



BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020
(đã được kiểm toán)

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	05 - 38
Bảng cân đối kế toán riêng	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	08 - 09
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	10 - 38

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước là Xi nghiệp Dịch vụ và Phát triển Khu Công nghiệp Tam Phước, trực thuộc Công ty TNHH MTV Tín Nghĩa (nay là Tổng Công ty Tín Nghĩa) theo Quyết định số 222-CV/TU ngày 24/09/2007 của Tỉnh ủy Đồng Nai. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3600964611 (thay cho số 4703000483) do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 08 tháng 01 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ bảy ngày 05 tháng 08 năm 2019.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Đường số 6 Khu công nghiệp Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Lê Hữu Tịnh	Chủ tịch
Ông Nguyễn Văn Hồng	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Hiếu Lộc	Ủy viên
Ông Nguyễn Văn Liễu	Ủy viên
Bà Đỗ Thu Hà	Ủy viên

Các thành viên của Ban Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Hiếu Lộc	Giám đốc
Ông Nguyễn Quốc Hùng	Phó Giám đốc
Ông Nguyễn Quốc Nam	Phó Giám đốc

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông Đặng Ngọc Giàu	Trưởng ban	
Bà Dương Thị Minh Hồng	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Lan Hương	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 05/05/2020)
Ông Phạm Hoa Cương	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 05/05/2020)

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, Ban Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;

Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa

Đường số 6 Khu công nghiệp Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Cam kết khác

Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.



Nguyễn Hiếu Lộc

Giám đốc

Đồng Nai, ngày 25 tháng 02 năm 2021



Số: 010321. 206 /BCTC.HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa được lập ngày 25 tháng 02 năm 2021, từ trang 05 đến trang 38, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Chi nhánh Công ty TNHH Hạng Kiểm toán AASC

Trần Trung Hiếu

Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2202-2018-002-1

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 03 năm 2021

T: (84) 24 3824 1990 | F: (84) 24 3825 3973 | 1 Le Phung Hieu, Hanoi, Vietnam

Nguyễn Thái

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 1623-2018-002-1

05-006
NHÂN
TY TNHH
KIỂM T
AASC
TP. HỒ

01
TY
AN
RIEN
NGH
HUB

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		298.993.665.668	177.803.858.121
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	60.207.428.189	62.691.516.539
111	1. Tiền		3.787.428.189	1.641.516.539
112	2. Các khoản tương đương tiền		56.420.000.000	61.050.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	31.070.000.000	48.631.726.200
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		31.070.000.000	48.631.726.200
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		131.017.655.697	9.481.337.108
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	11.667.804.777	5.353.812.910
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	2.744.296.000	2.047.156.406
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	106.000.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	10.614.329.920	2.089.142.792
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(8.775.000)	(8.775.000)
140	IV. Hàng tồn kho	10	76.037.530.309	56.288.710.446
141	1. Hàng tồn kho		76.037.530.309	56.288.710.446
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		661.051.473	710.567.828
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	395.425.723	206.155.078
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	265.625.750	504.412.750
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		569.948.743.038	470.252.796.923
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		21.824.651.700	21.824.651.700
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	21.824.651.700	21.824.651.700
220	II. Tài sản cố định		15.991.853.507	21.979.712.338
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	15.991.853.507	21.979.712.338
222	- Nguyên giá		84.461.789.487	84.434.573.124
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(68.469.935.980)	(62.454.860.786)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	16.190.465.228	17.074.972.438
231	- Nguyên giá		113.381.706.080	129.797.569.269
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(97.191.240.852)	(112.722.596.831)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		10.112.161.820	5.105.203.448
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	10.112.161.820	5.105.203.448
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	465.347.373.327	361.036.738.325
251	1. Đầu tư vào công ty con		126.825.000.000	126.825.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		281.842.272.727	161.577.272.727
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		76.632.800.000	76.632.800.000
254	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(19.952.699.400)	(3.998.334.402)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		40.482.237.456	43.231.518.674
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	40.482.237.456	43.231.518.674
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		<u>868.942.408.706</u>	<u>648.056.655.044</u>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		342.155.450.178	200.654.579.572
310	I. Nợ ngắn hạn		143.258.567.227	77.257.982.503
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	1.937.045.404	931.426.864
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	5.877.575.000	5.633.586.909
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	14.140.868.803	6.589.596.826
314	4. Phải trả người lao động		620.059.858	617.309.550
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	1.435.272.231	1.402.468.211
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	5.836.626.622	4.588.722.648
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	101.492.474.682	46.315.580.122
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	7.357.500.000	7.357.500.000
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		4.561.144.627	3.821.791.373
330	II. Nợ dài hạn		198.896.882.951	123.396.597.069
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	172.222.795.275	96.722.509.393
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	26.674.087.676	26.674.087.676
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		526.786.958.528	447.402.075.472
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	526.786.958.528	447.402.075.472
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		260.031.430.000	260.031.430.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		260.031.430.000	260.031.430.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		66.266.478.882	66.266.478.882
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		24.745.802.719	22.014.645.562
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		708.650.196	708.650.196
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		175.034.596.731	98.380.870.832
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		91.736.713.608	46.347.013.420
421b	LNST chưa phân phối năm nay		83.297.883.123	52.033.857.412
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		868.942.408.706	648.056.655.044

Nguyễn Kim Ngân
Người lập

Nguyễn Thị Ly
Kế toán trưởng

Nguyễn Hiếu Lộc
Giám đốc

Đồng Nai, ngày 25 tháng 02 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2020

