

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



BÁO CÁO TÀI CHÍNH
HỢP NHẤT
Quý 04/2019

Tháng 01/2020

DVT: Đồng

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | Số Cuối Kỳ | Số Đầu Năm |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 410.702.208.824 | 487.482.012.149 |
| <i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i> | <i>110</i> | <i>V.1</i> | <i>78.635.153.336</i> | <i>155.737.473.879</i> |
| 1. Tiền | 111 | | 9.585.153.336 | 5.101.187.793 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | 69.050.000.000 | 150.636.286.086 |
| <i>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</i> | <i>120</i> | <i>V.2</i> | <i>58.431.726.200</i> | <i>67.784.357.647</i> |
| 1. Chứng khoán kinh doanh | 121 | | - | |
| 2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*) | 122 | | - | |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | | 58.431.726.200 | 67.784.357.647 |
| <i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i> | <i>130</i> | | <i>128.176.677.633</i> | <i>118.808.197.668</i> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | V.3 | 37.853.811.433 | 23.077.978.608 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | V.4 | 2.376.614.406 | 4.290.124.805 |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | V.5 | 73.610.276.963 | 74.525.465.753 |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | V.6 | 14.344.749.831 | 16.923.403.502 |
| 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>143.464.714.392</i> | <i>138.134.332.254</i> |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | V.7 | 143.464.714.392 | 138.134.332.254 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*) | 149 | | - | - |
| <i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i> | <i>150</i> | | <i>1.993.937.263</i> | <i>7.017.650.701</i> |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | V.11 | 242.809.846 | 607.875.309 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 38.757.953 | 78.480.278 |
| 3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước | 153 | V.15 | 1.712.369.464 | 6.331.295.114 |
| B. TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 401.797.890.810 | 187.590.139.265 |
| <i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i> | <i>210</i> | | <i>21.824.651.700</i> | <i>21.824.651.700</i> |
| 6. Phải thu dài hạn khác | 215 | V.4 | 21.824.651.700 | 21.824.651.700 |
| <i>II. Tài sản cố định</i> | <i>220</i> | <i>V.9</i> | <i>22.966.458.490</i> | <i>27.995.397.868</i> |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | | 22.966.458.490 | 27.995.397.868 |
| - Nguyên giá | 222 | | 87.544.117.348 | 84.233.134.474 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 223 | | (64.577.658.858) | (56.237.736.606) |
| <i>III. Bất động sản đầu tư</i> | <i>230</i> | <i>V.10</i> | <i>17.074.972.438</i> | <i>20.592.595.588</i> |
| - Nguyên giá | 231 | | 129.797.569.269 | 125.998.034.499 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 232 | | (112.722.596.831) | (105.405.438.911) |
| <i>IV. Tài sản dở dang dài hạn</i> | <i>240</i> | <i>V.8</i> | <i>5.105.203.448</i> | <i>6.522.854.548</i> |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241 | | - | - |
| 2. Chi phí XD/CB dở dang | 242 | | 5.105.203.448 | 6.522.854.548 |
| <i>V. Đầu tư tài chính dài hạn</i> | <i>250</i> | <i>V.2</i> | <i>291.585.686.479</i> | <i>64.988.090.779</i> |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 251 | | | |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252 | | 268.352.886.479 | 41.755.290.779 |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | | 23.232.800.000 | 23.232.800.000 |
| 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>43.240.918.255</i> | <i>45.666.548.782</i> |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | V.11 | 43.240.918.255 | 45.666.548.782 |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200) | 270 | | 812.500.099.634 | 675.072.151.414 |



| NGUỒN VỐN | Mã số | | Số Cuối Kỳ | Số Đầu Năm |
|--|------------|------|------------------------|------------------------|
| C. NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 295.454.646.659 | 184.487.844.470 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 108.642.498.297 | 118.068.165.931 |
| 1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 311 | V.12 | 25.980.000.000 | - |
| 2. Phải trả cho người bán ngắn hạn | 312 | V.13 | 5.707.287.754 | 3.619.207.687 |
| 3. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 313 | V.14 | 5.643.586.909 | 53.034.014.100 |
| 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 314 | V.15 | 7.746.448.483 | 2.530.970.475 |
| 5. Phải trả người lao động | 315 | | 923.256.166 | 754.346.286 |
| 6. Chi phí phải trả ngắn hạn | 316 | V.16 | 1.897.207.302 | 1.760.341.182 |
| 9. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 319 | V.18 | 4.588.722.648 | 5.039.353.571 |
| 10. Phải trả ngắn hạn khác | 320 | V.17 | 51.871.254.061 | 47.729.099.242 |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 321 | | - | - |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | 4.284.734.974 | 3.600.833.388 |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 186.812.148.362 | 66.419.678.539 |
| 5. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 335 | V.18 | 96.722.509.393 | 39.745.590.863 |
| 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 | 62.707.410.000 | - |
| 9. Thuế TNDN hoãn lại phải trả | 339 | | 708.141.293 | |
| D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | V.19 | 517.045.452.975 | 490.584.306.944 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | | 517.045.452.975 | 490.584.306.944 |
| 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 | | 22.014.645.562 | 50.948.641.626 |
| 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 | | 133.447.935.021 | 77.361.736.145 |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421A | | 51.657.494.095 | 24.190.962.934 |
| - LNST chưa phân phối kỳ này | 421B | | 81.790.440.926 | 53.170.773.211 |
| 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 | | 34.576.313.314 | 35.267.370.095 |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 +400) | 440 | | 812.500.099.634 | 675.072.151.414 |

