

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KCN TÍN NGHĨA

Đường 6 - KCN Tam Phước - BH - DN

Mã Số Thuế: 3600964611



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 01/2021

Tháng 04/2021

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số Cuối Kỳ	Số Đầu Năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		191.891.447.655	298.993.665.668
<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	<i>110</i>	<i>V.1</i>	<i>19.171.190.307</i>	<i>60.207.428.189</i>
1. Tiền	111		2.751.190.307	3.787.428.189
2. Các khoản tương đương tiền	112		16.420.000.000	56.420.000.000
<i>II. Đầu tư tài chính</i>	<i>120</i>	<i>V.2</i>	<i>31.107.757.808</i>	<i>31.070.000.000</i>
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		31.107.757.808	31.070.000.000
<i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>	<i>130</i>		<i>67.216.207.138</i>	<i>131.017.655.697</i>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	10.203.617.236	11.667.804.777
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	1.507.500.000	2.744.296.000
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	40.000.000.000	106.000.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	15.513.864.902	10.614.329.920
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(8.775.000)	(8.775.000)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
<i>IV. Hàng tồn kho</i>	<i>140</i>		<i>73.425.640.014</i>	<i>76.037.530.309</i>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	73.425.640.014	76.037.530.309
<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>	<i>150</i>		<i>970.652.388</i>	<i>661.051.473</i>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11	737.204.138	395.425.723
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152			
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.15	233.448.250	265.625.750
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính Phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		678.674.231.694	569.948.743.038
<i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>	<i>210</i>		<i>21.824.651.700</i>	<i>21.824.651.700</i>
5. Phải thu dài hạn khác	215	V.6	21.824.651.700	21.824.651.700
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216			
<i>II. Tài sản cố định</i>	<i>220</i>	<i>V.9</i>	<i>17.510.821.407</i>	<i>15.991.853.507</i>
1. Tài sản cố định hữu hình	221		17.510.821.407	15.991.853.507
- Nguyên giá	222		86.918.689.487	84.461.789.487
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(69.407.868.080)	(68.469.935.980)
<i>III. Bất động sản đầu tư</i>	<i>230</i>	<i>V.10</i>	<i>16.196.150.628</i>	<i>16.190.465.228</i>
- Nguyên giá	231		113.692.034.370	113.381.706.080
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(97.495.883.742)	(97.191.240.852)
<i>IV. Tài sản dở dang dài hạn</i>	<i>240</i>	<i>V.8</i>	<i>12.211.491.161</i>	<i>10.112.161.820</i>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241			
2. Chi phí XDCB dở dang	242		12.211.491.161	10.112.161.820
<i>V. Đầu tư tài chính dài hạn</i>	<i>250</i>	<i>V.2</i>	<i>570.948.865.639</i>	<i>465.347.373.327</i>
1. Đầu tư vào công ty con	251		126.825.000.000	126.825.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		392.085.316.314	281.842.272.727
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		76.632.800.000	76.632.800.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(24.594.250.675)	(19.952.699.400)
<i>VI. Tài sản dài hạn khác</i>	<i>260</i>		<i>39.982.251.159</i>	<i>40.482.237.456</i>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	39.982.251.159	40.482.237.456
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		870.565.679.349	868.942.408.706