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	179.768.936.711	188.316.002.511
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25	-	1.294.636.364
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		179.768.936.711	187.021.366.147
11	4. Giá vốn hàng bán	26	41.440.157.885	64.157.012.813
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		138.328.778.826	122.864.353.334
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27	40.652.641.570	14.594.775.325
22	7. Chi phí tài chính	28	16.518.327.103	4.946.721.127
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		563.947.318	948.364.442
25	8. Chi phí bán hàng		48.000.000	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	15.418.245.504	17.213.841.071
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		146.996.847.789	115.298.566.461
31	11. Thu nhập khác	30	386.832.254	7.273.337
32	12. Chi phí khác	31	2.102.912.730	2.308.904.582
40	13. Lợi nhuận khác		(1.716.080.476)	(2.301.631.245)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		145.280.767.313	112.996.935.216
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32	22.978.169.690	21.958.363.304
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		122.302.597.623	91.038.571.912

Nguyễn Kim Ngân
Người lập

Nguyễn Thị Ly
Kế toán trưởng

Nguyễn Hiếu Lộc
Giám đốc

Đồng Nai, ngày 25 tháng 02 năm 2021



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2020
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		145.280.767.313	112.996.935.216
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		8.245.982.701	15.518.993.268
03	- Các khoản dự phòng		15.954.364.998	3.998.334.402
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		14.787	13.600
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(40.348.363.356)	(14.403.434.249)
06	- Chi phí lãi vay		563.947.318	948.364.442
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		129.696.713.761	119.059.206.679
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(8.283.557.255)	3.817.209.701
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(20.740.894.659)	13.816.513.874
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		73.032.431.187	12.410.520.873
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		2.560.010.573	2.787.852.256
14	- Tiền lãi vay đã trả		(563.947.318)	(948.364.442)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(15.255.807.305)	(16.409.264.900)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(3.173.646.813)	(5.493.544.947)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		157.271.302.171	129.040.129.094
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(5.388.500.236)	(2.369.449.904)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(166.438.273.800)	(87.131.726.200)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		78.000.000.000	38.500.000.000
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(60.265.000.000)	(123.777.272.727)
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		33.294.360.022	27.668.455.667
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(120.797.414.014)	(147.109.993.164)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		53.000.000.000	140.000.000.000
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(53.000.000.000)	(140.000.000.000)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(38.957.961.720)	(51.980.814.240)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(38.957.961.720)	(51.980.814.240)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(2.484.073.563)	(70.050.678.310)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2020

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
			VND	VND
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		62.691.516.539	132.742.208.449
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(14.787)	(13.600)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>60.207.428.189</u>	<u>62.691.516.539</u>



Nguyễn Kim Ngân
Người lập

Nguyễn Thị Ly
Kế toán trưởng

Nguyễn Hiếu Lộc
Giám đốc

Đồng Nai, ngày 25 tháng 02 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2020

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước là Xí nghiệp Dịch vụ và Phát triển Khu Công nghiệp Tam Phước, trực thuộc Công ty TNHH MTV Tín Nghĩa (nay là Tổng Công ty Tín Nghĩa) theo Quyết định số 222-CV/TU ngày 24/09/2007 của Tỉnh ủy Đồng Nai. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3600964611 (thay cho số 4703000483) do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 08 tháng 01 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ bảy ngày 05 tháng 08 năm 2019.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Đường số 6 Khu công nghiệp Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 260.031.430.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 260.031.430.000 đồng; tương đương 26.003.143 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là: 35 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là: 35 người).

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

- Xây dựng nhà các loại; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Kinh doanh nước sạch; Thoát nước và xử lý nước thải;
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác;
- Xây dựng công trình đường bộ; Xây dựng công trình công ích; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại; Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh (ki-ốt, trung tâm thương mại); Cho thuê kho, bãi đỗ xe.

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

2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

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

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Tập đoàn.

2.4 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

2.5 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế này được xác định theo nguyên tắc sau:

- Khi mua bán ngoại tệ: là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Khi ghi nhận nợ phải trả: là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng, tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại tiền gửi ngoại tệ là tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. Trong đó lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không được sử dụng để phân phối lợi nhuận hoặc chia cổ tức.

2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết: căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính thu thập được gần nhất tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.8 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

2.9 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.10 . Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30	năm
- Máy móc, thiết bị	13	năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10	năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 - 10	năm

2.11 . Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 10	năm
- Thiết bị truyền dẫn	06 - 10	năm
- Vườn cây lâu năm	24	năm

2.12 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định mua sắm và xây dựng, chưa hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

2.13 . Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.14 . Chi phí trả trước

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

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính 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.

2.15 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

2.16 . Vay

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

2.17 . Chi phí đi vay

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

2.18 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.19 . Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm tài chính về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng năm tài chính.

2.20 . Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

- Quỹ đầu tư phát triển: Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành: Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán riêng.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

2.21 . Doanh thu

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu bán bất động sản

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu cho thuê hoạt động

Doanh thu cho thuê hoạt động chủ yếu bao gồm doanh thu cho thuê hạ tầng Khu công nghiệp và cho thuê Kios chợ Tam Phước được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

2.22 . Các khoản giảm trừ doanh thu

Khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm là hàng bán bị trả lại.

Hàng bán bị trả lại phát sinh cùng năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của năm phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính riêng thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính riêng của năm lập báo cáo (năm trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính riêng thì ghi giảm doanh thu của năm phát sinh (năm sau).

2.23 . Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

2.24 . Chi phí tài chính

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

- Chi phí đi vay vốn;
- Chiết khấu thanh toán, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.25 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

b) Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với hoạt động sản xuất kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

2.26 . Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.27 . Thông tin bộ phận

Hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, cung cấp nước sinh hoạt và xử lý nước thải. Hoạt động cung cấp dịch vụ khác chiếm tỷ trọng không trọng yếu trong tổng doanh thu của Công ty. Công ty cũng chưa tổ chức cơ cấu theo các bộ phận. Doanh thu và giá vốn của các hoạt động kinh doanh chính được trình bày tại Thuyết minh số 24 và 26 phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng. Về mặt địa lý, Công ty chủ yếu hoạt động kinh doanh trong lãnh thổ Việt Nam.