Người lập biểu



Nguyễn Kim Ngân

Kế Toán Trưởng



Nguyễn Quốc Hùng

Ngày 02 tháng 01 năm 2020



Nguyễn Hiếu Lộc

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý 4/2019

DVT: đồng

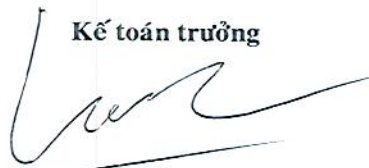
| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm 2019 | | Năm 2018 | |
|--|-----------|-------------|-----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | | | Quý 4 | Luỹ kế | Quý 4 | Luỹ kế |
| 1 | 2 | 3 | 4 | | 5 | |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | VI.1 | 72.608.736.934 | 218.199.511.031 | 99.540.596.247 | 198.001.076.682 |
| 2. Các khoản giảm trừ | 02 | VI.2 | - | 1.294.636.364 | 1.078.133.353 | 1.078.133.353 |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10 | | 72.608.736.934 | 216.904.874.667 | 98.462.462.894 | 196.922.943.329 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | VI.3 | 31.099.597.801 | 84.926.847.202 | 41.068.202.229 | 90.757.113.571 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cung cấp dịch vụ | 20 | | 41.509.139.133 | 131.978.027.465 | 57.394.260.665 | 106.165.829.758 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | VI.4 | 4.951.277.528 | 16.354.485.801 | 18.951.495.566 | 34.414.033.388 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | VI.5 | 89.323.652 | 480.491.390 | - | 340.671.233 |
| <i>Trong đó lãi vay phải trả</i> | 23 | | 89.301.369 | 480.469.107 | - | 340.671.233 |
| 8. <i>Lãi (lỗ) của Công ty liên doanh, liên kết</i> | 24 | | 1.029.604.175 | (4.967.492.970) | 62.031.829 | 99.917.420 |
| 9. Chi phí bán hàng | 25 | VI.6 | - | - | 19.200.000 | 20.920.500 |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | VI.7 | 6.219.457.751 | 23.631.130.652 | 5.491.040.466 | 20.927.183.700 |
| 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | 41.181.239.433 | 119.253.398.254 | 70.897.547.594 | 119.391.005.133 |
| 12. Thu nhập khác | 31 | VI.8 | 241.500 | 367.822.381 | 71.602.727 | 121.222.286 |
| 13. Chi phí khác | 32 | VI.9 | 725.411.581 | 2.827.450.050 | 1.327.721.115 | 2.915.552.398 |
| 14. Lợi nhuận khác | 40 | | (725.170.081) | (2.459.627.669) | (1.256.118.388) | (2.794.330.112) |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | | 40.456.069.352 | 116.793.770.585 | 69.641.429.206 | 116.596.675.021 |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | VI.11 | 7.480.721.378 | 23.973.153.381 | 11.653.751.836 | 20.294.769.518 |
| 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | | 708.141.293 | 708.141.293 | - | - |
| 18 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 60 | | 32.267.206.681 | 92.112.475.911 | 57.987.677.371 | 96.301.905.503 |
| 18.1. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ | 61 | | 29.896.439.874 | 89.102.380.355 | 55.685.941.253 | 92.175.487.711 |
| 18.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số | 62 | | 2.370.766.807 | 3.010.095.555 | 2.301.736.117 | 4.126.417.792 |
| 19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*) | 70 | | 1.150 | | 590 | 3.545 |

Người lập biểu



Nguyễn Kim Ngân

Kế toán trưởng



Nguyễn Quốc Hùng

Biên nội bộ ngày 01 tháng 01 năm 2020



Nguyễn Hiếu Lộc

LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 4/2019

Đơn vị tính : đồng

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này | |
|---|-------|-------------|------------------------------------|-------------------|
| | | | Năm 2019 | Năm 2018 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD | | | | |
| <i>1. Lợi nhuận trước thuế</i> | 01 | | 116.793.770.585 | 116.494.829.346 |
| <i>2. Điều chỉnh cho các khoản</i> | | | 5.267.370.295 | (17.432.180.552) |
| - Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT | 02 | | 15.657.080.172 | 17.143.117.466 |
| - Các khoản dự phòng | 03 | | 8.210.956.826 | (3.750.655.752) |
| - Lãi, lỗ chênh lệch TGHD do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04 | | 13.630 | (385.261) |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | | (19.700.006.778) | (31.435.283.461) |
| - Chi phí lãi vay | 06 | | 1.099.326.445 | 611.026.456 |
| - Các khoản điều chỉnh khác | 07 | | - | - |
| <i>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i> | 08 | | 122.061.140.880 | 99.062.648.794 |
| - Tăng giảm các khoản phải thu | 09 | | 20.408.046.984 | (64.516.206.677) |
| - Tăng giảm hàng tồn kho | 10 | | (39.610.243.166) | 32.580.996.513 |
| - Tăng giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, T.TNDN phải) | 11 | | 10.561.598.447 | 63.780.207.768 |
| - Tăng giảm chi phí trả trước | 12 | | (1.825.197.442) | 6.007.289.217 |
| - Tăng giảm chứng khoán kinh doanh | 13 | | (60.800.000.000) | - |
| - Tiền lãi vay đã trả | 14 | | (1.099.326.445) | (611.026.456) |
| - Thuế TNDN đã nộp | 15 | | (18.346.704.129) | (20.003.878.886) |
| - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh | 17 | | (7.480.169.593) | (2.580.803.692) |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i> | 20 | | 23.869.145.536 | 113.719.226.581 |
| 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 | | (5.692.866.544) | (18.216.866.622) |
| 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 | | (164.450.886.552) | (174.920.842.727) |
| 4 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | 193.350.432.989 | 104.270.326.951 |
| 5 Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | (173.777.272.727) | - |
| 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 | | 21.292.544.625 | 36.579.997.684 |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i> | 30 | | (129.278.048.209) | (49.287.384.714) |
| III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | - | - |
| Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của DN đã phát hành | 32 | | - | (90.000.000) |
| 3 Tiền thu từ đi vay | 33 | | 256.487.410.000 | 55.000.000.000 |
| 4 Tiền trả nợ gốc vay | 34 | | (167.800.000.000) | (57.000.000.000) |
| 5 Tiền trả nợ thuê tài chính | 35 | | - | - |
| 6 Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | (60.380.814.240) | (49.488.587.700) |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i> | 40 | | 28.306.595.760 | (51.578.587.700) |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</i> | 50 | | (77.102.306.914) | 12.853.254.167 |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | 60 | | 155.737.473.879 | 142.883.834.451 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | (13.630) | 385.261 |
| <i>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70= 50+60+61)</i> | 70 | | 78.635.153.336 | 155.737.473.879 |

