357,500,000	7,357,500,000	7,357,500,000
- Công ty Phước Tân (2)	70,000,000,000	70,000,000,000	-	-
Cộng	77,357,500,000	77,357,500,000	7,357,500,000	7,357,500,000

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 Thống Nhất.

(2) Hợp đồng vay vốn số 01/2019/HĐVV ngày 22/04/2019 với các điều khoản như sau:

- Hạn mức tín dụng: 70.000.000.000 VND;

- Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh;

- Lãi suất vay: 1%/năm

- Thời hạn vay: 12 tháng

- Các hình thức đảm bảo tiền vay: Đảm bảo bằng số cổ phần đang sở hữu tại Công ty CP TM&XD Phước Tân là 16.000.000 cổ phần, tương đương với số vốn góp 160.000.000.000 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 02/2019

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 cây xanh Nhơn Trạch	259,168,300	259,168,300	317,167,643	317,167,643
- Cty TNHH Tài Tiến CTCP DV bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	190,217,500	190,217,500	90,145,000	90,145,000
Xí Nghiệp Xây Dựng Tín Nghĩa	218,814,350	218,814,350	727,451,600	727,451,600
- Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	166,409,100	166,409,100	131,184,900	131,184,900
- Công ty TNHH PCCC Tomoken		-	616,000,000	616,000,000
- Phải trả các đối tượng khác	565,121,303	565,121,303	499,415,878	499,415,878
Cộng	1,399,730,553	1,399,730,553	2,571,582,521	2,571,582,521

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Khách hàng ứng trước tiền mua nền đất KDC 18ha	17,588,375,000	52,781,224,500
- Khách hàng trả trước khác	289,367,004	
Cộng	17,877,742,004	52,781,224,500

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 02/2019

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	-	14,444,370,222	13,846,073,157	598,297,065
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	735,301,366	11,564,190,863	10,425,850,208	1,873,642,021
- Thuế thu nhập cá nhân	44,466,547	1,876,184,185	1,145,749,049	774,901,683
- Thuế môn bài	-	3,000,000	3,000,000	-
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	636,392,882	636,392,882	-
- Các khoản phải nộp khác	353,407,781	(9,798,228)	343,609,553	-
Cộng	1,133,175,694	28,514,339,924	26,400,674,849	3,246,840,769
b. Phải thu	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ		
- Thuế thu nhập tạm nộp 1%	198,091,750	553,060,245		
- Thuế thu nhập tạm nộp (TM1053) Q2/2019	538,642,112			
- Thuế VAT tạm nộp tháng 12/2018		257,360,419		
- Thuế VAT tạm nộp CQSDĐ	1,405,817,500	4,320,874,450		
Cộng phải thu	2,142,551,362	5,131,295,114		

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 2019		Năm 2018	
	Quý 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	32,609,967,174	62,794,367,945	13,473,545,831	26,913,188,210
+ Các khoản điều chỉnh tăng		-		-
-+Các khoản điều chỉnh giảm	13,630	4,973,413,630	144,000,000	2,216,250,000
- Tổng thu hập chịu thuế	32,609,953,544	57,820,954,315	13,329,545,831	24,696,938,210
- Thuế suất thuế TNDN	20%	20%	20%	20%
- Chi phí phải trả khác				
Thuế TNDN dự tính phải nộp	6,521,990,709	11,564,190,863	2,665,909,166	4,939,387,642
Thuế TNDN dự tính được miễn giảm (*)				
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	6,521,990,709	11,564,190,863	2,665,909,166	4,939,387,642

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 02/2019**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	1,396,834,500	1,623,001,900
- Phí bảo vệ môi trường	14,617,987	15,925,679
- Trích trước CP xây dựng chốt DQTT	952,489,690	
- Trích trước CP giám sát xây dựng chốt DQTT	10,909,091	
b. Dài hạn		
Cộng	2,374,851,268	1,638,927,579

17. Các khoản phải trả, phải nộp khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn		
- BHXH, BHYT, KPCĐ, BHTN		48,343,268
- Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn	479,710,775	264,113,820
- Tiền đặt cọc mua QSDĐ và tài sản trên đất	4,507,672,691	3,500,600,000
- Cổ tức phải trả	295,994,689	39,264,377,789
- Các khoản phải trả khác	2,350,825,957	2,005,667,049
Cộng	7,634,204,112	45,083,101,926
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 thuê đất. Phí sử dụng HT	27,777,121,556	907,209,045
- Doanh thu chợ Tam Phước	514,871,799	514,871,799
Cộng	28,291,993,355	1,422,080,844
b. Dài hạn		
- Tiền cho thuê Kios	540,000,000	540,000,000
- Doanh thu chợ Tam Phước	9,010,256,488	9,267,692,388
- Tiền thuê đất, phí sử dụng hạ tầng chờ phân bổ	88,824,418,484	29,937,898,475
Cộng	98,374,674,972	39,745,590,863
Tổng Cộng	126,666,668,327	41,167,671,707

