



## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**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)

## 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 hợp nhất 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 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.

### 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 hợp nhất cho Công ty.

### CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất, 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 hợp nhất 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;

**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**

- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- 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 hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2020, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020, 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 hợp nhất.

**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.

Thay mặt Ban Giám đốc



**Nguyễn Hiếu Lộc**

Giám đốc

Đồng Nai, ngày 25 tháng 02 năm 2021





Số: 010321.007 /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 hợp nhất 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 45, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

### 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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 hợp nhất 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 hợp nhất.



Chi nhánh Công ty TNHH Hãng 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

A member of HLB International

Nguyễn Thái

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 1623-2018-002-1



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>439.328.437.072</b>	<b>410.667.087.386</b>
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	76.310.527.786	78.635.153.336
111	1. Tiền		8.190.527.786	9.585.153.336
112	2. Các khoản tương đương tiền		68.120.000.000	69.050.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	33.070.000.000	58.431.726.200
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		33.070.000.000	58.431.726.200
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		169.049.080.416	128.176.677.633
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	43.046.265.772	37.853.811.433
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	3.206.789.323	2.376.614.406
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	88.500.000.000	73.610.276.963
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	34.304.800.321	14.344.749.831
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(8.775.000)	(8.775.000)
140	IV. Hàng tồn kho	10	157.643.579.244	143.464.714.392
141	1. Hàng tồn kho		157.643.579.244	143.464.714.392
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		3.255.249.626	1.958.815.825
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	429.596.938	207.688.408
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		320.947.734	38.757.953
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	2.504.704.954	1.712.369.464

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020  
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
			VND	VND
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>582.443.672.055</b>	<b>402.219.044.273</b>
210	1. Các khoản phải thu dài hạn		103.734.928.663	21.824.651.700
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	55.110.276.963	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	48.624.651.700	21.824.651.700
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>19.112.717.773</b>	<b>22.966.458.490</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	19.077.717.773	22.966.458.490
222	- Nguyên giá		89.898.870.529	87.544.117.348
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(70.821.152.756)	(64.577.658.858)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	35.000.000	-
228	- Nguyên giá		35.000.000	-
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		-	-
230	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	14	<b>16.190.465.228</b>	<b>17.074.972.438</b>
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	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>10.112.161.820</b>	<b>5.105.203.448</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	10.112.161.820	5.105.203.448
250	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	4	<b>392.774.924.750</b>	<b>291.971.718.504</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		369.542.124.750	268.738.918.504
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		23.232.800.000	23.232.800.000
260	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>40.518.473.821</b>	<b>43.276.039.693</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	40.518.473.821	43.276.039.693
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.021.772.109.127</b>	<b>812.886.131.659</b>



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
			VND	VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>410.281.546.099</b>	<b>295.454.646.658</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>197.276.895.702</b>	<b>108.550.972.709</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	8.273.256.390	5.707.287.754
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	5.887.575.000	5.643.586.909
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	15.077.179.502	7.654.922.895
314	4. Phải trả người lao động		952.259.238	923.256.166
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	1.435.272.231	1.897.207.302
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	5.836.626.622	4.588.722.648
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	107.016.155.765	51.871.254.061
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	22	48.164.480.000	25.980.000.000
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.634.090.954	4.284.734.974
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>213.004.650.397</b>	<b>186.903.673.949</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	172.222.795.275	96.722.509.393
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	31.674.087.676	26.674.087.676
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	22	684.000.000	62.707.410.000
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.a	8.423.767.446	799.666.880
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>611.490.563.028</b>	<b>517.431.485.001</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>23</b>	<b>611.490.563.028</b>	<b>517.431.485.001</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		260.031.430.000	260.031.430.000
411a	<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>		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		224.098.332.979	133.833.967.047
421a	<i>LNST chưa phân phối lũy kết đến cuối năm trước</i>		127.989.575.379	52.805.790.125
421b	<i>LNST chưa phân phối năm nay</i>		96.108.757.600	81.028.176.922
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		35.639.868.252	34.576.313.314
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.021.772.109.127</b>	<b>812.886.131.659</b>

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 HỢP NHẤT

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	25	261.044.397.114	218.199.511.031
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	1.294.636.364
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		261.044.397.114	216.904.874.667
11	4. Giá vốn hàng bán	26	77.023.872.464	84.926.847.202
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		184.020.524.650	131.978.027.465
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27	34.511.875.200	16.354.485.801
22	7. Chi phí tài chính	28	47.526.079	480.491.390
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		47.511.292	480.469.107
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		(20.557.028.456)	(7.313.970.825)
25	9. Chi phí bán hàng		48.000.000	-
26	10 Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	23.308.870.008	23.631.130.652
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		174.570.975.307	116.906.920.399
31	12. Thu nhập khác	30	522.522.975	367.822.381
32	13. Chi phí khác	31	2.904.426.993	2.827.450.050
40	14. Lợi nhuận khác		(2.381.904.018)	(2.459.627.669)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		172.189.071.289	114.447.292.730
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32	26.172.562.831	23.881.627.793
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	33.b	7.624.100.566	799.666.880
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		138.392.407.892	89.765.998.057
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		135.113.472.100	86.755.902.501
62	20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát		3.278.935.792	3.010.095.556
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	34	5,196	3,174

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 HỢP NHẤT

Năm 2020

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		172.189.071.289	114.447.292.730
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		8.962.171.681	15.657.080.172
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		14.787	-
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(12.914.144.616)	(8.048.984.560)
06	- Chi phí lãi vay		47.511.292	480.469.107
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		168.284.624.433	122.535.857.449
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(43.653.530.149)	(18.547.337.190)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(15.170.939.648)	(8.653.798.778)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		79.112.624.784	15.583.100.138
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		2.047.887.066	2.790.695.990
14	- Tiền lãi vay đã trả		(47.511.292)	(480.469.107)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(20.678.007.014)	(19.184.487.747)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(4.063.644.087)	(6.150.209.653)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		165.831.504.093	87.893.351.102
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(7.751.037.054)	(2.369.449.904)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(156.038.273.800)	(307.211.341.325)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		111.400.000.000	267.479.161.562
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(60.265.000.000)	(184.577.272.727)
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		25.299.937.718	28.403.234.990
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(87.354.373.136)	(198.275.667.404)
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	1. Tiền thu từ đi vay		110.771.240.000	231.487.410.000
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(150.610.170.000)	(142.800.000.000)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(40.962.811.720)	(55.407.414.240)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(80.801.741.720)	33.279.995.760
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(2.324.610.763)	(77.102.320.542)


## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT


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		78.635.153.336	155.737.473.879
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(14.787)	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>76.310.527.786</u>	<u>78.635.153.336</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 HỢP NHẤT 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: 58 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là: 56 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 của Công ty chủ yếu 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.