Người lập biểu

Nguyễn Kim Ngân

Kế toán trưởng

Nguyễn Quốc Hùng

Điện thoại công ty: tháng 01 năm 2020



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 4/2019

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4/2019

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 31/12/2019 là Công ty Cổ phần Tín Khai 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 Khai | Vĩnh Cửu | 99,88% | 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 31/12/2019 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 |
| Công ty CP Cà phê Tín Nghĩa | Nhơn Trạch, Đồng Nai | 36,26% | 36,28% | Sản xuất cà phê |

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 4/2019

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 01/01/2019 đến 30/06/2019. 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 4/2019

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 4/2019

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 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.

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 04/2019

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 4/2019

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

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|----------------------------|-----------------------|------------------------|
| Tiền mặt | 81.479.256 | 65.652.402 |
| Tiền gửi ngân hàng VND | 9.499.441.022 | 5.031.141.267 |
| Tiền gửi ngân hàng USD | 4.233.058 | 4.394.124 |
| Các khoản tương đương tiền | 69.050.000.000 | 150.636.286.086 |
| Cộng | 78.635.153.336 | 155.737.473.879 |

Các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến dưới 03 tháng có giá trị 69.050.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4.9%/năm đến 5.0%/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 |
| a. Chứng khoán kinh doanh | | | | |
| - Tổng giá trị cổ phiếu | | - | | |
| b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | | | | |
| - Tiền gửi có kỳ hạn | 58.431.726.200 | 58.431.726.200 | 67.784.357.647 | 67.784.357.647 |
| Cộng | 58.431.726.200 | 58.431.726.200 | 67.784.357.647 | 67.784.357.647 |

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 liên kết (1) | 275.777.272.727 | - | 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 | 160.377.272.727 | | 40.000.000.000 | |
| - CTCP Cà phê Tín Nghĩa (*) | 114.200.000.000 | | | |
| Đầu tư vào đơn vị khác (2) | 23.232.800.000 | - | 23.232.800.000 | |
| - CTCP KCN Long Khánh | 23.232.800.000 | | 23.232.800.000 | |

(**) Ngày 17/5/2019, Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa 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 12,67% tổng số cổ phần trên vốn điều lệ. Trên thực tế, tổng số vốn góp đến thời điểm 31/12/2019 là 248.050.000.000 đồng trên tổng vốn điều lệ là 300.000.000.000 đồng. Do đó, tại thời điểm 31/12/2019, tỷ lệ lợi ích của Công ty Tín Nghĩa là 15,32 %.

Ngày 17/5/2019, Công ty CP Tín Khai ký Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần với Công ty CP Đầu tư Thành Thành Công, nội dung nhận chuyển nhượng 2.200.000 cổ phần Công ty Cổ phần Cà Phê Tín Nghĩa từ Công ty CP Đầu tư Thành Thành Công, chiếm 11% tổng số cổ phần. Trong kỳ công ty Tín Khai mua thêm 3.000.000 cổ phần, nâng tỷ lệ sở hữu lên tới 17,33% trên tổng vốn điều lệ. Trên thực tế, tổng số vốn góp đến thời điểm 31/12/2019 là 248.050.000.000 đồng trên tổng vốn điều lệ là 300.000.000.000 đồng. Do đó, tại thời điểm 31/12/2019, tỷ lệ lợi ích của Công ty Tín Khai là 20,96%.

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 4/2019

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

(1). Đầu tư vào Công ty liên kết:

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2019 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 | 1.980.795.002 | 1.759.969.723 |
| - CTCP XD & TM Phước Tân | 160.249.554.693 | 39.995.321.056 |
| - Công ty CP Cà phê Tín Nghĩa | 106.122.536.784 | |
| Cộng | 268.352.886.479 | 41.755.290.779 |

(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 31/12/2019 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 |

3. Phải thu khách hàng

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|--|-----------------------|-----------------------|
| a. Phải thu của KH ngắn hạn | | |
| - Công ty CP TM&DV Phước Tân | | 903.767.123 |
| - Phải thu khách hàng KDC 18ha | 3.917.066.000 | 2.942.678.000 |
| - Phải thu Công ty Toàn Lộc | | 59.331.406 |
| - Phải thu khách hàng - BĐS Thống Nhất | 861.508.110 | 1.998.620.864 |
| - Phải thu khách hàng mua nhà xây thô | 19.187.773.764 | 3.608.623.664 |
| - Phải thu khách hàng mua ô vựa - Kios | 11.923.616.649 | 13.010.609.649 |
| - Phải thu khách hàng - Tín Khai | 527.100.000 | |
| - Các khoản phải thu khách hàng khác | 1.436.746.910 | 554.347.902 |
| Cộng | 37.853.811.433 | 23.077.978.608 |