Theo đó, Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá và tin tưởng rằng việc không lập và trình bày báo cáo tài chính bộ phận trong Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2020 là phù hợp với quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - "Báo cáo bộ phận" và phù hợp với tình hình kinh doanh hiện nay của Công ty.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Tiền mặt	16.493.124	7.876.084
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.770.935.065	1.633.640.455
Các khoản tương đương tiền (*)	56.420.000.000	61.050.000.000
	<u>60.207.428.189</u>	<u>62.691.516.539</u>

(*) Tại ngày 31/12/2020, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 đến 03 tháng có giá trị 56.420.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,0%/năm đến 4,00%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	31.070.000.000	-	48.631.726.200	-
	31.070.000.000	-	48.631.726.200	-

(*) Tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng có giá trị 31.070.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 5,4%/năm đến 7,0%/năm.

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào Công ty con	126.825.000.000	-	126.825.000.000	-
- Công ty Cổ phần Tín Khai	82.380.000.000	-	82.380.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	44.445.000.000	-	44.445.000.000	-
Đầu tư vào Công ty liên kết	281.842.272.727	-	161.577.272.727	(243.966.496)
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	1.200.000.000	-	1.200.000.000	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân (**)	280.642.272.727	-	160.377.272.727	(243.966.496)
Đầu tư vào đơn vị khác	76.632.800.000	(19.952.699.400)	76.632.800.000	(3.754.367.906)
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	23.232.800.000	-	23.232.800.000	-
- Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa	53.400.000.000	(19.952.699.400)	53.400.000.000	(3.754.367.906)
	485.300.072.727	(19.952.699.400)	365.035.072.727	(3.998.334.402)

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

(**) Trong năm, Công ty mua thêm 4.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân từ Công ty TNHH Hòa Bình với giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 120.000.000.000 VND; làm cho tỷ lệ sở hữu của Công ty tăng từ 40% lên 50%. Giá mua căn cứ dựa trên chứng thư thẩm định giá ngày 07/09/2020.

Đầu tư vào công ty con

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 31/12/2020 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Tín Khai ⁽¹⁾	Huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai	99,88%	82,38%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	59,21%	59,21%	Kinh doanh bất động sản

(1) Công ty Cổ phần Tín 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 Tín Khai cao hơn tỷ lệ quyền biểu quyết.

Đầu tư vào công ty liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2020 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	24,00%	24,00%	Dịch vụ bảo vệ
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân	Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	50,00%	50,00%	Kinh doanh bất động sản

Đầu tư vào đơn vị khác

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	Thành phố Long Khánh, Đồng Nai	18,97%	18,97%	Đầu tư khu công nghiệp
Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa	Huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai	13,33%	13,33%	Kinh doanh cà phê

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn				
Phải thu khách hàng dự án KDC 18ha Tam Phước	1.793.561.000	-	3.917.066.000	-
Công ty Cổ phần Thiết bị điện Ha Na Ka Sài Gòn	1.006.440.664	-	324.489.804	-
Công ty Cổ phần Mật dụng CAG	1.044.824.964	-	-	-
Công ty TNHH Bao Bì nước giải khát Crown ĐN	5.614.400.000	-	-	-
Phải thu khách hàng khác	2.208.578.149	(8.775.000)	1.112.257.106	(8.775.000)
	11.667.804.777	(8.775.000)	5.353.812.910	(8.775.000)

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Xử lý chất thải công nghiệp và Tư vấn môi trường Văn Lang	1.138.400.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Golf Long Thành	-	-	305.806.406	-
Công ty TNHH Khoa học Kỹ thuật Môi trường VN (Veesco)	-	-	371.000.000	-
Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Thống Nhất	1.200.000.000	-	1.200.000.000	-
Trả trước cho người bán khác	405.896.000	-	170.350.000	-
	2.744.296.000	-	2.047.156.406	-

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân (1)	15.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Tín Khai (2)	51.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa Phương Đông (3)	40.000.000.000	-	-	-
	106.000.000.000	-	-	-

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

(1) Hợp đồng cho vay vốn số 155/HĐVV ngày 17/08/2020 và phụ lục 02/115/PLHĐVV ngày 31/12/2020 với các điều khoản chi tiết sau:

- + Số tiền cho vay: 30 tỷ đồng;
- + Mục đích vay: Đền bù giải phóng mặt bằng;
- + Thời hạn của hợp đồng: Đến ngày 31/03/2021;
- + Lãi suất cho vay: 12%/năm;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 15 tỷ đồng;
- + Hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;

(2) Hợp đồng cho Công ty Cổ phần Tín Khai vay vốn bao gồm các hợp đồng sau:

2.1 Hợp đồng vay vốn số 127/HĐVV ngày 30/11/2020 và phụ lục, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Số tiền cho vay: 20 tỷ đồng;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- + Thời hạn của hợp đồng: 31/01/2021;
- + Lãi suất cho vay: 10%/năm;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 17 tỷ đồng;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.

2.2 Hợp đồng vay vốn số 150/HĐVV ngày 10/12/2020, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Số tiền cho vay: 34 tỷ đồng;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- + Thời hạn cho vay: 06 tháng kể từ ngày giải ngân;
- + Lãi suất cho vay: 10%/năm;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 34 tỷ đồng;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.

(3) Hợp đồng vay vốn số 116/HĐVV ngày 25/08/2020 và các phụ lục, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Số tiền cho vay: 40 tỷ đồng;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- + Thời hạn cho vay: Đến 25/03/2021;
- + Lãi suất cho vay: 12%/năm;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 40 tỷ đồng;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.

Các khoản vay đều đã được Hội đồng Quản trị phê duyệt.