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 02/2019

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 01/01/2018	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 trước					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%)					(26,003,143,000)	(26,003,143,000)
- Cổ tức đợt 2/2017 (5%)					(13,001,571,500)	(13,001,571,500)
- Cổ tức đợt 1/2018 (15%) (1)					(39,004,714,500)	(39,004,714,500)
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi & BDH					(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	68,165,779,588	414,603,900,799
- Lãi trong năm nay					51,230,177,082	51,230,177,082
- Trích lập các quỹ			2,583,083,429		(2,583,083,429)	-
- Cổ tức đợt 2/2018 (5%) (2)					(13,001,571,500)	(13,001,571,500)
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi & BDH					(6,234,111,239)	(6,234,111,239)
Số dư ngày 31/03/2019	260,031,430,000	66,266,478,882	22,014,645,562	708,650,196	97,577,190,502	446,598,395,142

(1) Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị Quý 4/2018 số 05/NQ-HĐQT ngày 17/12/2018 Hội đồng quản trị thống nhất chi tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2018 với mức tạm ứng 15%.

(2) Theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông thường niên số 01/NQ.ĐHĐCĐ ngày 23/4/2019 thống nhất tỷ lệ chia cổ tức năm 2018 là 20%/ 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 02/2019

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	52,006,286,000	
+ 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.

d. 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	22,014,645,562	19,431,562,133
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	708,650,196	708,650,196
Cộng	22,723,295,758	20,140,212,329

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

Ngoại tệ các loại	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Đô la Mỹ (USD)	186.47	189.77
Cộng	186.47	189.77



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 02/2019

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 2/2019**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2019		Năm 2018	
	Quý 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
- Doanh thu phí cơ sở hạ tầng	12,416,082,536	23,546,478,619	11,921,088,177	23,608,727,320
- Doanh thu cho thuê đất	805,113,404	1,550,268,475	650,622,609	1,301,245,218
- Doanh thu phí nước thải	5,713,259,326	10,399,613,375	5,216,634,118	8,576,599,970
- Doanh thu dịch vụ khác	7,571,618,273	14,371,025,842	9,401,197,904	19,801,252,425
- Doanh thu thu gom rác thải	1,253,359,500	2,417,270,630	1,401,477,576	2,421,563,885
- Doanh thu KDC 18	25,681,123,638	46,458,480,001	1,595,999,999	3,489,818,179
- Doanh thu Kios	114,237,875	135,237,875		
Cộng	53,554,794,552	98,878,374,817	30,187,020,383	59,199,206,997

2. Các Khoản giảm trừ doanh thu.

	Năm 2019		Năm 2018	
	Quý 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
- Doanh thu KDC 18 (Hàng bán trả lại)		1,294,636,364	-	-
Cộng	-	1,294,636,364	0	0

3. Giá vốn hàng bán

	Năm 2019		Năm 2018	
	Quý 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
- Giá vốn phí CSHT	3,938,848,471	7,988,095,882	4,216,470,059	8,421,889,784
- Giá vốn cho thuê đất	244,880,841	489,761,682	228,663,278	502,902,197
- Giá vốn phí nước thải	2,611,469,376	5,073,461,061	2,717,178,035	5,005,452,788
- Giá vốn dịch vụ khác	4,892,575,211	9,747,906,107	6,300,426,443	12,502,187,945
- Giá vốn thu gom rác thải	606,672,433	1,124,153,383	417,734,366	783,815,758
- Giá vốn KD KDC	6,144,743,831	10,295,169,518	966,977,375	2,157,103,375
- Giá vốn KD Kios	37,650,294	49,219,470		
Cộng	18,476,840,457	34,767,767,103	14,847,449,556	29,373,351,847

4. Doanh thu tài chính

	Năm 2019		Năm 2018	
	Quý 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
- Lãi tiền cho vay	126,095,890	434,315,068	326,706,832	414,280,215
- Lãi tiền gửi có kỳ hạn	2,618,789,382	4,695,445,498	1,621,143,291	3,008,797,355
- Lãi tiền gửi không kỳ hạn	9,212,927	11,442,243	2,184,994	20,643,760
- Lãi chậm trả	85,185,030	124,450,085	134,438,515	174,210,841
- Lãi góp vốn		4,973,400,000	144,000,000	2,216,250,000
Cộng	2,839,283,229	10,239,052,894	2,228,473,632	5,834,182,171