#### Cấu trúc Tập đoàn

Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2020 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Tín Khai	Tỉnh Đồng Nai	99,88%	82,38%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	Tỉnh Đồng Nai	59,21%	59,21%	Kinh doanh bất động sản

## 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, 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 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

#### *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 hợp nhất

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 các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2020. 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 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.

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*

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty.

### 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, phải thu khác và 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 thu: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- 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.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

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* là: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.



Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

*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 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; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính 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	10 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị	13 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 - 10 năm
- Phần mềm quản lý	03 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 kỳ kế toán 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 . Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Theo các điều khoản thỏa thuận tại BCC, các bên cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh của BCC. Công ty thực hiện ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC hoặc thông báo từ BCC.

Công ty thực hiện kế toán cho BCC và có nghĩa vụ thay mặt các bên khác thực hiện nghĩa vụ của BCC với Ngân sách Nhà nước, thực hiện quyết toán thuế và phân bổ lại nghĩa vụ này cho các bên khác theo thỏa thuận của BCC.

#### 2.15 . 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.

#### 2.16 . 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.

#### 2.17 . Vay

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

#### 2.18 . 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.

#### 2.19 . 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 và các khoản phải trả khác... 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.

#### 2.20 . 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.

#### 2.21 . 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.

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.

## 2.22 . 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.

### 2.23 . 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.

Khoản 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 hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của năm lập báo cáo (năm trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất thì ghi giảm doanh thu của năm phát sinh (năm sau).

### 2.24 . 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.

### 2.25 . Chi phí tài chính

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

- Chi phí đi vay vốn;
- 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.

### 2.26 . 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 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 tại ngày 31/12/2020.

### 2.27 . Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.



## 2.28 . 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 hợp nhất, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

## 2.29 . Thông tin bộ phận

Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu là 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 25 và 26. Địa bàn hoạt động kinh doanh của Công ty chỉ trong phạm vi tỉnh Đồng Nai. Do đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

Theo đó, Ban Giám đốc đã đánh giá và tin tưởng rằng việc không lập và trình bày báo cáo bộ phận trong báo cáo tài chính 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	371.343.660	81.479.256
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	7.819.184.126	9.503.674.080
Các khoản tương đương tiền (*)	68.120.000.000	69.050.000.000
	<u>76.310.527.786</u>	<u>78.635.153.336</u>

(\*) Tại 31/12/2020, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến 03 tháng có giá trị 68.120.000.000 đồng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,0%/năm đến 4,25%/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	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Đầu tư ngắn hạn</b>				
Tiền gửi có kỳ hạn	33.070.000.000	-	58.431.726.200	-
	<u>33.070.000.000</u>	<u>-</u>	<u>58.431.726.200</u>	<u>-</u>

Tại 31/12/2020, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng có giá trị 33.070.000.000 đồng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 5,4%/năm đến 7,0%/năm.

#### 4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

##### b) Đầu tư góp vốn vào Công ty liên kết

Địa chỉ	31/12/2020			01/01/2020			
	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu	
			VND			VND	
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>							
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Thành phố Biên Hòa, Đồng Nai	24,00%	24,00%	2.173.940.562	24,00%	24,00%	1.980.795.002
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân <sup>(1)</sup>	Thành phố Biên Hòa, Đồng Nai	50,00%	50,00%	299.080.961.683	40,00%	40,00%	160.133.306.232
- Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa <sup>(2)</sup>	Huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai	31,54%	31,56%	68.287.222.505	36,26%	36,28%	106.624.817.270
			<b>369.542.124.750</b>			<b>268.738.918.504</b>	

(1) Trong năm, Công ty mua thêm 4.000.0000 cổ phiếu 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%.

(2) Trong năm, Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa có tăng vốn góp từ 248.050.000.000 đồng lên 285.155.000.000 đồng từ tiền góp vốn của các cổ đông khác làm tỷ lệ lợi ích của Công ty tại đơn vị này giảm từ 36,26% xuống 31,54%.

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và các Công ty liên kết trong năm: Xem thuyết minh số 39.

##### c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	23.232.800.000	-	23.232.800.000	-
	<b>23.232.800.000</b>	<b>-</b>	<b>23.232.800.000</b>	<b>-</b>

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của 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.



**Đầu tư góp vốn 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	19,00%	19,00%	Đầu tư khu công nghiệp

**5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn</b>				
Phải thu khách hàng dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước	1.793.561.000	-	3.917.066.000	-
Phải thu khách hàng mua nhà xây thô	21.235.708.189	-	19.187.773.764	-
Phải thu khách hàng mua Ô vựa - Kiots	9.642.553.684	-	11.923.616.649	-
Phải thu khách hàng mua nền đất	441.992.110	-	813.346.110	-
Công ty Cổ phần Thiết bị điện Ha Na Ka Sài Gòn	1.006.440.664	-	324.489.804	-
Công ty TNHH Bao Bì nước giải khát Crown ĐN	5.614.400.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Mật dưng CAG	1.044.824.964	-	-	-
Ông Nguyễn Kinh Tường Thụy	-	-	527.100.000	-
Phải thu khách hàng khác	2.266.785.161	(8.775.000)	1.160.419.106	(8.775.000)
	<u>43.046.265.772</u>	<u>(8.775.000)</u>	<u>37.853.811.433</u>	<u>(8.775.000)</u>
<b>b) Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan</b>				
	<u>35.200.000</u>	<u>-</u>	<u>1.336.226.301</u>	<u>-</u>

(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 39)