4. Trả trước cho người bán

| | 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 |
| - Công ty TNHH Khoa học kỹ thuật Môi trường VN | 371.000.000 | 159.000.000 |
| - Công ty CP Quản lý Dự án Tín Nghĩa | 119.370.000 | |
| - Công ty TNHH Tư vấn & Thiết kế TAD | 144.288.000 | |
| - Công ty TNHH Hoàn Thịnh Phát | 81.000.000 | 81.000.000 |
| - Công ty TNHH MTV XD Trọng Tín Phát | | 2.021.500.000 |
| - Trung tâm phát triển quỹ đất Huyện Thống Nhất | 1.200.000.000 | 1.200.000.000 |
| - Các đối tượng khác | 205.956.406 | 573.624.805 |
| Cộng | 2.376.614.406 | 4.290.124.805 |

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

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 4/2019

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

| | <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 |
| - Tổng Công ty Tín Nghĩa | 60.110.276.963 | |
| - CTCP địa ốc Đại Á © | 13.500.000.000 | 13.500.000.000 |
| Cộng | 73.610.276.963 | 74.525.465.753 |

c) CTCP BĐS Thống Nhất cho CTCP địa ốc Đại Á theo HĐVV số 17/2018/HĐKT ngày 01/8/2019, thời hạn vay 6 tháng, lãi suất vay 7%/năm, thời gian gia hạn Hợp đồng vay là 06 tháng.

6. Các khoản phải thu khác

| | <u>Số cuối kỳ</u> | | <u>Số đầu năm</u> | |
|--|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| a. Ngắn hạn | | | | |
| - Bảo hiểm xã hội | 1.454.306 | | | |
| - Tạm ứng | 10.878.580.534 | | 705.738.972 | |
| - Các khoản thế chấp ký cược, ký quỹ | 2.250.000 | | 2.250.000 | |
| - Lãi dự thu các ngân hàng | 1.464.764.882 | | 1.791.289.400 | |
| - Phải thu lãi cho vay Tổng Công ty Tín Nghĩa | 694.512.193 | | 2.114.473 | |
| - Phải thu cổ tức từ Công ty CP KCN Long Khánh | | | 13.680.000.000 | |
| - Các khoản phải thu khác | 1.303.187.916 | | 742.010.657 | |
| Cộng ngắn hạn | 14.344.749.831 | | 16.923.403.502 | |
| b. Dài hạn | | | | |
| - Ký quỹ dự án tại Xã lộ 25, Huyện Thống Nhất | 21.824.651.700 | | 21.824.651.700 | |
| Cộng dài hạn | 21.824.651.700 | | 21.824.651.700 | |

7. Hàng tồn kho

| | <u>Số cuối kỳ</u> | | <u>Số đầu năm</u> | |
|---|------------------------|----------|------------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| - Nguyên liệu, vật liệu | 602.565.282 | | 251.879.023 | |
| - Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, trong đó: | 142.862.149.110 | | 137.882.453.231 | |
| + CP DA KDC 18ha Tam Phước (1) | 45.761.890.423 | | 59.929.090.556 | |
| + CP Xây dựng công trình Kios (2) | 9.924.254.741 | | 13.247.671.381 | |
| + Dự án KDC Thạnh Phú (3) | 80.341.258.279 | | 60.346.793.997 | |
| +CP SXKD dở dang của DA BĐS "Khu chợ & phố chợ" (4) | 6.834.745.667 | | 4.358.897.297 | |
| Cộng | 143.464.714.392 | | 138.134.332.254 | |

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 4/2019

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

(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 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 | - | - |
| b. Xây dựng cơ bản dở dang | 5.105.203.448 | 6.522.854.548 |
| - CP đầu tư DA KCN Phước Bình (1) | | 21.593.053 |
| - Tạo cảnh quan khu trung tâm Tam Phước (2) | 355.520.000 | 355.520.000 |
| - CP đầu tư khu DVTM Thống Nhất (3) | 4.701.283.448 | 3.651.567.402 |
| - 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 (6) | | 370.909.091 |
| Cộng | 5.105.203.448 | 6.522.854.548 |

(1) 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.

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

(3) 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.

(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 HỢP NHẤT QUÝ 4/2019

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 | 12.491.647.726 | 4.252.984.724 | 84.233.134.474 |
| Tăng trong kỳ | 3.129.172.874 | - | - | 181.810.000 | 3.310.982.874 |
| - Mua sắm mới | 3.129.172.874 | | | 181.810.000 | 3.310.982.874 |
| Số dư cuối kỳ | 39.165.175.215 | 31.452.499.683 | 12.491.647.726 | 4.434.794.724 | 87.544.117.348 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | | |
| Số dư đầu năm | 21.613.800.346 | 25.005.076.436 | 6.974.425.047 | 2.644.434.777 | 56.237.736.606 |
| Khấu hao trong kỳ | 2.570.035.916 | 4.033.770.670 | 1.412.278.080 | 323.837.586 | 8.339.922.252 |
| Giảm thanh lý | | | | | - |
| Số dư cuối kỳ | 24.183.836.262 | 29.038.847.106 | 8.386.703.127 | 2.968.272.363 | 64.577.658.858 |
| Giá trị còn lại của TSCĐHH | | | | | |
| Số dư đầu năm | 14.422.201.995 | 6.447.423.247 | 5.517.222.679 | 1.608.549.947 | 27.995.397.868 |
| Số dư cuối kỳ | 14.981.338.953 | 2.413.652.577 | 4.104.944.599 | 1.466.522.361 | 22.966.458.490 |

Trong đó:

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 31.001.639.863 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 | 3.799.534.770 | - | - | 3.799.534.770 |
| - Tăng trong kỳ | 3.799.534.770 | | | 3.799.534.770 |
| Giảm trong kỳ | | | | - |
| Số dư cuối kỳ | 120.465.884.202 | 8.918.508.588 | 413.176.479 | 129.797.569.269 |
| 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 | 7.223.449.392 | 76.492.836 | 17.215.692 | 7.317.157.920 |
| Số dư cuối kỳ | 103.590.272.751 | 8.905.476.200 | 226.847.880 | 112.722.596.831 |
| Giá trị còn lại của TSCĐHH | | | | |
| Số đầu năm | 20.299.526.073 | 89.525.224 | 203.544.291 | 20.592.595.588 |
| Số dư cuối kỳ | 16.875.611.451 | 13.032.388 | 186.328.599 | 17.074.972.438 |

- Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng đang cho thuê: 85.432.018.080 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 4/2019

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

11. Chi phí trả trước

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|-----------------------|-----------------------|
| a. Ngắn hạn | 242.809.846 | 607.875.309 |
| - Các khoản chi phí khác | 242.809.846 | 607.875.309 |
| b. Dài hạn | 43.240.918.255 | 45.666.548.782 |
| - Chi phí đền bù KCN | 23.006.154.695 | 23.684.337.695 |
| - Chi phí CCDC chờ phân bổ | 1.125.406.990 | 3.369.914.673 |
| - Chi phí tiền thuê đất chờ phân bổ | 11.757.200.118 | 12.111.456.582 |
| - Chi phí s/c chờ phân bổ | 2.278.631.652 | 1.293.801.220 |
| - Tiền sử dụng đất và phí đầu tư hạ tầng Chợ Tam Phước - gđ1 | 5.073.524.800 | 5.207.038.612 |
| Cộng | 43.483.728.101 | 46.274.424.091 |

12. Vay và nợ thuê tài chính:

Chi tiết số phát sinh về khoản vay như sau:

| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
|---------------------------|-----------------------|--------------------------|---------|--------------------------|
| a. Vay ngắn hạn | | | | |
| - Vay Phước Tân | | - | | |
| - Vay các cá nhân khác | 25.980.000.000 | 25.980.000.000 | | |
| Cộng | 25.980.000.000 | 25.980.000.000 | - | |

13. Phải trả người 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 4/2019**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

| | 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 | 225.989.697 | 225.989.697 | 317.167.643 | 317.167.643 |
| - DNTN Khải Phàm Cty CP Dịch vụ Sonadezi | 203.969.700 | 203.969.700 | 137.199.211 | 137.199.211 |
| - Cty TNHH MTV Đình Phúc | | - | 49.620.726 | 49.620.726 |
| - CTCP DV bảo vệ CN Tín Nghĩa | | - | 190.217.500 | 190.217.500 |
| Cty TNHH Tài Tiến | 75.891.200 | 75.891.200 | 90.145.000 | 90.145.000 |
| - Công ty TNHH Tư vấn XD D.N.F | 262.267.846 | 262.267.846 | 262.267.846 | 262.267.846 |
| - Xí nghiệp Xây dựng Tín Nghĩa | 218.814.350 | 218.814.350 | 727.451.600 | 727.451.600 |
| - Công ty TNHH Đại Phú Quý | 1.248.788.233 | 1.248.788.233 | | |
| - Công ty TNHH MTV TM&DV Đá Vàng | 411.770.150 | 411.770.150 | | |
| - Công ty TNHH MTV Xây dựng Trọng Tín Phát | 1.991.100.000 | 1.991.100.000 | | |
| - Công ty TNHH PCCC Tomoken | | - | 616.000.000 | 616.000.000 |
| - Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC | 47.500.000 | 47.500.000 | 160.600.000 | 160.600.000 |
| - Phải trả các đối tượng khác | 1.021.196.578 | 1.021.196.578 | 937.353.261 | 937.353.261 |
| Cộng | 5.707.287.754 | 5.707.287.754 | 3.619.207.687 | 3.619.207.687 |

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

| | Số cuối kỳ | | Số đầu năm | |
|---|----------------------|----------------|-----------------------|----------------|
| | Giá trị | Giá trị | Giá trị | Giá trị |
| - Khách hàng ứng trước tiền mua nền đất KDC 18ha | 5.629.025.000 | | 52.781.224.500 | |
| - Khách hàng trả tiền trước nền đất KDC Thạnh Phú | | | 252.789.600 | |
| - Khách hàng trả trước khác | 14.561.909 | | | |
| Cộng | 5.643.586.909 | | 53.034.014.100 | |

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 4/2019**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (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 | 35.105.722 | 20.684.361.338 | 20.032.752.557 | 686.714.503 |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp | 2.080.025.568 | 24.345.301.964 | 19.495.639.053 | 6.929.688.479 |
| - Thuế thu nhập cá nhân | 59.077.380 | 2.242.768.985 | 2.175.928.857 | 125.917.508 |
| - Thuế tài nguyên | 3.354.024 | 48.493.536 | 47.719.568 | 4.127.992 |
| - Thuế môn bài | - | 10.000.000 | 10.000.000 | - |
| - Thuế nhà đất, tiền thuê đất | - | 769.008.757 | 769.008.757 | - |
| - Thuế phí nông nghiệp | - | - | - | - |
| - Các khoản phải nộp khác | 353.407.781 | (5.411.748) | 347.996.033 | - |
| Cộng | 2.530.970.475 | 48.094.522.832 | 42.879.044.825 | 7.746.448.483 |
| b. Phải thu | | | | |
| | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ | | |
| - Thuế thu nhập tạm nộp 1% | 75.298.250 | 553.060.245 | | |
| - Thuế VAT | 1.041.346.024 | | | |
| - Thuế thu nhập DN | 166.610.690 | | | |
| - Thuế VAT tạm nộp T12/2018 | | 1.457.360.419 | | |
| - Thuế VAT tạm nộp chuyển quyền SDD | 429.114.500 | 4.320.874.450 | | |
| Cộng phải thu | 1.712.369.464 | 6.331.295.114 | - | |