NGUỒN VỐN		Mã số	Số Cuối Kỳ	Số Đầu Năm
C. NỢ PHẢI TRẢ		300	325.426.919.384	342.155.450.179
<i>I. Nợ ngắn hạn</i>		<i>310</i>	<i>127.947.943.091</i>	<i>143.258.567.228</i>
1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		V.12	7.357.500.000	7.357.500.000
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.13	3.137.029.947	1.937.045.404
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	3.160.187.968	5.877.575.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	4.769.700.202	14.140.868.804
4. Phải trả người lao động	314			620.059.858
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	1.542.387.022	1.435.272.231
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18	38.978.389.750	5.836.626.622
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	62.170.317.520	101.492.474.682
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	321		6.832.430.682	4.561.144.627
<i>II. Nợ dài hạn</i>		<i>330</i>	<i>197.478.976.293</i>	<i>198.896.882.951</i>
5. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	332	V.18	170.804.888.617	172.222.795.275
6. Phải trả dài hạn khác	333	V.17	26.674.087.676	26.674.087.676
7. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	334	V.13	-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		400	545.138.759.965	526.786.958.527
<i>I. Vốn chủ sở hữu</i>		<i>410</i>	<i>545.138.759.965</i>	<i>526.786.958.527</i>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411			
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411A		260.031.430.000	260.031.430.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411B			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		66.266.478.882	66.266.478.882
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		28.414.880.648	24.745.802.719
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		708.650.196	708.650.196
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		189.717.320.239	175.034.596.730
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421A		165.424.182.945	91.736.713.608
- LNST chưa phân phối kỳ này	421B		24.293.137.294	83.297.883.122
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
<i>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</i>		<i>430</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 +400)		440	870.565.679.349	868.942.408.706

Ngày 15 tháng 04 năm 2021

Người lập biểu

Kế Toán Trưởng

Giám Đốc

Nguyễn Kim Ngân

Nguyễn Thị Ly

Nguyễn Hữu Lộc



KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý 01/2021


DVT: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021		Năm 2020	
			Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
1	2	3	4		5	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	33.041.678.253	33.041.678.253	28.122.739.388	28.122.739.388
2. Các khoản giảm trừ	02	VI.2		-		-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		33.041.678.253	33.041.678.253	28.122.739.388	28.122.739.388
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	10.906.995.226	10.906.995.226	9.242.162.616	9.242.162.616
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cung cấp dịch vụ	20		22.134.683.027	22.134.683.027	18.880.576.772	18.880.576.772
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	14.371.827.904	14.371.827.904	22.743.863.373	22.743.863.373
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	4.768.543.740	4.768.543.740	128.403.493	128.403.493
<i>Trong đó lãi vay phải trả</i>	23		<i>126.992.465</i>	<i>126.992.465</i>	<i>128.403.493</i>	<i>128.403.493</i>
8. Chi phí bán hàng	25	VI.6		-		-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	4.053.827.500	4.053.827.500	3.958.320.030	3.958.320.030
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		27.684.139.691	27.684.139.691	37.537.716.622	37.537.716.622
11. Thu nhập khác	31	VI.8	119.313.849	119.313.849	1.354.423	1.354.423
12. Chi phí khác	32	VI.9	325.431.923	325.431.923	483.278.332	483.278.332
13. Lợi nhuận khác	40		(206.118.074)	(206.118.074)	(481.923.909)	(481.923.909)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		27.478.021.617	27.478.021.617	37.055.792.713	37.055.792.713
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	3.184.884.323	3.184.884.323	3.029.808.543	3.029.808.543
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		24.293.137.294	24.293.137.294	34.025.984.170	34.025.984.170
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		934	934	1.309	1.309
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71					