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
a) Trả trước cho người bán có số dư lớn				
Công ty TNHH Xử lý chất thải công nghiệp và Tư vấn môi trường Văn Lang	1.138.400.000	-	-	-
Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Golf Long Thành	-	-	305.806.406	-
Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Thống Nhất	1.200.000.000	-	1.200.000.000	-
Công ty TNHH Khoa học Kỹ thuật Môi trường VN (Veesco)	-	-	371.000.000	-
Trả trước cho người bán khác	868.389.323	-	499.808.000	-
	<b>3.206.789.323</b>	<b>-</b>	<b>2.376.614.406</b>	<b>-</b>
b) Trong đó: Trả trước cho người bán là các bên liên quan				
	<b>145.900.000</b>	<b>-</b>	<b>51.000.000</b>	<b>-</b>

(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 39)

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
a) Ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á <sup>(1)</sup>	13.500.000.000	-	13.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân <sup>(2)</sup>	15.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa Phương Đông <sup>(3)</sup>	40.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu <sup>(4)</sup>	20.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	-	-	60.110.276.963	-
	<b>88.500.000.000</b>	<b>-</b>	<b>73.610.276.963</b>	<b>-</b>



	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>b) Dài hạn</b>				
Công ty Cổ phần	55.110.276.963	-	-	-
Tổng Công ty Tín Nghĩa <sup>(5)</sup>				
	<u>55.110.276.963</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>c) Trong đó: Phải thu về cho vay là các bên liên quan</b>				
	<u>143.610.276.963</u>	<u>-</u>	<u>73.610.276.963</u>	<u>-</u>

(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 39)

**Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản cho vay ngắn hạn và dài hạn như sau:**

- (1) Hợp đồng vay vốn số 11/2020/HDKT ngày 31/07/2020, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Số tiền cho vay: 13.500.000.000 VND;
  - + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
  - + Thời hạn của hợp đồng: 06 tháng, thời gian gia hạn 06 tháng;
  - + Lãi suất cho vay: 07%/năm;
  - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Số vốn góp của Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á tại Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất;
  - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 13.500.000.000 VND.
- (2) 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: 30.000.000.000 VND;
  - + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
  - + Thời hạn của hợp đồng: Đến ngày 31/03/2021;
  - + Lãi suất cho vay: 12%/năm;
  - + Hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
  - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 15.000.000.000 VND.
- (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: 40.000.000.000 VND;
  - + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
  - + Thời hạn cho vay: Đến 25/03/2021;
  - + Lãi suất cho vay: 12%/năm;
  - + Hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
  - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 40.000.000.000 VND.
- (4) Hợp đồng vay vốn số 119/HĐVV ngày 30/11/2020, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Số tiền cho vay: 20.000.000.000 VND;
  - + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
  - + Thời hạn cho vay: Đến 25/03/2021;
  - + Lãi suất cho vay: 12%/năm;
  - + Hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
  - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 20.000.000.000 VND.

(5) Bao gồm các hợp đồng sau:

5.1 Hợp đồng cho vay số 21/2019/HĐVV ngày 06/11/2019 và Phụ lục hợp đồng vay vốn số 21A/2020/PLHDVV ngày 02/01/2020, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Số tiền cho vay: 20.000.000.000 VND;
- + Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- + Thời hạn của hợp đồng: Đến ngày 01/02/2022;
- + Lãi suất cho vay: 8%/năm.
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 15.000.000.000 VND.

5.2 Hợp đồng vay vốn số 11/HĐKT ngày 14/10/2019 và Phụ lục số 11.A/2020/PLHĐKT ngày 01/03/2020 với các điều khoản chi tiết sau:

- + Số tiền cho vay: 40.110.276.963 VND;
- + Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- + Thời hạn của hợp đồng: Đến ngày 01/04/2022;
- + Lãi suất cho vay: 8%/năm.
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 40.110.276.963 đồng.

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

## 8 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
Phải thu về cổ tức	4.788.000.000	-	-	-
Phải thu về lãi tiền gửi, cho vay	5.542.512.429	-	2.159.277.075	-
Phải thu lãi trả chậm Công ty TNHH MTV Proton	54.849.605	-	66.430.160	-
Phải thu về bảo hiểm xã hội	1.454.306	-	1.454.306	-
Tạm ứng	23.363.493.559	-	12.021.597.831	-
Ký cược, ký quỹ	2.250.000	-	2.250.000	-
Phải thu khác	552.240.422	-	93.740.459	-
	<b>34.304.800.321</b>	<b>-</b>	<b>14.344.749.831</b>	<b>-</b>
<b>b) Dài hạn</b>				
Ký quỹ thực hiện dự án Khu dân cư, thương mại dịch vụ logistic tại xã lộ 25 (1)	21.824.651.700	-	21.824.651.700	-
Phải thu Công ty TNHH Gnotech (2)	26.800.000.000	-	-	-
	<b>48.624.651.700</b>	<b>-</b>	<b>21.824.651.700</b>	<b>-</b>



(1) Công ty thực hiện ký quỹ cho Sơ 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).

(2) Khoản phải thu liên quan đến hợp đồng mua bán nợ 02/HDMBN/2020/VAMC-TINKHAI ngày 18/12/2020 giữa Công ty Cổ phần Tín Khai và Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các Tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) - Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh về việc mua bán khoản nợ của Công ty TNHH Gnotech. Theo hợp đồng này Công ty Tín Khai mua toàn bộ khoản nợ của Công ty TNHH Gnotech phát sinh tại Ngân hàng TMCP Vietinbank - Chi nhánh Khu Công nghiệp Biên Hòa có giá trị ghi sổ của khoản nợ tính đến ngày 15/11/2020 là 144.512.364.076 đồng; bao gồm nợ gốc là 112.609.022.480 VND, nợ lãi 31.903.341.596 đồng với giá mua là 26.800.000.000 đồng. Khoản nợ này được đảm bảo bằng tài sản là máy móc thiết bị sản xuất kinh có giá trị ước tính là 151,090 tỷ đồng và tài sản trên đất là nhà xưởng tại Khu Công nghiệp Sonadezi Long Bình có giá trị ước tính là 14,290 tỷ đồng.

c) Phải thu khác là các bên liên quan

9.191.905.854	-	1.045.191.643	-
---------------	---	---------------	---

(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 39)