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 02/2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Năm 2019		Năm 2018	
	Quý 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
- Chi phí lãi vay ngân hàng	317,753,749	428,116,249	190,835,326	303,389,607
- Chi phí tài chính		-		
Cộng	317,753,749	428,116,249	190,835,326	303,389,607

6. Chi phí bán hàng:

	Năm 2019		Năm 2018	
	Quý 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
- Chi phí hoa hồng (DV TV môi trường)		-		-
Cộng	-	-	-	-

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp:

	Năm 2019		Năm 2018	
	Quý 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
- Chi phí nhân viên quản lý	2,226,140,809	4,491,796,700	2,000,592,262	3,994,852,363
- Chi phí nguyên vật liệu QL	20,079,700	30,789,073	8,438,272	22,894,180
- Chi phí đồ dùng văn phòng	42,974,953	63,541,452	13,485,723	23,784,118
- Chi phí khấu hao TSCĐ	489,617,231	874,417,730	260,534,008	498,058,345
- Thuế, phí và lệ phí	(71,172,477)	43,334,874	26,643,934	61,536,703
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	955,060,570	1,765,565,033	777,577,986	1,808,201,733
- Chi phí khác	614,760,720	1,203,524,882	396,316,281	1,341,126,150
Cộng	4,277,461,506	8,472,969,744	3,483,588,466	7,750,453,592

8. Thu nhập khác

	Năm 2019		Năm 2018	
	Quý 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
- Thu nhập khác	518,655	5,571,682	43,462,620	43,864,879
Cộng	518,655	5,571,682	43,462,620	43,864,879

9. Chi phí khác

	Năm 2019		Năm 2018	
	Quý 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
- Chi thù lao HĐQT, BKS	192,000,000	459,666,672	233,333,333	426,666,668
- Chi phí hội họp HĐQT, BKS	43,999,998	76,999,992	60,000,000	120,000,000
- Chi phí khác	476,573,552	828,475,324	170,204,123	190,204,123
Cộng	712,573,550	1,365,141,988	463,537,456	736,870,791

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

	Năm 2019		Năm 2018	
	Quý 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
- Giá vốn hàng bán	18,476,840,457	34,767,767,103	14,847,449,556	29,373,351,847
- Chi phí QLDN	4,277,461,506	8,472,969,744	3,483,588,466	7,750,453,592
Cộng	22,754,301,963	43,240,736,847	18,331,038,022	37,123,805,439

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 02/2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

11. Chi phí thuế TNDN hiện hành:

	Năm 2019		Năm 2018	
	Quý 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
- CP thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	6,521,990,709	11,564,190,863	2,665,909,166	4,939,387,642
- Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	6,521,990,709	11,564,190,863	2,665,909,166	4,939,387,642

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC


1. Giao dịch với các bên liên quan


Giao dịch với các bên liên quan khác


Vào ngày 30 tháng 06 năm 2019, 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
CTCP BĐS Thống Nhất	Phải trả gốc vay HĐVV	7.357.500.000
CT CP Xăng dầu Tín Nghĩa	Phải trả tiền nhiên liệu xe 60A-483.38	3.582.540
Công ty CP XNK Xăng Dầu Tín Nghĩa	Phải trả tiền nhiên liệu xe 60C-9998, xe 60V-9425, xe 60P-0588, xe 60L-6666,	26.834.260
Xí Nghiệp Xây dựng Tín Nghĩa	Phải trả 5% giá trị bảo hành gói thầu số 3 công trình hạ tầng kỹ thuật KDC 18ha, giai đoạn 5.	218.814.350
Công ty Cổ phần Tín Khai	Phải thu gốc vay HĐVV	8.000.000.000
	Phải thu tiền lãi vay Tín Khai	126.095.890
CTCP DV Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Phải trả tiền phí bảo vệ T06/2019	190.217.500
CTCP cây xanh Nhơn Trạch	Phải trả phí vệ sinh đường và chăm sóc cây xanh tháng 12/2018	259.168.300
CTCP XD & TM Phước Tân	Phải trả gốc vay	70.000.000.000
	Phải thu lãi vay	1.211.986.301
	Phải trả lãi vay	134.246.575

Biên Hoà, ngày 02 tháng 7 năm 2019


Nguyễn Kim Ngân
Người lập


Nguyễn Quốc Hùng
Kế toán trưởng


Nguyễn Hiếu Lộc
Giám đốc