8 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Phải thu về cổ tức được chia	4.788.000.000	-	-	-
Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.203.855.889	-	937.852.555	-
Tạm ứng	2.607.585.665	-	1.143.017.297	-
Ký cược, ký quỹ	2.250.000	-	2.250.000	-
Phải thu khác	12.638.366	-	6.022.940	-
	10.614.329.920	-	2.089.142.792	-
b) Dài hạn				
Kỹ quỹ thực hiện dự án Khu dân cư, thương mại dịch vụ logistic tại xã lộ 25 (*)	21.824.651.700	-	21.824.651.700	-
	21.824.651.700	-	21.824.651.700	-

(*) Công ty thực hiện ký quỹ cho Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai để thực hiện đầu tư dự án Khu thương mại, dịch vụ logistic và Khu dân cư tại xã lộ 25, huyện Thống Nhất. (Xem chi tiết tại Thuyết minh số 11).

9 . NỢ XẤU

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Trung tâm điện thoại di động CDMA	8.775.000	-	8.775.000	-
	<u>8.775.000</u>	<u>-</u>	<u>8.775.000</u>	<u>-</u>

10 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên vật liệu	346.512.331	-	602.565.282	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở	53.682.836.160	-	55.686.145.164	-
Hàng hóa bất động sản	22.008.181.818	-	-	-
	<u>76.037.530.309</u>	<u>-</u>	<u>56.288.710.446</u>	<u>-</u>

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Chi phí dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước ⁽¹⁾	44.750.656.215	45.761.890.423
Chi phí xây dựng công trình Kios - đường trục nội Khu công nghiệp ⁽²⁾	8.932.179.945	9.924.254.741
	<u>53.682.836.160</u>	<u>55.686.145.164</u>

Thông tin chi tiết về dự án:

(1) Chi phí dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước:

- Tên dự án: Khu dân cư 18 ha Tam Phước;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa;
- Địa điểm xây dựng: xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Quy mô dự án: Khu dân cư trên diện tích 164.737 m² gồm: diện tích đất ở 61.820,6 m²; diện tích đất thương mại dịch vụ và giáo dục 21.587 m² và đất giao thông, công viên cây xanh, tái định cư là 81.329,4 m²;
- Thời gian triển khai: Quý II/2011;
- Thời gian dự kiến hoàn thành: Năm 2021;
- Tình hình dự án tại ngày 31/12/2020: Dự án cơ bản hoàn thành đầu tư cơ sở hạ tầng; đã chuyển nhượng và ghi nhận doanh thu 59.863,3 m² trên tổng diện tích 61.820,6 m²; xây chợ diện tích 8.361 m².
- Trong tổng số diện tích đất còn lại 15.183,3 m² (bao gồm: đất ở 1.957,3m²; đất thương mại dịch vụ đang chờ xây dựng là 13.226 m²) khách hàng đã trả trước tiền mua với diện tích 1.114,9 m² (xem tại thuyết minh số 16).

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

- Địa điểm xây dựng: Đường số 3 (đoạn nối từ đường Phùng Hưng vào KCN Tam Phước), xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- Diện tích ô đất: Tổng diện tích khoảng 9.661,1m². Trong đó, diện tích đất thương mại dịch vụ là 8.974,8 m² và đất giao thông khu vực là 686,3 m².
- Dự án Khu Kios và Văn phòng thương mại tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa nằm trong tổng thể quy hoạch dự án Khu đô thị 210ha Tam Phước theo Quyết định số 1908/QĐ-UBND ngày 20/6/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Tam Phước I, thành phố Biên Hòa.
- Dự án được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương đầu tư giao Công ty làm chủ đầu tư tại Quyết định số 3553/QĐ-UBND ngày 10/10/2017, cho Công ty thuê đất tại Quyết định số 4725/QĐ-UBND ngày 27/12/2017 và ký hợp đồng thuê đất với Nhà nước số 30/HĐTĐ ngày 20/8/2019 và đã được Sở Tài nguyên Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
- Đến nay, dự án Khu Kios và Văn phòng thương mại đã được Công ty đầu tư hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật như đường giao thông nội bộ, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước mưa – thu gom nước thải và 55 căn Kios cho thuê. Thời gian dự kiến hoàn tất Quý II/năm 2021.

11 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Xây dựng cơ bản dở dang		
- Hạng mục tạo cảnh quan Khu trung tâm dịch vụ KCN Tam Phước	355.520.000	355.520.000
- Dự án Khu dịch vụ thương mại, logistic và Khu dân cư phục vụ tái định cư tại xã lộ 25, huyện Thống Nhất (*)	7.531.187.275	4.701.283.448
- Công trình Khu nhà ở xã hội	-	48.400.000
- Các công trình khác	62.727.272	-
Mua sắm tài sản cố định	2.162.727.273	-
- Mua xe ô tô Toyota	2.162.727.273	-
	<u>10.112.161.820</u>	<u>5.105.203.448</u>

Thông tin chi tiết dự án:

- (*) Tên dự án : Khu dịch vụ, thương mại, logistics và Khu dân cư phục vụ tái định cư Xã lộ 25
- Chủ đầu tư : Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa;
 - Địa điểm xây dựng : Xã lộ 25, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;
 - Nguồn vốn đầu tư: 743.139.781.042 VND. Trong đó nguồn vốn tự có chiếm 20% (148.627.956.208 VND), nguồn vốn vay chiếm 80% (594.511.824.834 VND);
 - Tiến độ thực hiện dự án: từ Quý I/2018 - năm 2023;
 - Tình hình dự án tại ngày 31/12/2020: Dự án đã triển khai công tác đền bù giải phóng mặt bằng. Ngày 05/10/2020, UBND tỉnh Đồng Nai đã có văn bản số 11811-UBND/KTN trình Thủ tướng Chính phủ về việc xin điều chỉnh quy hoạch của dự án từ khu dịch vụ, thương mại, logistic sang chức năng khu công nghiệp. Hiện tại, dự án đang tạm dừng do Công ty đang xin gia hạn tiến độ thực hiện dự án và phối hợp với Sở Kế hoạch đầu tư làm việc với các Bộ ngành liên quan để trình Thủ tướng thống nhất chủ trương. Chi phí phát sinh đến ngày 31/12/2020 là chi phí ban đầu, chi phí thiết kế, khảo sát địa hình; chi phí lập báo cáo đánh giá tác động môi trường; lập bản đồ địa chính.