Thuế giá trị gia tăng

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

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

16. Chi phí phải trả

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|--|----------------------|----------------------|
| a. Ngắn hạn | | |
| - Chi phí tiền nước tháng 12/2019 | 1.897.207.302 | 1.760.341.182 |
| - Phí bảo vệ môi trường Q4/2019 | 1.386.122.500 | 1.623.001.900 |
| - Trích trước chi phí thi công nhà thô | 16.345.711 | 15.925.679 |
| - Trích trước chi phí giám sát, thi công | 494.739.091 | 98.181.818 |
| - Trích trước khác | | 23.231.785 |
| Cộng | 1.897.207.302 | 1.760.341.182 |

17. Các khoản phải trả, phải nộp khác

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2019

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

| | <u>Số cuối kỳ</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| a. Ngắn hạn | 51.871.254.061 | 47.729.099.242 |
| - BHXH, BHYT, KPCĐ, BHTN | | 48.343.268 |
| - Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 320.644.600 | 264.113.820 |
| - Tiền đặt cọc mua QSDĐ và tài sản trên đất | 4.284.172.691 | 3.500.600.000 |
| - Cổ tức phải trả | 39.289.849.549 | 39.272.905.789 |
| - Thu hộ phí cấp GCN QSDĐ | 998.493.939 | 1.033.488.758 |
| - Khoản nhận trước tiền của khách hàng đã xuất | 4.504.875.189 | 1.553.876.554 |
| - Các khoản phải trả khác | 2.473.218.093 | 2.055.771.053 |
| 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 | 78.545.341.737 | 74.403.186.918 |

18. Doanh thu chưa thực hiện:

| | <u>Số cuối kỳ</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| a. Ngắn hạn | | |
| - Tiền thuê đất, phí HT | 3.908.850.849 | 907.209.045 |
| - Doanh thu cho thuê sạp chợ | 514.871.799 | 514.871.799 |
| - Doanh thu kios | 165.000.000 | |
| - Tiền thu ô vựa Kios, nhà thô (Cty BDS Thống Nhất) | | 3.617.272.727 |
| Cộng | 4.588.722.648 | 5.039.353.571 |
| b. Dài hạn | | |
| - Tiền cho thuê Kios | 480.000.000 | 540.000.000 |
| - DT chợ tam Phước | 8.752.820.588 | 9.267.692.388 |
| - Tiền thuê đất, phí HT | 87.489.688.805 | 29.937.898.475 |
| Cộng | 96.722.509.393 | 39.745.590.863 |

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 4/2019

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 PP và các quỹ | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | Tổng cộng |
|--|------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------------|-------------------------|---------------------------------|------------------------|
| A | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | |
| Số dư ngày 01/01/2018 | 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 |
| - Tăng vốn trong năm nay | | | | | | | - |
| - Lãi trong năm nay | | | | | 92.175.487.711 | 4.126.417.792 | 96.301.905.503 |
| - Trích lập các quỹ (1) | | | 2.891.091.834 | | (2.891.091.834) | | - |
| - Cổ tức 2017 (15%) | | | | | (39.004.714.500) | (1.427.750.000) | (40.432.464.500) |
| - Cổ tức tạm ứng 2018 (15%) | | | | | (39.004.714.500) | | (39.004.714.500) |
| Số dư ngày 31/12/2018 | 260.031.430.000 | 66.266.478.882 | 50.948.641.626 | 708.650.196 | 77.361.736.145 | 35.267.370.095 | 490.584.306.944 |
| - Tăng vốn trong năm nay | | | | | | | - |
| - Lãi trong năm nay | | | | | 89.102.380.356 | 3.010.095.555 | 92.112.475.911 |
| - Trích lập các quỹ (1) | | | 4.342.992.857 | | (4.342.992.857) | | - |
| - Cổ tức 2018 (12%) | | | | | | | - |
| - Cổ tức còn lại 2018 (5%) | | | | | (13.001.571.500) | (3.426.600.000) | (16.428.171.500) |
| - Cổ tức đợt 1/2019 (15%) | | | | | (39.004.714.500) | | (39.004.714.500) |
| - Trích quỹ khen thưởng phúc lợi & BĐH (1) | | | | | (6.711.368.943) | (122.742.297) | (6.834.111.240) |
| - Kết chuyển quỹ đầu tư phát triển sang LN chưa PP | | | -33.276.988.921 | | 33.317.383.421 | (40.394.500) | - |
| Thuế TNDN nộp bổ sung theo QT thuế | | | | | (220.343.527) | (151.805.056) | (372.148.583) |
| Tăng giảm do Hợp nhất | | | | | (3.052.573.574) | 40.389.516 | |
| Số dư ngày 31/12/2019 | 260.031.430.000 | 66.266.478.882 | 22.014.645.562 | 708.650.196 | 133.447.935.021 | 34.576.313.314 | 517.045.452.975 |

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 4/2019

(1) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2018 như sau:

| | Tỷ lệ (%) | Số tiền |
|--|---------------|-----------------------|
| - Lợi nhuận sau thuế TNDN | 100,00 | 86.102.780.956 |
| - Trích Quỹ đầu tư phát triển | 3,00 | 2.583.083.429 |
| - Trích quỹ khen thưởng phúc lợi | 3,00 | 2.583.083.429 |
| - Trích quỹ thưởng HĐQT, BKS | 1,00 | 861.027.810 |
| - Trích quỹ thưởng HĐQT, BKS, BDH | 3,24 | 2.790.000.000 |
| - Chi trả cổ tức còn lại (Bằng 5% VDL) | 15,10 | 13.001.571.500 |
| - Lợi nhuận chưa phân phối | 74,66 | 64.284.014.789 |
| Cộng | 100,00 | 86.102.780.956 |