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 dang	135.288.885.095	-	142.862.149.110	-
Hàng hóa bất động sản	22.008.181.818	-	-	-
	<u>157.643.579.244</u>	<u>-</u>	<u>143.464.714.392</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 <sup>(1)</sup>	44.750.656.215	45.761.890.423
Chi phí xây dựng công trình Kios - đường trục nối Khu công nghiệp <sup>(2)</sup>	8.932.179.945	9.924.254.741
Chi phí dự án Khu dân cư Thạnh Phú <sup>(3)</sup>	75.610.594.955	80.341.258.279
Dự án Khu chợ và khu phố chợ Thống Nhất tại huyện Thống Nhất <sup>(4)</sup>	5.995.453.980	6.834.745.667
	<u>135.288.885.095</u>	<u>142.862.149.110</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 m<sup>2</sup> gồm: diện tích đất ở 61.820,6 m<sup>2</sup>; diện tích đất thương mại dịch vụ và giáo dục 21.587 m<sup>2</sup> và đất giao thông, công viên cây xanh, tái định cư là 81.329,4 m<sup>2</sup>;
- 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 60.261,3 m<sup>2</sup> trên tổng diện tích 61.820,6 m<sup>2</sup>; xây chợ diện tích 8.361 m<sup>2</sup>.
- Trong tổng số diện tích đất còn lại 15.183,3 m<sup>2</sup> (bao gồm: đất ở 1.957,3m<sup>2</sup>; đất thương mại dịch vụ đang chờ xây dựng là 13.226 m<sup>2</sup>) khách hàng đã trả trước tiền mua với diện tích 1.114,9 m<sup>2</sup> (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 Khu công nghiệp Tam Phước), xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- Diện tích ô đất: Tổng diện tích khoảng 9.661,1m<sup>2</sup>. Trong đó, diện tích đất thương mại dịch vụ là 8.974,8 m<sup>2</sup> và đất giao thông khu vực là 686,3 m<sup>2</sup>.
- 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.

(3) Tên dự án: Khu dân cư Thạnh Phú

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tín Khai;
- Địa điểm xây dựng: Xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai;
- Quy mô tổng thể dự án 64,4 ha trong đó bao gồm 263.000 m<sup>2</sup> đất ở, 40.500 m<sup>2</sup> đất tái định cư, 44.100 m<sup>2</sup> đất thương mại dịch vụ, trường học và đất giao thông, cây xanh là 261.600 m<sup>2</sup>; Tổng mức đầu tư: 500 tỷ đồng;
- Thời gian bắt đầu thực hiện triển khai công trình: 2004 - 2022;
- Tình hình dự án tại ngày 31/12/2020: Dự án vẫn còn hơn 2,7 ha đất chưa đền bù giải toả. Công ty dự kiến sẽ hoàn tất công tác đền bù giải toả và thi công cơ sở hạ tầng tiếp theo cho Khu dân cư vào năm 2022.
- Dự án đã thực hiện chuyển nhượng được 236.389 m<sup>2</sup> đất nền và 2.378 m<sup>2</sup> đất thương mại dịch vụ.



- (4) Tên dự án: Dự án Khu chợ và khu phố chợ Thống Nhất
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất;
  - Địa điểm xây dựng: Ngã 3 Dầu Giây, xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;
  - Thời gian bắt đầu thực hiện triển khai công trình: 06/01/2010;
  - Quy mô tổng thể dự án 6,9 ha trong đó bao gồm 33.526 m<sup>2</sup> đất ở, 5.180 m<sup>2</sup> đất thương mại dịch vụ, trường học và đất giao thông, cây xanh là 14.490 m<sup>2</sup>; Tổng mức đầu tư: 400 tỷ đồng;
  - Thời gian dự kiến hoàn thành: năm 2022;
  - Dự án đã thực hiện chuyển nhượng các diện tích đất nền, giữ lại 200m<sup>2</sup> đất ở làm Văn phòng Công ty và 56 m<sup>2</sup> đất thương mại dịch vụ;
  - Tình hình dự án tại ngày 31/12/2020: Hiện nay, Công ty đang thực hiện thi công xây dựng nhà thô, dự kiến sẽ hoàn thành và bàn giao trong năm 2022.

## II . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>Xây dựng cơ bản dở dang</b>		
- 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	-
<b>Mua sắm tài sản cố định</b>	<b>2.162.727.273</b>	<b>-</b>
- Mua xe ô tô Toyota	2.162.727.273	-
	<b>10.112.161.820</b>	<b>5.105.203.448</b>

### 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 CÓ 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
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	39.165.175.214	31.452.499.683	12.371.672.272	4.554.770.179	87.544.117.348
- Mua trong năm	-	-	2.284.536.818	206.580.000	2.491.116.818
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(136.363.637)	(136.363.637)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>39.165.175.214</b>	<b>31.452.499.683</b>	<b>14.656.209.090</b>	<b>4.624.986.542</b>	<b>89.898.870.529</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	24.183.836.262	29.038.847.106	8.266.727.672	3.088.247.818	64.577.658.858
- Khấu hao trong năm	2.111.927.777	2.413.652.577	1.493.776.519	360.500.662	6.379.857.535
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(136.363.637)	(136.363.637)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>26.295.764.039</b>	<b>31.452.499.683</b>	<b>9.760.504.191</b>	<b>3.312.384.843</b>	<b>70.821.152.756</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	14.981.338.952	2.413.652.577	4.104.944.600	1.466.522.361	22.966.458.490
Tại ngày cuối năm	12.869.411.175	-	4.895.704.899	1.312.601.699	19.077.717.773

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 52.280.293.579 đồng.

13 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình là phần mềm kế toán có Nguyên giá và Hao mòn lũy kế tại thời điểm 31/12/2020 lần lượt là 35.000.000 VND và 0 VND.



14 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Thiết bị, truyền dẫn	Vườn cây lâu năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>				
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	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)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>106.588.417.184</b>	<b>6.380.112.417</b>	<b>413.176.479</b>	<b>113.381.706.080</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
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)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>91.232.388.202</b>	<b>5.714.789.078</b>	<b>244.063.572</b>	<b>97.191.240.852</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
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 năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng để cho thuê: 91.361.015.891 đồng.