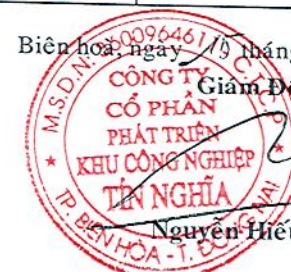
Người lập biểu


Nguyễn Kim Ngân

Kế toán trưởng


Nguyễn Thị Lý

Biên soạn, ngày 19 tháng 01 năm 2021



Giám Đốc


Nguyễn Hiếu Lộc

LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 01/2021

Đơn vị tính : đồng

Chỉ tiêu	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm 2021	Năm 2020
I	3	4	5
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD			
1. Lợi nhuận trước thuế		27.478.021.617	37.055.792.713
2. Điều chỉnh cho các khoản		(8.360.709.174)	(20.331.744.690)
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT		1.242.574.990	2.412.118.683
- Các khoản dự phòng		4.641.551.275	(0)
- Lãi, lỗ chênh lệch TGHD do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ			
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(14.371.827.904)	(22.844.759.096)
- Chi phí lãi vay		126.992.465	100.895.723
- Các khoản điều chỉnh khác			
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		19.117.312.443	16.724.048.023
- Tăng giảm các khoản phải thu		(63.801.448.559)	(16.345.619.353)
- Tăng giảm hàng tồn kho		2.611.890.295	(448.138.228)
- Tăng giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, T.TNDN phải nộp)		92.590.150.250	32.925.232.310
- Tăng giảm chi phí trả trước		(841.764.712)	(1.519.603.121)
- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh			
- Tiền lãi vay đã trả		(126.992.465)	(100.895.723)
- Thuế TNDN đã nộp		(13.494.971.159)	(5.898.163.363)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh			
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(3.670.049.801)	(2.289.799.228)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		32.384.126.292	23.047.061.317
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1 Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(4.556.229.341)	(2.145.545.065)
2 Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác			
3 Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác			(3.000.000.000)
4 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		66.000.000.000	
5 Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(110.243.043.587)	
7 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		14.371.827.904	22.844.759.096
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(34.427.445.024)	17.699.214.031
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1 Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu			
2 Tiền chi trả vốn góp cho các CSH, mua lại CP của DN đã phát hành			
3 Tiền thu từ đi vay			
4 Tiền trả nợ gốc vay			
5 Tiền trả nợ thuê tài chính			
6 Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(38.992.919.150)	(38.968.929.100)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(38.992.919.150)	(38.968.929.100)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)		(41.036.237.882)	1.777.346.248
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		60.207.428.189	62.691.516.539
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70= 50+60+61)		19.171.190.307	64.468.862.787

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Biên Hòa, ngày 15 tháng 01 năm 2021

Nguyễn Kim Ngân

NGUYỄN THỊ LÝ



NGUYỄN HỮU LỘC

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai
BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 01/2021

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 01/2021

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. **Hình thức sở hữu vốn** : Công ty cổ phần.
2. **Lĩnh vực kinh doanh** : Kinh doanh thương mại, dịch vụ.
3. **Ngành nghề kinh doanh** : Kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN và các tiện ích công cộng.
4. **Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính**

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

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. **Chế độ kế toán áp dụng**
Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.
2. **Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**
Ban Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành trong việc lập Báo cáo tài chính.
3. **Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh**
Ngày 22/12/2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006, và có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

- **Cơ sở lập Báo cáo tài chính**
Báo cáo tài chính được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.
- **Tiền và tương đương tiền**
Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, để đang chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi.
- **Hàng tồn kho**
Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 01/2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

- **Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác**

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

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

- **Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm khấu hao</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 – 25
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03 – 08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	01 – 05
Vườn cây lâu năm	23

- **Bất động sản đầu tư**

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

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

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

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư được công bố tại thuyết minh số IV.5.

- **Đầu tư tài chính**

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 01/2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

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

• Chi phí trả trước

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

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

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

• Chi phí phải trả

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

• Vốn chủ sở hữu

Nguồn vốn kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.
- Thặng dư vốn cổ phần: chênh lệch do phát hành cổ phiếu cao hơn mệnh giá.

Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty.

• Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận trong Báo

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 01/2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ khi liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu khi đó thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

- **Nguyên tắc chuyển đổi ngoại tệ**

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

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

- **Bên liên quan**

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN QUÝ 1/2021

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	15.648.424	16.493.124
Tiền gửi ngân hàng VND	2.731.677.065	3.766.994.467
Tiền gửi ngân hàng USD	3.864.818	3.940.598
Các khoản tương đương tiền	16.420.000.000	56.420.000.000
Cộng	19.171.190.307	60.207.428.189

Tại ngày 31/03/2021 các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 đến 03 tháng có giá trị 16.420.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 2,9%/năm - 3,0%/năm.

2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Đầu tư ngắn hạn				
- Tiền gửi CKH NH				
HDBank	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
- Tiền gửi CKH NH				
Vietbank	11.107.757.808	11.107.757.808	11.070.000.000	11.070.000.000
Cộng	31.107.757.808	31.107.757.808	31.070.000.000	31.070.000.000

Tại ngày 31/03/2021 các tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng có giá trị 31.107.757.808 VND được gửi tại các ngân hàng với lãi suất 5,4%/năm đến 6,45%/năm.