(2) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2018 số 01/NQ.ĐHĐCĐ ngày 23/4/2019, Đại hội đồng Cổ đông thống nhất phương án phân phối lợi nhuận và tỷ lệ chia cổ tức năm 2018 là 20%/ 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 | 13.001.571.500 | 39.004.714.500 |
| + Cổ tức, lợi nhuận chia trên LN năm nay | 39.004.714.500 | |

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



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 4/2019

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

- 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:

| | <u>Số cuối kỳ</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| - Quỹ đầu tư phát triển | 22.014.645.562 | 50.948.641.626 |
| - Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 708.650.196 | 708.650.196 |
| Cộng | 22.723.295.758 | 51.657.291.822 |

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

| Ngoại tệ các loại | <u>Số cuối kỳ</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Đô la Mỹ (USD) | 183,17 | 189,77 |
| Cộng | 183,17 | 189,77 |

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT Q4/2019

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

| | <u>Năm 2019</u> | | <u>Năm 2018</u> | |
|---------------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| | <u>Quý 4</u> | <u>Lũy kế</u> | <u>Quý 4</u> | <u>Lũy kế</u> |
| - D.thu phí cơ sở hạ tầng | 14.310.836.624 | 50.789.891.687 | 12.261.628.077 | 47.839.059.923 |
| - D.thu cho thuê đất | 851.180.222 | 3.217.544.198 | 673.858.306 | 2.624.997.064 |
| - D.thu phí nước thải | 5.634.821.809 | 21.738.940.862 | 4.906.624.894 | 18.055.581.167 |
| - D.thu dịch vụ khác | 9.474.615.003 | 32.626.093.514 | 7.192.502.249 | 34.943.812.472 |
| - D.thu thu gom rác thải | 1.452.162.275 | 5.219.424.594 | 1.057.122.000 | 4.607.680.430 |
| - Doanh thu KDC 18 | 18.460.547.274 | 74.284.897.052 | 45.128.357.738 | 48.618.175.917 |
| - Doanh thu Kios | 89.045.455 | 439.210.604 | 17.500.000 | 17.500.000 |
| - Doanh thu CCDV | 141.978.727 | 2.166.355.612 | - | - |
| - Doanh thu chuyển QSDĐ KDC Thạnh Phú | - | - | 3.263.755.206 | 3.748.429.966 |
| - Doanh thu BĐS Thống Nhất | 22.193.549.545 | 27.717.152.908 | 25.039.247.777 | 37.545.839.743 |
| Cộng | 72.608.736.934 | 218.199.511.031 | 99.540.596.247 | 198.001.076.682 |

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

| | <u>Năm 2019</u> | | <u>Năm 2018</u> | |
|---------------------------|-----------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | <u>Quý 4</u> | <u>Lũy kế</u> | <u>Quý 4</u> | <u>Lũy kế</u> |
| - Hàng bán bị trả lại KDC | - | 1.294.636.364 | 1.078.133.353 | 1.078.133.353 |
| - Giảm giá hàng bán | - | - | - | - |
| Cộng | - | 1.294.636.364 | 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 4/2019**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

| | Quý 4 | Lũy kế | Quý 4 | Lũy kế |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| - Giá vốn phí CSHT | 3.028.969.404 | 14.648.800.463 | 4.336.245.652 | 17.014.852.937 |
| - Giá vốn cho thuê đất | 244.880.843 | 979.523.366 | 281.392.511 | 1.066.381.658 |
| - Giá vốn phí nước thải | 2.509.078.992 | 10.184.869.740 | 2.651.889.802 | 10.120.453.644 |
| - Giá vốn dịch vụ khác | 4.554.850.648 | 19.143.526.353 | 5.802.434.696 | 23.857.530.000 |
| - Giá vốn thu gom rác thải | 636.129.364 | 2.380.974.384 | 516.574.527 | 1.743.453.191 |
| - Giá vốn KD KDC 18 | 3.653.202.713 | 16.150.058.935 | 7.901.505.435 | 10.058.608.810 |
| - Giá vốn Kios | 566.118.594 | 669.259.572 | 10.283.709 | 10.283.709 |
| - Giá vốn BĐS Thống Nhất | 15.906.367.243 | 20.769.834.389 | 18.758.603.552 | 25.958.250.197 |
| - Giá vốn KDC Thạnh Phú | | - | 809.272.345 | 927.299.425 |
| Cộng | 31.099.597.801 | 84.926.847.202 | 41.068.202.229 | 90.757.113.571 |

4. Doanh thu tài chính

| | Năm 2019 | | Năm 2018 | |
|-----------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Quý 4 | Lũy kế | Quý 4 | Lũy kế |
| - Lãi tiền cho vay | 588.871.230 | 2.163.830.338 | 1.446.246.575 | 4.012.201.394 |
| - Lãi tiền gửi có kỳ hạn | 4.148.217.655 | 13.162.913.610 | 3.588.881.982 | 11.908.616.279 |
| - Lãi tiền gửi không kỳ hạn | 17.041.071 | 36.211.437 | 4.059.855 | 37.304.579 |
| - Lãi chậm trả | 197.147.572 | 991.530.416 | 232.307.154 | 901.131.193 |
| - Lãi góp vốn | | - | 13.680.000.000 | 17.472.000.000 |
| - Doanh thu khác | | - | | 82.779.943 |
| - Lãi hợp nhất | | - | | - |
| Cộng | 4.951.277.528 | 16.354.485.801 | 18.951.495.566 | 34.414.033.388 |