12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	37.495.339.172	31.452.499.683	11.107.730.454	4.379.003.815	84.434.573.124
- Mua trong năm	-	-	-	163.580.000	163.580.000
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(136.363.637)	(136.363.637)
Số dư cuối năm	37.495.339.172	31.452.499.683	11.107.730.454	4.406.220.178	84.461.789.487
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	23.500.746.372	29.038.847.106	7.002.785.854	2.912.481.454	62.454.860.786
- Khấu hao trong năm	1.973.840.873	2.413.652.577	1.410.611.389	353.333.992	6.151.438.831
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(136.363.637)	(136.363.637)
Số dư cuối năm	25.474.587.245	31.452.499.683	8.413.397.243	3.129.451.809	68.469.935.980
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	13.994.592.800	2.413.652.577	4.104.944.600	1.466.522.361	21.979.712.338
Tại ngày cuối năm	12.020.751.927	-	2.694.333.211	1.276.768.369	15.991.853.507

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 50.840.585.397 đồng.

13 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ
Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Thiết bị, truyền dẫn	Vườn cây lâu năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	120.465.884.202	8.918.508.588	413.176.479	129.797.569.269
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành trong năm	1.210.036.660	-	-	1.210.036.660
- Do phân loại lại	(713.157.000)	713.157.000	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	(14.374.346.678)	(3.251.553.171)	-	(17.625.899.849)
Số dư cuối năm	106.588.417.184	6.380.112.417	413.176.479	113.381.706.080
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	103.590.272.751	8.905.476.200	226.847.880	112.722.596.831
- Khấu hao trong năm	2.016.462.129	60.866.049	17.215.692	2.094.543.870
- Thanh lý, nhượng bán	(14.374.346.678)	(3.251.553.171)	-	(17.625.899.849)
Số dư cuối năm	91.232.388.202	5.714.789.078	244.063.572	97.191.240.852
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	16.875.611.451	13.032.388	186.328.599	17.074.972.438
Tại ngày cuối năm	15.356.028.982	665.323.339	169.112.907	16.190.465.228

Trong đó:

- Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng để cho thuê: 91.361.015.891 đồng.

14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí sửa chữa tài sản	133.357.622	115.371.212
Chi phí CCDC chờ phân bổ	-	81.183.866
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	262.068.101	9.600.000
	<u>395.425.723</u>	<u>206.155.078</u>
b) Dài hạn		
Chi phí đền bù khu công nghiệp ⁽¹⁾	21.934.117.932	23.006.154.695
Tiền thuê đất trả một lần tại KCN Tín Nghĩa ⁽²⁾	11.402.943.654	11.757.200.118
Chi phí CCDC chờ phân bổ	69.905.000	1.125.406.990
Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ chờ phân bổ	2.135.259.882	2.269.232.071
Tiền thuê đất trả một lần tại chợ Tam Phước - giai đoạn 1 ⁽³⁾	4.940.010.988	5.073.524.800
	<u>40.482.237.456</u>	<u>43.231.518.674</u>

(1) Đây là chi phí đền bù của Khu công nghiệp với số tiền ban đầu là 29.964.378.324 VND. Công ty thực hiện phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh trong thời gian 45 năm.

(2) Căn cứ theo Thông báo nộp tiền thuê đất số 1274/TB.CT.QLCKTTD ngày 05/10/2017 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai, Công ty đã nộp tiền thuê đất trả tiền một lần trên diện tích 114.459,4m² tại Khu Công nghiệp Tín Nghĩa cho thời gian thuê đất từ ngày 01/01/2016 đến ngày 06/10/2053 với số tiền là 6.172.515.200. Công ty phân bổ khoản tiền thuê đất này theo thời gian sử dụng đất còn lại. Số tiền đã ghi nhận vào chi phí năm 2020 là 176.792.400 VND.

Căn cứ theo Thông báo nộp tiền thuê đất số 1389/TB.CT.QLCKTTD ngày 18/10/2017 và Thông báo số 641/TB.CT.QLCKTTD ngày 01/06/2018 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai, Công ty đã nộp tiền thuê đất trả tiền một lần trên diện tích 36.723,7 m² tại Khu Công nghiệp Tín Nghĩa cho thời gian thuê đất từ ngày 01/01/2017 đến ngày 06/10/2053 với số tiền 6.341.143.682 VND. Công ty đã phân bổ khoản tiền thuê đất này theo thời gian sử dụng còn lại. Số tiền đã ghi nhận vào chi phí năm 2020 là 177.464.064 VND.

(3) Đây là chi phí thuê đất trả tiền thuê một lần tại Chợ Tam Phước giai đoạn 1. Công ty phân bổ khoản tiền thuê đất này theo thời gian sử dụng đất còn lại. Số tiền đã ghi nhận vào chi phí năm 2020 là 133.513.812 VND.

15 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẢN HẠN

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
- Công ty Cổ phần Cây xanh Nhon Trạch	264.788.586	264.788.586	225.989.697	225.989.697
- Công ty TNHH Kiến trúc Phú Mỹ	68.750.000	68.750.000	68.750.000	68.750.000
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	178.196.700	178.196.700	-	-
- Công ty Cổ phần dịch vụ Sonadezi	-	-	203.969.700	203.969.700
- Công ty TNHH Xây dựng thương mại Phúc Nguyên	594.110.242	594.110.242	-	-
- Công ty TNHH Tài Tiến	349.591.440	349.591.440	75.891.200	75.891.200
- Phải trả các đối tượng khác	481.608.436	481.608.436	356.826.267	356.826.267
	1.937.045.404	1.937.045.404	931.426.864	931.426.864

16 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Khách hàng dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước (*)	5.872.575.000	5.629.025.000
Các đối tượng khác	5.000.000	4.561.909
	<u>5.877.575.000</u>	<u>5.633.586.909</u>

(*) Đây là số tiền khách hàng trả tiền trước để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Khu dân cư 18 ha Tam Phước với diện tích 1.114,9 m² tương ứng 08 lô đất. (Xem thêm tại Thuyết minh số 10).