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 01/2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty con (1)	126.825.000.000	-	126.825.000.000	-
- Công ty CP Tín Khai	82.380.000.000		82.380.000.000	
- Công ty CP BĐS Thống Nhất	44.445.000.000		44.445.000.000	
Đầu tư vào Công ty liên kết (2)	392.085.316.314	-	281.842.272.727	-
- CTCP DV Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	1.200.000.000		1.200.000.000	
- Công ty Phước Tân (*)	390.885.316.314		280.642.272.727	
Đầu tư vào đơn vị khác (3)	76.632.800.000	-	76.632.800.000	-
- CTCP KCN Long Khánh	23.232.800.000		23.232.800.000	
- CTCP Cà phê Tín Nghĩa	53.400.000.000		53.400.000.000	
Cộng	595.543.116.314	-	485.300.072.727	-

(*) Trong quý 1/2021 Công ty thực hiện đăng ký góp tăng vốn điều lệ Phước Tân từ 400 tỷ lên 700 tỷ. Công ty thực hiện tăng phần góp góp theo tỷ lệ sở hữu tại Công ty Phước Tân.

• Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Dự phòng khoản lỗ Công ty CP Cà Phê Tín Nghĩa	24.594.250.675	19.952.699.400
Tổng cộng	24.594.250.675	19.952.699.400



(1) Đầu tư vào công ty con : thông tin chi tiết về công ty con của Công ty vào ngày 31/03/2021 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh
Công ty CP Tín Khai (2)	Vĩnh Cửu, Đồng Nai	99,88%	82,38%	Kinh doanh nhà ở, nhà xưởng cho thuê
Công ty CP BĐS Thống nhất	Biên Hòa, Đồng Nai	59,21%	59,21%	Kinh doanh chợ & Khu phố chợ

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

(2) Đầu tư vào Công ty liên kết: thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 31/03/2021 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh
- Công ty Cổ phần DV bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Biên Hòa, Đồng Nai	24,00%	24,00%	Dịch vụ bảo vệ
- Công ty Cổ phần XD & TM Phước Tân	Biên Hòa, Đồng Nai	49,2%	50%	Bất động sản

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 01/2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

(3) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác: thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào công ty khác của Công ty vào ngày 31/03/2021 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh
- Công ty Cổ phần KCN Long Khánh	Long Khánh, Đồng Nai	19,00%	19,00%	Bất động sản
- Công ty CP Cà Phê Tín Nghĩa	Nhon Trạch, Đồng Nai	13,33%	13,33%	Sản xuất Cà phê

3. Phải thu khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Phải thu của KH ngắn hạn		
- Phải thu khách hàng KDC 18ha	2.059.992.600	1.793.561.000
- Cty Nhôm Alanmi	32.500.000	37.362.000
- CN Cty CP đầu tư XD Tồn Lộc	614.911.495	306.361.962
- CN Cty cổ phần Phú Tài		80.337.400
- Công ty CP Hanaka ABM		971.101.194
- Cty CP Thiết Bị Điện Ha Na Ka Sài Gòn		1.006.440.664
- Công ty TNHH Bao Bì nước giải khát Crown ĐN	5.614.400.000	5.614.400.000
- Công ty CP Mặt Dựng CAG	1.044.824.964	1.044.824.964
- Các khoản phải thu khách hàng khác	836.988.177	813.415.593
Cộng	10.203.617.236	11.667.804.777

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Cty TNHH Hãng kiểm toán AASC	52.500.000	52.500.000
- TTPT quỹ đất H.Thống Nhất	1.200.000.000	1.200.000.000
- Công ty TNHH XLCTCN và MT Văn Lang		1.138.400.000
- Cty TNHH Ý Tân	255.000.000	255.000.000
- Các khoản trả trước khách hàng khác		98.396.000
Cộng	1.507.500.000	2.744.296.000