**15 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Chi phí sửa chữa tài sản	133.357.622	116.904.542
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	34.171.215	81.183.866
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	262.068.101	9.600.000
	<b>429.596.938</b>	<b>207.688.408</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Chi phí đền bù khu công nghiệp <sup>(1)</sup>	21.934.117.932	23.006.154.695
Tiền thuê đất trả một lần tại KCN Tín Nghĩa <sup>(2)</sup>	11.402.943.654	11.757.200.118
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	87.789.276	1.134.806.571
Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ chờ phân bổ	2.153.611.971	2.304.353.509
Tiền thuê đất trả một lần tại chợ Tam Phước - giai đoạn 1 <sup>(3)</sup>	4.940.010.988	5.073.524.800
	<b>40.518.473.821</b>	<b>43.276.039.693</b>

(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 114.459,4m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 I. 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.



16 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
- Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	264.788.586	264.788.586	225.989.697	225.989.697
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ chuyên nghiệp Tin Nghĩa	178.196.700	178.196.700	190.217.500	190.217.500
- Công ty Cổ phần Xăng dầu Tin Nghĩa	-	-	10.130.830	10.130.830
- Công ty TNHH Xây dựng thương mại Phúc Nguyên	594.110.242	594.110.242	-	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	-	-	203.969.700	203.969.700
- Công ty TNHH Tài Tiến	349.591.440	349.591.440	75.891.200	75.891.200
- Công ty TNHH MTV Hoàng Huy Dương	-	-	-	-
- Công ty TNHH Tư vấn xây dựng D.N.F	-	-	262.267.846	262.267.846
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Trọng Tín Phát	2.882.600.000	2.882.600.000	1.991.100.000	1.991.100.000
- Công ty TNHH Đại Phú Quý	1.488.998.329	1.488.998.329	1.248.788.233	1.248.788.233
- Phải trả các đối tượng khác	2.514.971.093	2.514.971.093	1.498.932.748	1.498.932.748
	<b>8.273.256.390</b>	<b>8.273.256.390</b>	<b>5.707.287.754</b>	<b>5.707.287.754</b>
b) Trong đó: Phải trả người bán là các bên liên quan (Xem chi tiết tại thuyết minh số 39)	<b>984.157.616</b>	<b>984.157.616</b>	<b>680.298.940</b>	<b>680.298.940</b>

17 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Khách hàng dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước (*)	5.872.575.000	5.629.025.000
Các đối tượng khác	15.000.000	14.561.909
	<b>5.887.575.000</b>	<b>5.643.586.909</b>

(\*) 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 m<sup>2</sup> tương ứng 08 lô đất. (Xem thêm tại Thuyết minh số 10).

18 . 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	1.470.460.524	686.714.503	25.954.536.089	24.775.826.350	230.356.500	625.320.218
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	241.908.940	6.838.162.892	26.172.562.831	20.678.007.014	2.274.348.454	14.365.158.223
Thuế Thu nhập cá nhân	-	125.917.508	1.649.537.838	1.688.754.285	-	86.701.061
Thuế Tài nguyên	-	4.127.992	69.221.824	73.349.816	-	-
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	-	-	989.098.768	989.098.768	-	-
Các loại thuế khác	-	-	53.352.570	53.352.570	-	-
	<b>1.712.369.464</b>	<b>7.654.922.895</b>	<b>54.888.309.920</b>	<b>48.258.388.803</b>	<b>2.504.704.954</b>	<b>15.077.179.502</b>

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 hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

19 . 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
- Chi phí giám sát, thi công	-	494.739.091
	<b>1.435.272.231</b>	<b>1.897.207.302</b>



20 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Tiền cho thuê kho; kios	679.871.799	679.871.799
- Doanh thu nhận trước tiền thuê đất, hạ tầng	5.156.754.823	3.908.850.849
	<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>
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

21 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	7.540.755	7.540.755
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.417.709.091	4.324.613.041
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	39.351.130.329	39.298.377.549
- Phải trả Bà Nguyễn Thị Hợp tiền hoàn trả lại nhà	-	1.467.335.000
- Phí cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất	980.765.939	1.043.257.995
- Khoản nhận trước tiền của khách hàng đã xuất hóa đơn	4.504.875.189	4.504.875.189
- 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	754.134.462	1.225.254.532
	<u>107.016.155.765</u>	<u>51.871.254.061</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
- Phải trả Công ty TNHH Viecons Việt Nam (*)	5.000.000.000	-
	<u>31.674.087.676</u>	<u>26.674.087.676</u>
c) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 39)	<u>48.805.087.676</u>	<u>48.805.087.676</u>

(\*) Theo Biên bản hợp tác kinh doanh số 06/BBHT ngày 10/12/2020 giữa Công ty Cổ phần Tín Khải và Công ty TNHH Viecons Việt Nam về việc mua lại khoản nợ của Công ty TNHH Gnotech tại ngân hàng TMCP Vietinbank Chi nhánh Biên Hòa được bảo lãnh bởi Công ty Vinapoly.

Theo thỏa thuận hợp tác thì Công ty Cổ phần Tín Khải đứng ra đại diện mua lại khoản nợ này từ Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các Tổ chức tín dụng (VAMC) - Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh với giá mua là 26.800.000.000 VND. Sau đó hai bên cùng đầu tư, quản lý và khai thác tài sản của 2 công ty là Công ty TNHH Gnotech và Công ty Vinapoly này.

Tỷ lệ góp vốn của các bên là Công ty Cổ phần Tín Khải góp 21.800.000.000 VND, Công ty TNHH Viecons Việt Nam góp 5.000.000.000 VND. Lợi ích các bên được hưởng theo tỷ lệ góp vốn. (Xem thêm chi tiết tại thuyết minh số 08)

22 . CÁC KHOẢN VAY

	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						
a) Vay ngắn hạn						
- Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà Thành phố Hồ Chí Minh - CN Sở giao dịch Đồng Nai	-	-	53.000.000.000	53.000.000.000	-	-
Nợ dài hạn đến hạn trả	25.980.000.000	25.980.000.000	48.164.480.000	25.980.000.000	48.164.480.000	48.164.480.000
- Vay cá nhân (*)	25.980.000.000	25.980.000.000	48.164.480.000	25.980.000.000	48.164.480.000	48.164.480.000
	<u>25.980.000.000</u>	<u>25.980.000.000</u>	<u>101.164.480.000</u>	<u>78.980.000.000</u>	<u>48.164.480.000</u>	<u>48.164.480.000</u>
b) Vay dài hạn						
- Vay cá nhân (*)	88.687.410.000	88.687.410.000	57.771.240.000	97.610.170.000	48.848.480.000	48.848.480.000
	<u>88.687.410.000</u>	<u>88.687.410.000</u>	<u>57.771.240.000</u>	<u>97.610.170.000</u>	<u>48.848.480.000</u>	<u>48.848.480.000</u>
Khoản nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(25.980.000.000)	(25.980.000.000)	(48.164.480.000)	(25.980.000.000)	(48.164.480.000)	(48.164.480.000)
Khoản nợ đến hạn trả sau 12 tháng	<u>62.707.410.000</u>	<u>62.707.410.000</u>			<u>684.000.000</u>	<u>684.000.000</u>