17 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	429.114.500	686.714.503	20.913.804.854	20.776.441.139	230.356.500	625.320.218
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	75.298.250	5.806.637.775	22.978.169.690	15.255.807.305	35.269.250	13.488.971.160
Thuế Thu nhập cá nhân	-	96.244.548	1.371.212.589	1.440.879.712	-	26.577.425
Thuế Nhà đất, tiền thuê đất	-	-	873.741.270	873.741.270	-	-
Các loại thuế khác	-	-	23.294.570	23.294.570	-	-
	<u>504.412.750</u>	<u>6.589.596.826</u>	<u>46.160.222.973</u>	<u>38.370.163.996</u>	<u>265.625.750</u>	<u>14.140.868.803</u>

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

18 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Trích trước chi phí tiền điện, nước	1.415.365.682	1.386.122.500
Trích trước phí bảo vệ môi trường	19.906.549	16.345.711
	<u>1.435.272.231</u>	<u>1.402.468.211</u>

19 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Tiền cho thuê hạ tầng và thuê đất	5.156.754.823	3.908.850.849
- Tiền cho thuê kho, kios, chợ	679.871.799	679.871.799
	<u>5.836.626.622</u>	<u>4.588.722.648</u>
b) Dài hạn		
- Tiền cho thuê kho, kios, chợ	8.702.948.788	9.232.820.588
- Tiền cho thuê hạ tầng và thuê đất (*)	163.519.846.487	87.489.688.805
	<u>172.222.795.275</u>	<u>96.722.509.393</u>

(*) Trong năm Công ty có ký hợp đồng chuyển nhượng nhà xưởng và cho thuê lại đất tại Khu công nghiệp Tam Phước với Công ty TNHH Bao bì Nước giải khát Crown Đồng Nai; diện tích cho thuê lại là 21.948,1 m²; thời gian cho thuê từ 25/12/2020 đến hết ngày 06/10/2053 với giá trị hợp đồng thuê 89.765.477.120 VND.

c) Chi tiết về doanh thu trả trước

Tổng giá trị hợp đồng cho thuê	186.373.335.887
Giá trị đã ghi nhận doanh thu lũy kế đến 01/01/2020	4.696.516.142
Số ghi doanh thu trong năm	3.617.397.848
Số dư doanh thu chưa thực hiện còn lại tại ngày 31/12/2020	178.059.421.897

20 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Phải trả Bà Nguyễn Thị Hợp tiền hoàn trả lại nhà	-	1.467.335.000
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.417.709.091	4.324.613.041
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	39.345.130.329	39.298.377.549
- Phải trả Công ty Hòa Bình tiền mua cổ phần của Công ty Phước Tân	60.000.000.000	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	729.635.262	1.225.254.532
	<u>101.492.474.682</u>	<u>46.315.580.122</u>
b) Dài hạn		
- Phải trả Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa tiền đền bù giải phóng mặt bằng KCN Tam Phước	26.674.087.676	26.674.087.676
	<u>26.674.087.676</u>	<u>26.674.087.676</u>

21 . VAY NGẮN HẠN

	01/01/2020		Trong năm		31/12/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
- Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	7.357.500.000	7.357.500.000	-	-	7.357.500.000	7.357.500.000
- Ngân hàng TMCP Phát triển Tp. Hồ Chí Minh - Chi nhánh Sở giao dịch Đồng Nai	-	-	53.000.000.000	53.000.000.000	-	-
	<u>7.357.500.000</u>	<u>7.357.500.000</u>	<u>53.000.000.000</u>	<u>53.000.000.000</u>	<u>7.357.500.000</u>	<u>7.357.500.000</u>
b) Các khoản vay đối với các bên liên quan						
	Mối quan hệ	31/12/2020		01/01/2020		
		Gốc	Lãi	Gốc	Lãi	
		VND	VND	VND	VND	
Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	Công ty con	7.357.500.000	-	7.357.500.000	-	
		<u>7.357.500.000</u>	<u>-</u>	<u>7.357.500.000</u>	<u>-</u>	

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

Hợp đồng vay vốn số 12/2020/HĐKT ngày 31/07/2020, với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức tín dụng: 7.357.500.000 đồng;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn của hợp đồng: 6 tháng, thời gian gia hạn 6 tháng;
- Lãi suất cho vay: 7%/năm;
- Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 7.357.500.000 VND;
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: Đảm bảo bằng số vốn 44.445.000.000 VND Công ty đã góp vốn đầu tư vào Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất.

22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	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 trước	-	-	-	-	91.038.571.912	91.038.571.912
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	2.583.083.429	-	(2.583.083.429)	-
Trích quỹ thưởng HĐQT, BKS	-	-	-	-	(3.651.027.810)	(3.651.027.810)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(2.583.083.429)	(2.583.083.429)
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2018	-	-	-	-	(13.001.571.500)	(13.001.571.500)
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2019	-	-	-	-	(39.004.714.500)	(39.004.714.500)
Số dư cuối năm trước	260.031.430.000	66.266.478.882	22.014.645.562	708.650.196	98.380.870.832	447.402.075.472
Số dư đầu năm nay	260.031.430.000	66.266.478.882	22.014.645.562	708.650.196	98.380.870.832	447.402.075.472
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	122.302.597.623	122.302.597.623
Trích quỹ đầu tư phát triển ⁽¹⁾	-	-	2.731.157.157	-	(2.731.157.157)	-
Trích quỹ thưởng HĐQT, BKS ⁽¹⁾	-	-	-	-	(1.181.842.910)	(1.181.842.910)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi ⁽¹⁾	-	-	-	-	(2.731.157.157)	(2.731.157.157)
Chia cổ tức năm 2020 ⁽²⁾	-	-	-	-	(39.004.714.500)	(39.004.714.500)
Số dư cuối năm nay	260.031.430.000	66.266.478.882	24.745.802.719	708.650.196	175.034.596.731	526.786.958.528