5. Chi phí tài chính

| | Năm 2019 | | Năm 2018 | |
|-----------------------------|-------------------|--------------------|----------|--------------------|
| | Quý 4 | Lũy kế | Quý 4 | Lũy kế |
| - Chi phí lãi vay ngân hàng | 89.301.369 | 480.469.107 | | 340.671.233 |
| - Chi phí hợp nhất | | - | | - |
| - Chi phí tài chính | 22.283 | 22.283 | | - |
| Cộng | 89.323.652 | 480.491.390 | - | 340.671.233 |

6. Chi phí bán hàng

| | Năm 2019 | | Năm 2018 | |
|---|----------|----------|-------------------|-------------------|
| | 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 |
| Cộng | - | - | 19.200.000 | 20.920.500 |

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 4/2019**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

| | Năm 2019 | | Năm 2018 | |
|------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| | Quý 4 | Lũy kế | Quý 4 | Lũy kế |
| - Chi phí nhân viên quản lý | 4.046.584.065 | 13.797.153.318 | 3.562.897.909 | 12.079.601.704 |
| - Chi phí nguyên vật liệu QL | 18.679.454 | 60.925.935 | 10.837.933 | 53.338.288 |
| - Chi phí đồ dùng văn phòng | 21.891.246 | 170.712.376 | 65.576.435 | 212.068.752 |
| - Chi phí khấu hao TSCĐ | 456.882.168 | 1.857.872.185 | 347.180.171 | 1.223.219.951 |
| - Thuế, phí và lệ phí | 78.467.951 | 312.907.156 | 216.046.528 | 405.090.031 |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | 883.217.002 | 4.011.222.312 | 709.044.616 | 3.941.639.859 |
| - Chi phí khác | 713.735.865 | 3.420.337.370 | 579.456.874 | 3.012.225.115 |
| - Chi phí dự phòng khó đòi | | - | | - |
| Cộng | 6.219.457.751 | 23.631.130.652 | 5.491.040.466 | 20.927.183.700 |

8. Thu nhập khác

| | Năm 2019 | | Năm 2018 | |
|----------------------------|----------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| | Quý 4 | Lũy kế | Quý 4 | Lũy kế |
| - Thu phạt hợp đồng | | - | | - |
| - Thu tiền chậm thanh toán | | - | | 402.259 |
| - Thu nhập khác | 241.500 | 367.822.381 | 71.602.727 | 120.820.027 |
| Cộng | 241.500 | 367.822.381 | 71.602.727 | 121.222.286 |

9. Chi phí khác

| | Năm 2019 | | Năm 2018 | |
|--|--------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | Quý 4 | Lũy kế | Quý 4 | Lũy kế |
| - Chi thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát | 311.333.332 | 1.202.333.336 | 309.333.336 | 1.159.333.340 |
| - Chi phí hội họp HĐQT, BKS | 50.000.000 | 176.999.992 | 59.999.997 | 239.999.997 |
| - Chi phí khác | 364.078.249 | 1.448.116.722 | 958.387.782 | 1.516.219.061 |
| Cộng | 725.411.581 | 2.827.450.050 | 1.327.721.115 | 2.915.552.398 |

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

| | Năm 2019 | | Năm 2018 | |
|--------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| | Quý 4 | Lũy kế | Quý 4 | Lũy kế |
| - Giá vốn hàng bán | 31.099.597.801 | 84.926.847.202 | 41.068.202.229 | 90.757.113.571 |
| - Chi phí bán hàng | | 0 | 19.200.000 | 20.920.500 |
| - Chi phí QLDN | 6.219.457.751 | 23.631.130.652 | 5.491.040.466 | 20.927.183.700 |
| Cộng | 37.319.055.552 | 108.557.977.854 | 46.578.442.695 | 111.705.217.771 |

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 4/2019**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

| | Năm 2019 | | Năm 2018 | |
|--|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Quý 4 | Lũy kế | Quý 4 | Lũy kế |
| - CP thuê TNDN tại CTCP PT KCN Tín Nghĩa | 6.006.200.314 | 22.049.888.892 | 9.899.420.996 | 17.158.237.880 |
| - CP thuê TNDN tại CTCP Tín Khải | (57.004.053) | - | 279.151.333 | 543.818.990 |
| - CP thuê TNDN tại CTCP BĐS Thông Nhất | 1.531.525.117 | 1.923.264.489 | 1.475.179.507 | 2.592.712.648 |
| - Tổng chi phí thuê TNDN hiện hành | 7.480.721.378 | 23.973.153.381 | 11.653.751.836 | 20.294.769.518 |

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 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 |
| | Phải thu tiền thu gom rác | 902.000 |
| | Phải thu gốc vay | 60.110.276.963 |
| | Phải thu tiền lãi vay vốn | 1.045.191.643 |
| CTCP BĐS Thông 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 | 11.963.920 |
| | Phải thu phí lập báo cáo quan trắc MT | 109.240.000 |
| 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, | 37.857.740 |
| | Phải thu phí lập báo cáo quan trắc MT | 15.000.000 |
| CTCP cây xanh Nhơn Trạch | Phải trả phí vệ sinh đường và chăm sóc cây xanh tháng 12/2019 | 225.989.697 |
| Công ty TNHH MTV QLDA Tín Nghĩa | Phải thu từ ứng trước HĐ thiết kế xây dựng nhà thô KDC 18ha | 41.850.000 |
| | Trả trước chi phí công trình | 119.370.000 |



Biên Hoà, ngày 22 tháng 01 năm 2020

Nguyễn Kim Ngân
Người lập

Nguyễn Quốc Hùng
Kế toán trưởngNguyễn Hiếu Lộc
Giám đốc