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay:

(\*) Số dư tại ngày 31/12/2020 bao gồm 72 hợp đồng vay các cá nhân của Công ty Cổ phần Tín Khai với thông tin chung như sau:

- Tổng giá trị vay: 48.848.480.000 VND;
- Mục đích vay: Tiền vay theo Hợp đồng này được sử dụng để bổ sung vốn phục vụ hoạt động kinh doanh;
- Thời hạn của hợp đồng: Từ 12 - 18 tháng;
- Lãi suất cho vay: 0%/năm;
- Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm là: 48.848.480.000 VND; số nợ phải trả trong 12 tháng tới là 48.164.840.000 VND;
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: Công ty đồng ý dành cho các cá nhân này quyền chọn mua sản phẩm với chính sách ưu đãi tại thời điểm mở bán chính thức. Cụ thể là quyền chọn mua các lô đất tại dự án Khu dân cư Thạnh Phú được ghi rõ trên hợp đồng.



23 . 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	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	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
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	86.755.902.501	3.010.095.556	89.765.998.057
Chia cổ tức lợi nhuận năm 2018	-	-	-	-	(13.001.571.500)	(3.426.600.000)	(16.428.171.500)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	4.342.992.857	-	(4.342.992.857)	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi, thường Ban Điều hành	-	-	-	-	(6.711.368.943)	(122.742.296)	(6.834.111.239)
Tạm ứng cổ tức năm 2019	-	-	-	-	(39.004.714.500)	-	(39.004.714.500)
Thuế TNDN nộp bổ sung theo quyết toán thuế TNDN 2014 -2018	-	-	-	-	(220.338.543)	(151.810.040)	(372.148.583)
Giảm khác	-	-	(33.276.988.921)	-	33.276.988.921	-	-
Giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu	-	-	-	-	(279.674.177)	-	(279.674.177)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>260.031.430.000</b>	<b>66.266.478.882</b>	<b>22.014.645.562</b>	<b>708.650.196</b>	<b>133.833.967.047</b>	<b>34.576.313.315</b>	<b>517.431.485.001</b>
Số dư đầu năm nay	260.031.430.000	66.266.478.882	22.014.645.562	708.650.196	133.833.967.047	34.576.313.314	517.431.485.001
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	135.113.472.100	3.278.935.792	138.392.407.892
Tạm ứng cổ tức năm 2020	-	-	-	-	(39.004.714.500)	-	(39.004.714.500)
Chia cổ tức năm 2019	-	-	-	-	-	(2.010.850.000)	(2.010.850.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	2.731.157.157	-	(2.731.157.157)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thường Ban điều hành	-	-	-	-	(4.209.035.781)	(203.964.286)	(4.413.000.067)
Giảm khác	-	-	-	-	566.567	(566.567)	-
Giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu (*)	-	-	-	-	1.095.234.703	-	1.095.234.703
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>260.031.430.000</b>	<b>66.266.478.882</b>	<b>24.745.802.719</b>	<b>708.650.196</b>	<b>224.098.332.979</b>	<b>35.639.868.252</b>	<b>611.490.563.028</b>

(\*) Do thay đổi tỷ lệ lợi ích tại công ty liên kết.

Căn cứ theo các Nghị quyết đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, Công ty đã phân phối lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2019 như sau:

	Tại Công ty mẹ		Tại công ty con		Cộng	Trong đó đã tạm phân phối trong năm 2019
	VND	VND	Cổ đông không kiểm soát	VND		
Trích quỹ đầu tư phát triển	2.731.157.157	-	-	-	2.731.157.157	-
Trích quỹ thưởng HĐQT, BKS	1.181.842.910	-	-	-	1.181.842.910	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	2.731.157.157	296.035.714	203.964.286	-	3.231.157.157	-
Chi trả cổ tức (*)	39.004.714.500	12.786.750.000	2.010.850.000	-	53.802.314.500	39.004.714.500
Lợi nhuận còn lại chưa phân phối	91.736.713.608	21.105.590.628	1.691.065.422	-	114.533.369.658	-

(\*) Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa đã tạm ứng cổ tức trong năm 2019 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
Các cổ đông khác	43,26	112.491.430.000	43,26	112.491.430.000
	<b>100</b>	<b>260.031.430.000</b>	<b>100</b>	<b>260.031.430.000</b>

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
	<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>	
- Vốn góp đầu năm	260.031.430.000	260.031.430.000
- Vốn góp cuối năm	260.031.430.000	260.031.430.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận tại công ty mẹ</b>		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	39.298.377.549	39.272.905.789
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	41.015.564.500	55.432.886.000
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	2.010.850.000	16.428.171.500
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay</i>	39.004.714.500	39.004.714.500
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(40.962.811.720)	(55.407.414.240)
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	(40.962.811.720)	(55.407.414.240)
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm nay	<b>39.351.130.329</b>	<b>39.298.377.549</b>

d) Cổ phiếu

	31/12/2020	01/01/2020
	Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	26.003.143
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	26.003.143	26.003.143
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	26.003.143	26.003.143
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	26.003.143	26.003.143
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	26.003.143	26.003.143
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND		



e) Các quỹ công ty	31/12/2020	01/01/2020
	VND	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
	<b>25.454.452.915</b>	<b>22.723.295.758</b>

**24 . 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 m<sup>2</sup>. Theo hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm cho diện tích 1.855.862,4 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, phần diện tích còn lại 844.342,6 m<sup>2</sup> là diện tích công trình đầu mối 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> thời hạn sử dụng đất lâu dài, 21.587 m<sup>2</sup> thời hạn sử dụng từ năm 2007 đến năm 2057; 81.329,4 m<sup>2</sup> đất đường giao thông, đất công viên cây xanh và đất tái định cư không phải nộp tiền sử dụng đất.

Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất ký hợp đồng thuê đất và hợp đồng chuyển nhượng dự án khu chợ tại xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai để sử dụng với mục đích sử dụng đất chợ, thời gian thuê đất đến ngày 08/05/2059. Diện tích khu đất thuê là 19.670 m<sup>2</sup>. Theo các hợp đồng này, đối với phần diện tích 5.180 m<sup>2</sup> Công ty trả tiền thuê đất một lần, đối với phần diện tích 14.490 m<sup>2</sup> Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất thuê văn phòng theo Hợp đồng thuê văn phòng số 74/HĐVP.TCT ngày 31/12/2019 tại địa chỉ 95A, Cách Mạng Tháng 8, P. Quyết Thắng, TP. Biên Hòa. Tỉnh Đồng Nai, diện tích thuê là 40 m<sup>2</sup>, thời gian thuê là từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020, giá thuê 22.000.000 VND/tháng (bao gồm VAT), tiền thuê được thanh toán hàng tháng.

b) Ngoại tệ các loại	31/12/2020	01/01/2020
- Đồng đô la Mỹ (USD)	171,07	186,47
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

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

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Doanh thu phí cơ sở hạ tầng KCN Tín Nghĩa	51.845.564.616	50.789.891.687
Doanh thu cho thuê đất KCN Tín Nghĩa	3.273.606.768	3.217.544.198
Doanh thu bán đất của dự án khu dân cư 18 ha Tam Phước	17.288.225.453	74.284.897.052
Doanh thu bán đất tại dự án Khu dân cư Thạnh Phú	47.578.212.764	-
Doanh thu bán nhà kho	45.995.020.800	-
Doanh thu bán đất nền, nhà thô, ô vữa kios chợ Thống Nhất	28.726.025.454	27.831.394.338
Doanh thu cung cấp nước	25.005.251.288	25.761.134.587
Doanh thu phí thu gom nước thải	13.650.369.228	13.998.897.027
Doanh thu thu gom rác thải	5.640.440.219	5.219.424.594
Doanh thu cung cấp điện	1.525.024.051	1.243.346.580
Doanh thu cho thuê Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ	20.516.656.473	15.852.980.968
	<b>261.044.397.114</b>	<b>218.199.511.031</b>
	<b>144.313.091</b>	<b>170.278.083</b>

Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan  
(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 39)

26 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Giá vốn phí cơ sở hạ tầng KCN Tín Nghĩa	8.574.421.676	14.648.800.463
Giá vốn cho thuê đất KCN Tín Nghĩa	979.523.366	979.523.366
Giá vốn bán đất của dự án khu dân cư 18 ha Tam Phước	4.634.057.743	16.150.058.935
Giá vốn bán đất tại dự án Khu dân cư Thạnh Phú	13.229.184.092	-
Giá vốn sản phẩm đất nền, nhà thô, ô vữa kios chợ Thống Nhất	20.117.344.281	18.991.581.377
Giá vốn cung cấp nước	14.975.122.048	18.383.994.469
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 thu gom rác thải	2.796.497.732	2.380.974.384
Giá vốn cho thuê Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ	3.656.957.996	3.181.668.159
	<b>77.023.872.464</b>	<b>84.926.847.202</b>

27 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	14.775.173.072	15.362.955.385
Lãi chậm thanh toán tiền nước, tiền cơ sở hạ tầng	1.040.702.128	991.530.416
Cổ tức, lợi nhuận được chia	18.696.000.000	-
	<b>34.511.875.200</b>	<b>16.354.485.801</b>

28 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lãi tiền vay	47.511.292	480.469.107
Lỗi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	-	22.283
Lỗi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	14.787	-
	<b>47.526.079</b>	<b>480.491.390</b>



29 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	314.361.474	234.600.422
Chi phí nhân công	13.840.023.257	13.797.153.318
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.933.805.541	1.857.872.185
Thuế, phí, lệ phí	519.484.894	302.995.451
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.798.765.425	4.018.171.906
Chi phí khác bằng tiền	2.902.429.417	3.420.337.370
	<b>23.308.870.008</b>	<b>23.631.130.652</b>

30 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Thu phạt từ xử lý các khoản công nợ	-	360.549.044
Thu nhập từ thanh lý công cụ dụng cụ	-	5.900.000
Thu nhập từ tiền ứng hộ	307.260.945	-
Lãi phạt thanh toán chậm	91.286.665	-
Thu nhập khác	123.975.365	1.373.337
	<b>522.522.975</b>	<b>367.822.381</b>

31 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát	1.552.666.673	1.202.333.336
Chi phí hội họp Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát	199.999.990	176.999.992
Chi phí ứng hộ, từ thiện	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	643.515.330	875.216.722
	<b>2.904.426.993</b>	<b>2.827.450.050</b>

32 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	22.978.169.690	21.958.363.304
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty Cổ phần Tín Khai	1.824.026.383	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty Cổ phần Bất động sản Tổng Nhất	1.370.366.758	1.923.264.489
	<b>26.172.562.831</b>	<b>23.881.627.793</b>

### 33 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI

a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	8.472.560.745	799.666.880
- Thuế Thu nhập hoãn lại hoàn nhập	(48.793.299)	-
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b>8.423.767.446</b>	<b>799.666.880</b>
b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	7.672.893.865	799.666.880
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(48.793.299)	-
	<b>7.624.100.566</b>	<b>799.666.880</b>

### 34 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế	135.113.472.100	86.755.902.501
Các khoản điều chỉnh	-	(4.209.035.781)
- <i>Quỹ khen thưởng phúc lợi được trích từ lợi nhuận sau thuế</i>	-	(4.209.035.781)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	135.113.472.100	82.546.866.720
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	26.003.143	26.003.143
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>5.196</b>	<b>3.174</b>

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính 2020.