(1) Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 số 01/NQ.ĐHĐCĐ ngày 05/05/2020, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2019 như sau:

	Tỷ lệ %	Số tiền VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	100%	91.038.571.912
Trích Quỹ đầu tư phát triển	3,00%	2.731.157.157
Trích quỹ thưởng HĐQT, BKS	1,30%	1.181.842.910
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3,00%	2.731.157.157
Chi trả cổ tức tỷ lệ 15% (tương ứng mỗi cổ phần nhận 1.500 đồng) (đã tạm ứng cổ tức trong năm 2019 với tỷ lệ 15%)	42,84%	39.004.714.500
Lợi nhuận chưa phân phối	49,86%	45.389.700.188

(2) Theo Quyết định số 04/QĐ-HĐQT ngày 28/12/2020, Công ty thực hiện tạm ứng cổ tức lần 1 năm 2020 với tỷ lệ 15%.



b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	Cuối năm VND	Tỷ lệ (%)	Đầu năm VND
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	56,74%	147.540.000.000	56,74%	147.540.000.000
Các cổ đông khác	43,26%	112.491.430.000	43,26%	112.491.430.000
	<u>100%</u>	<u>260.031.430.000</u>	<u>100%</u>	<u>260.031.430.000</u>

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

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- <i>Vốn góp đầu năm</i>	<i>260.031.430.000</i>	<i>260.031.430.000</i>
- <i>Vốn góp cuối năm</i>	<i>260.031.430.000</i>	<i>260.031.430.000</i>
Cổ tức, lợi nhuận:		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	39.298.377.549	39.272.905.789
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	39.004.714.500	52.006.286.000
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	-	<i>13.001.571.500</i>
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay</i>	<i>39.004.714.500</i>	<i>39.004.714.500</i>
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(38.957.961.720)	(51.980.814.240)
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	<i>(38.957.961.720)</i>	<i>(51.980.814.240)</i>
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	<u>39.345.130.329</u>	<u>39.298.377.549</u>

d) Cổ phiếu

	31/12/2020	01/01/2020
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	26.003.143	26.003.143
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	26.003.143	26.003.143
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>26.003.143</i>	<i>26.003.143</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	26.003.143	26.003.143
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>26.003.143</i>	<i>26.003.143</i>
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND		

e) Các quỹ công ty

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Quỹ đầu tư phát triển	24.745.802.719	22.014.645.562
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	708.650.196	708.650.196
	<u>25.454.452.915</u>	<u>22.723.295.758</u>

23 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Cam kết thuê hoạt động

Công ty ký hợp đồng thuê đất tại xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai để sử dụng với mục đích đầu tư kinh doanh khu công nghiệp từ năm 2003 đến năm 2053. Diện tích khu đất thuê là 2.851.388,1 m². Theo hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm cho diện tích 1.855.862,4 m² cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước, Công ty trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê cho diện tích 151.183,1 m², phần diện tích còn lại 844.342,6 m² là diện tích công trình đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật, đất giao thông, đất cây xanh, đất trụ sở đồn công an, trung đội dân quân tự vệ, đội nghiệp vụ hải quan số 2 và trụ sở phòng cháy chữa cháy không phải nộp tiền sử dụng đất.

Đồng thời, Công ty được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận giao diện tích 164.737 m² đất tại xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa để đầu tư xây dựng Khu dân cư và tái định cư trả tiền thuê đất một lần. Trong đó: 61.820,6 m² thời hạn sử dụng đất lâu dài 21.587 m² thời hạn sử dụng từ năm 2007 đến năm 2057 và 81.329,4 m² đất đường giao thông, đất công viên cây xanh và đất tái định cư không phải nộp tiền sử dụng đất.

b) Ngoại tệ các loại	31/12/2020	01/01/2020
- Đồng đô la Mỹ (USD)	171,07	183,17
c) Nợ khó đòi đã xử lý	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Công ty TNHH Kwang - Sung Việt Nam	1.703.087.910	1.703.087.910

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

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Doanh thu phí cơ sở hạ tầng KCN Tam Phước	51.845.564.616	50.789.891.687
Doanh thu cho thuê đất	3.273.606.768	3.217.544.198
Doanh thu phí thu gom nước thải	13.650.369.228	13.998.897.027
Doanh thu cung cấp điện	1.525.024.051	1.243.346.580
Doanh thu cung cấp nước	25.005.251.288	25.761.134.587
Doanh thu bán nhà kho	45.995.020.800	-
Doanh thu từ dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước	17.288.225.453	74.284.897.052
Doanh thu thu gom rác thải	5.640.440.219	5.219.424.594
Doanh thu cho thuê chợ, kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ	15.545.434.288	13.800.866.786
	179.768.936.711	188.316.002.511

25 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Hàng bán bị trả lại	-	1.294.636.364
	-	1.294.636.364

26 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Giá vốn phí cơ sở hạ tầng KCN Tam Phước	8.574.421.676	14.648.800.463
Giá vốn cho thuê đất	979.523.366	979.523.366
Giá vốn phí thu gom nước thải	8.030.868.894	10.184.869.740
Giá vốn cung cấp điện	29.894.636	25.376.309
Giá vốn cung cấp nước	14.975.122.048	18.383.994.469
Giá vốn của dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước	4.634.057.743	16.150.058.935
Giá vốn thu gom rác thải	2.796.497.732	2.380.974.384
Giá vốn cho thuê chợ, Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ	1.419.771.790	1.403.415.147
	41.440.157.885	64.157.012.813