5. Phải thu về cho vay

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Phải thu cho vay ngắn hạn		
- Công ty CP Tín Khai		51.000.000.000
- Công ty Phước Tân		15.000.000.000
- Công ty CP Tín Nghĩa Phương Đông (1)	40.000.000.000	40.000.000.000
Cộng	40.000.000.000	106.000.000.000

(1) Công ty CP PT KCN Tín Nghĩa cho Công ty CP KCN Tín Nghĩa – Phương Đông vay vốn theo:
 - HĐ số 116/HĐVV ngày 25/8/2020 thời hạn vay 1 tháng, thời gian gia hạn đến 25/06/2021, lãi suất 12%/năm, hình thức cho vay: Tín chấp. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

6. Các khoản phải thu khác

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 01/2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn				
- Tạm ứng	2.084.682.465		2.607.585.665	
- Các khoản thế chấp ký cược, ký quỹ	3.750.000		2.250.000	
- Lãi dự thu các ngân hàng	49.596.821		105.949.041	
- Phải thu từ cổ tức CTCP KCN Long Khánh			4.788.000.000	
- Phải thu từ cổ tức CTCP BĐS Thống Nhất	2.215.600.000			
- Phải thu từ cổ tức Công ty CP Tín Khải	8.238.000.000			
- Phải thu lãi vay Tín Khải			326.575.342	
- Phải thu lãi vay Tín Nghĩa Phương Đông	2.922.235.616		1.738.673.972	
- Phải thu lãi vay Phước Tân			1.032.657.534	
- Phải thu khác			12.638.366	
Cộng ngắn hạn	15.513.864.902		10.614.329.920	
b. Dài hạn				
- Ký quỹ dự án KDC tại Xã lộ 25	3.961.871.700		3.961.871.700	
- Ký quỹ dự án Logistic TMDV tại Xã lộ 25	17.862.780.000		17.862.780.000	
Cộng dài hạn	21.824.651.700		21.824.651.700	

7. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên vật liệu	304.765.602		346.512.331	
- Hàng hóa Bất động sản	22.008.181.818		22.008.181.818	
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, trong đó:	51.112.692.594		53.682.836.160	
- CP DA KDC 18ha Tam Phước (1)	42.519.882.303		44.750.656.215	
- CP Xây dựng công trình Kios (2)	8.592.810.291		8.932.179.945	
Cộng	73.425.640.014		76.037.530.309	

(1) Giá trị dự án khu dân cư và tái định cư tại xã Tam Phước, TP. Biên Hòa, Đồng Nai của khu đất có diện tích 164.737 m². Dự án hoàn thành đầu tư cơ sở hạ tầng, đã chuyển nhượng và ghi nhận doanh thu. Diện tích còn lại chủ yếu là đất TMDV đang chờ xây dựng.

(2) Dự án khu Kios và VPTM tại Phường Tam Phước, tp Biên Hoà nằm trong tổng thể quy hoạch dự án khu đô thị 210ha Tam Phước theo Quyết định số 1908/QĐ-UBND ngày 20/06/2016 của UBND Tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2000 KDC Tam Phước, tp Biên Hoà. Dự án được UBND Tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương đầu tư theo QĐ số 3553/QĐ-UBND ngày 10/10/2017, cho Công ty thuê đất tại QĐ số 4725/QĐ-UBND ngày 27/12/2017 và ký hợp đồng thuê đất với Nhà nước số 30/HĐTD ngày 20/09/2019 và được sở TNMT cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Đến nay, dự án đã được Công ty đầu tư hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật và 55 căn Kios cho thuê.