### 35 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	19.010.691.420	21.782.321.568
Chi phí nhân công	16.174.166.361	13.797.153.318
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.474.401.405	15.657.080.172
Chi phí dịch vụ mua ngoài	29.154.052.839	34.539.995.862
Chi phí khác bằng tiền	20.986.241.228	31.084.539.453
	<b>93.799.553.253</b>	<b>116.861.090.373</b>



### 36 . 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
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	76.310.527.786	-	78.635.153.336	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	125.975.717.793	(8.775.000)	74.023.212.964	(8.775.000)
Các khoản cho vay	176.680.276.963	-	132.042.003.163	-
	<u>378.966.522.542</u>	<u>(8.775.000)</u>	<u>284.700.369.463</u>	<u>(8.775.000)</u>
			Giá trị sổ kế toán	
			31/12/2020	01/01/2020
			VND	VND
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Vay và nợ			48.848.480.000	88.687.410.000
Phải trả người bán, phải trả khác			146.963.499.831	84.252.629.491
Chi phí phải trả			1.435.272.231	1.897.207.302
			<u>197.247.252.062</u>	<u>174.837.246.793</u>

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) 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	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	76.310.527.786	-	-	76.310.527.786
Phải thu khách hàng, phải thu khác	77.342.291.093	48.624.651.700	-	125.966.942.793
Các khoản cho vay	121.570.000.000	55.110.276.963	-	176.680.276.963
	<u>275.222.818.879</u>	<u>103.734.928.663</u>	<u>-</u>	<u>378.957.747.542</u>
<b>Tại ngày 01/01/2020</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	78.635.153.336	-	-	78.635.153.336
Phải thu khách hàng, phải thu khác	52.189.786.264	21.824.651.700	-	74.014.437.964
Các khoản cho vay	132.042.003.163	-	-	132.042.003.163
	<u>262.866.942.763</u>	<u>21.824.651.700</u>	<u>-</u>	<u>284.691.594.463</u>

**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	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>				
Vay và nợ	48.164.480.000	684.000.000	-	48.848.480.000
Phải trả người bán, phải trả khác	115.289.412.155	31.674.087.676	-	146.963.499.831
Chi phí phải trả	1.435.272.231	-	-	1.435.272.231
	<u>164.889.164.386</u>	<u>32.358.087.676</u>	<u>-</u>	<u>197.247.252.062</u>
<b>Tại ngày 01/01/2020</b>				
Vay và nợ	25.980.000.000	62.707.410.000	-	88.687.410.000
Phải trả người bán, phải trả khác	57.578.541.815	26.674.087.676	-	84.252.629.491
Chi phí phải trả	1.897.207.302	-	-	1.897.207.302
	<u>85.455.749.117</u>	<u>89.381.497.676</u>	<u>-</u>	<u>174.837.246.793</u>

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.



37 . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỀN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	158.935.720.000	231.487.410.000
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	176.590.170.000	142.800.000.000

38 . 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 hợp nhất này.

39 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	Cùng công ty mẹ
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Xăng dầu Tín Nghĩa	Cùng công ty mẹ
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Cùng công ty mẹ
Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Cùng công ty mẹ
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	Cùng công ty mẹ
Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa Phương Đông	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần chế biến XNK nông sản thực phẩm Đồng Nai	Công ty liên kết của công ty mẹ
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á	Cổ đông lớn của công ty con

Trong năm, Công ty có các giao dịch phát sinh và số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong năm:	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
<b>Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ</b>	<b>144.313.091</b>	<b>170.278.083</b>
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	-	31.039.988
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	108.909.091	139.238.095
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Xăng dầu Tín Nghĩa	35.404.000	-
<b>Mua vật tư, hàng hóa, dịch vụ</b>	<b>4.512.947.143</b>	<b>7.364.528.567</b>
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	276.531.000	527.834.289
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	183.940.736	183.651.182
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Xăng dầu Tín Nghĩa	140.126.120	338.102.046
Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	1.100.138.183	660.604.545
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	1.186.994.104	3.053.032.443
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	1.625.217.000	2.574.756.788
Công ty Cổ phần chế biến XNK nông sản thực phẩm Đồng Nai	-	26.547.274

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
<b>Cho vay vốn</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>68.630.886.552</b>
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	-	60.110.276.963
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Phương Đông	-	8.520.609.589
Công cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	20.000.000.000	-
<b>Thu hồi tiền cho vay</b>	<b>-</b>	<b>11.025.465.753</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân	-	11.025.465.753
<b>Lãi cho vay vốn</b>	<b>7.410.701.607</b>	<b>2.837.704.534</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân	-	318.350.008
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	4.510.739.963	1.155.468.606
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á	947.589.042	1.279.238.014
Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa Phương Đông	1.748.536.986	84.647.906
Công cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	203.835.616	-
Số dư tại ngày kết thúc năm tài chính:	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>Phải thu ngắn hạn khách hàng</b>	<b>35.200.000</b>	<b>1.336.226.301</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân	-	1.211.986.301
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	-	109.240.000
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Xăng dầu Tín Nghĩa	35.200.000	15.000.000
<b>Ứng trước cho nhà cung cấp</b>	<b>145.900.000</b>	<b>51.000.000</b>
Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	145.900.000	51.000.000
<b>Phải thu về cho vay</b>	<b>143.610.276.963</b>	<b>73.610.276.963</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân	15.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á	13.500.000.000	13.500.000.000
Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa Phương Đông	40.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	55.110.276.963	60.110.276.963
Công Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	20.000.000.000	-
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>9.191.905.854</b>	<b>1.045.191.643</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân	203.835.616	-
Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa Phương Đông	1.738.673.972	-
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	4.788.000.000	-
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	2.461.396.266	1.045.191.643
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>984.157.616</b>	<b>680.298.940</b>
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	14.151.030	12.098.790
Xí nghiệp Xây dựng Tín Nghĩa	-	218.814.350
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	219.116.700	190.217.500
Công ty Cổ phần QLDA Tín Nghĩa	458.450.000	-
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Xăng dầu Tín Nghĩa	27.651.300	-
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	264.788.586	259.168.300
<b>Phải trả khác</b>	<b>48.805.087.676</b>	<b>48.805.087.676</b>
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	26.674.087.676	26.674.087.676
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa (phải trả cổ tức)	22.131.000.000	22.131.000.000





Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Thu nhập của Giám đốc	1.834.813.331	2.075.707.823
Thu nhập của các thành viên khác trong Ban Giám đốc, Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát	4.250.243.203	5.177.653.939

#### 40 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Hiền Lộc  
Giám đốc

Đồng Nai, ngày 25 tháng 02 năm 2021