27 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	8.865.613.356	9.430.034.249
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	304.278.214	191.341.076
Cổ tức, lợi nhuận được chia	31.482.750.000	4.973.400.000
	40.652.641.570	14.594.775.325
28 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH		
	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lãi tiền vay	563.947.318	948.364.442
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	-	8.683
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	14.787	13.600
Dự phòng tổn thất đầu tư	15.954.364.998	3.998.334.402
	16.518.327.103	4.946.721.127
29 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP		
	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	213.474.771	154.203.356
Chi phí nhân công	8.556.912.852	9.342.059.814
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.705.386.837	1.719.785.281
Thuế, phí, lệ phí	101.417.948	95.586.719
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.033.577.785	3.452.524.585
Chi phí khác bằng tiền	1.807.475.311	2.449.681.316
	15.418.245.504	17.213.841.071
30 . THU NHẬP KHÁC		
	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Thu nhập từ tiền ứng hộ	307.260.945	
Thu nhập khác	79.571.309	7.273.337
	386.832.254	7.273.337
31 . CHI PHÍ KHÁC		
	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát	853.333.337	886.333.336
Chi phí hội họp Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát	199.999.990	176.999.992
Chi phí ứng hộ, từ thiện, các khoản hỗ trợ	408.245.000	305.000.000
Quỹ phòng chống thiên tai	100.000.000	-
Chi phí phạt vi phạm hợp đồng	-	267.900.000
Chi phí khác	541.334.403	672.671.254
	2.102.912.730	2.308.904.582
32 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH		

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	132.626.599.603	54.862.097.099
Các khoản điều chỉnh tăng	1.092.831.138	1.768.294.935
- Chi phí không hợp lệ	39.497.811	704.961.607
- Thù lao HĐQT không trực tiếp điều hành	1.053.333.327	1.063.333.328
Các khoản điều chỉnh giảm	(31.482.750.000)	(4.973.413.630)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(31.482.750.000)	(4.973.400.000)
- Lãi đánh giá lại ngoại tệ cuối năm	-	(13.630)
Thu nhập chịu thuế TNDN	102.236.680.741	51.656.978.404
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (thuế suất 20%)	20.447.336.148	10.331.395.681
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	5.806.637.775	735.301.366
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(12.765.002.764)	(5.260.059.272)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm của hoạt động kinh doanh chính	13.488.971.159	5.806.637.775
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế từ HĐKD bất động sản	12.654.167.710	58.134.838.117
Thu nhập tính thuế TNDN	12.654.167.710	58.134.838.117
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (thuế suất 20%)	2.530.833.542	11.626.967.623
Các khoản tạm nộp trên số tiền thu trước của HĐKD bất động sản	(35.269.250)	(18.463.600)
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	(75.298.250)	(553.060.245)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(2.455.535.291)	(11.130.742.028)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản	(35.269.249)	(75.298.250)
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	22.978.169.690	21.958.363.304
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm	13.453.701.910	5.731.339.525

33 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	18.909.804.717	21.701.924.502
Chi phí nhân công	10.891.055.956	9.342.059.814
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.245.982.701	15.518.993.268
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.918.026.710	7.569.545.253
Chi phí khác bằng tiền	9.890.224.301	13.071.130.914
Tổng chi phí sản xuất kinh doanh	54.855.094.385	67.203.653.751

34 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	60.207.428.189	-	62.691.516.539	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	44.106.786.397	(8.775.000)	29.267.607.402	(8.775.000)
Các khoản cho vay	137.070.000.000	-	48.631.726.200	-
	241.384.214.586	(8.775.000)	140.590.850.141	(8.775.000)
			Giá trị sổ kế toán	
			31/12/2020	01/01/2020
			VND	VND
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ			7.357.500.000	7.357.500.000
Phải trả người bán, phải trả khác			130.103.607.762	73.921.094.662
Chi phí phải trả			1.435.272.231	1.402.468.211
			138.896.379.993	82.681.062.873

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra các hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đã được nêu chi tiết tại Thuyết minh liên quan.

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng



Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2020				
Tiền và các khoản tương đương tiền	60.207.428.189	-	-	60.207.428.189
Phải thu khách hàng, phải thu khác	22.273.359.697	21.824.651.700	-	44.098.011.397
Các khoản cho vay	137.070.000.000	-	-	137.070.000.000
	219.550.787.886	21.824.651.700	-	241.375.439.586
Tại ngày 01/01/2020				
Tiền và các khoản tương đương tiền	62.691.516.539	-	-	62.691.516.539
Phải thu khách hàng, phải thu khác	7.434.180.702	21.824.651.700	-	29.258.832.402
Các khoản cho vay	48.631.726.200	-	-	48.631.726.200
	118.757.423.441	21.824.651.700	-	140.582.075.141

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2020				
Vay và nợ	7.357.500.000	-	-	7.357.500.000
Phải trả người bán, phải trả khác	103.429.520.086	26.674.087.676	-	130.103.607.762
Chi phí phải trả	1.435.272.231	-	-	1.435.272.231
	112.222.292.317	26.674.087.676	-	138.896.379.993
Tại ngày 01/01/2020				
Vay và nợ	7.357.500.000	-	-	7.357.500.000
Phải trả người bán, phải trả khác	47.247.006.986	26.674.087.676	-	73.921.094.662
Chi phí phải trả	1.402.468.211	-	-	1.402.468.211
	56.006.975.197	26.674.087.676	-	82.681.062.873

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

35 . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

a) Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	53.000.000.000	140.000.000.000

b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	53.000.000.000	140.000.000.000


36 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH


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

37 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.


Nguyễn Kim Ngân
Người lập


Nguyễn Thị Ly
Kế toán trưởng


Nguyễn Hiếu Lộc
Giám đốc

Đồng Nai, ngày 25 tháng 02 năm 2021