8. Tài sản dở dang dài hạn



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 01/2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
a. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn		
b. Xây dựng cơ bản dở dang		
- Chi mua sắm TSCĐ		2.162.727.273
- Tạo cảnh quan Khu trung tâm (1)	355.520.000	355.520.000
- CP đầu tư khu DVTM Thống Nhất (2)	7.864.602.070	7.531.187.275
- CP xây dựng Kios giai đoạn 2	546.954.546	
- Chi phí tăng vốn điều lệ	30.000.000	30.000.000
- Chi phí xây dựng hồ sự cố - Trạm XLNT	3.137.454.545	32.727.272
- Chi phí sửa chữa văn phòng	276.960.000	
Cộng	<u>12.211.491.161</u>	<u>10.112.161.820</u>

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

(2) Dự án khu DVTM Logistic Thống nhất là dự án đầu tư mới, Công ty đang tiến hành các thủ tục xin giấy phép đầu tư. Ngày 16/10/2017 Công ty đã có quyết định chủ trương đầu tư số 3644/QĐ-UBND của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Đồng Nai. Hiện tại dự án đang chờ thủ tướng phê duyệt điều chỉnh quy hoạch của dự án từ Khu dịch vụ, TM, Logistic sang chức năng KCN.

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình					
Số dư đầu năm	37.495.339.173	31.452.499.683	11.107.730.453	4.406.220.178	84.461.789.487
Tăng trong kỳ	-	-	2.456.900.000	-	2.456.900.000
- Mua sắm mới			2.456.900.000		2.456.900.000
Số dư cuối kỳ	37.495.339.173	31.452.499.683	13.564.630.453	4.406.220.178	86.918.689.487
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	25.474.587.245	31.452.499.683	8.413.397.243	3.129.451.809	68.469.935.980
Khấu hao trong kỳ	412.475.568		450.440.347	75.016.185	937.932.100
Số dư cuối kỳ	25.887.062.813	31.452.499.683	8.863.837.590	3.204.467.994	69.407.868.080
Giá trị còn lại của TSCĐHH					
Số dư đầu năm	12.020.751.928	-	2.694.333.210	1.276.768.369	15.991.853.507
Số dư cuối kỳ	11.608.276.360	-	4.700.792.863	1.201.752.184	17.510.821.407

Trong đó:

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 50.840.585.397 VND.

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 01/2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện truyền dẫn	Vườn cây lâu năm	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình				
Số dư đầu năm	106.588.417.184	6.380.112.417	413.176.479	113.381.706.080
Tăng trong kỳ	310.328.290	-	-	310.328.290
- Tăng trong kỳ	310.328.290			310.328.290
Số dư cuối kỳ	106.898.745.474	6.380.112.417	413.176.479	113.692.034.370
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	91.232.388.202	5.714.789.078	244.063.572	97.191.240.852
Khấu hao trong kỳ	288.378.024	11.960.943	4.303.923	304.642.890
Số dư cuối kỳ	91.520.766.226	5.726.750.021	248.367.495	97.495.883.742
Giá trị còn lại của TSCĐHH				
Số đầu năm	15.356.028.982	665.323.339	169.112.907	16.190.465.228
Số dư cuối kỳ	15.377.979.248	653.362.396	164.808.984	16.196.150.628

- Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng đang cho thuê: 91.361.015.891 VND

11. Chi phí trả trước

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn	737.204.138	395.425.723
- Các khoản chi phí khác	737.204.138	395.425.723
b. Dài hạn	39.982.251.159	40.482.237.456
- Chi phí đền bù KCN	22.158.425.945	22.327.971.695
- Chi phí CCDC chờ phân bổ	104.857.917	69.905.000
- Chi phí tiền thuê đất chờ phân bổ	11.314.379.538	11.402.943.654
- Chi phí s/c lớn TSCĐ chờ phân bổ	1.497.955.224	1.741.406.119
- Tiền sử dụng đất và phí đầu tư hạ tầng Chợ Tam Phước - gdl	4.906.632.535	4.940.010.988

12. Vay và nợ thuê tài chính:

Chi tiết số phát sinh về khoản vay như sau:

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn				
- CTCP BĐS				
Thống Nhất (1)	7.357.500.000	7.357.500.000	7.357.500.000	7.357.500.000
Cộng	7.357.500.000	7.357.500.000	7.357.500.000	7.357.500.000

Thông tin bổ sung cho các khoản vay:

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

- Hạn mức tín dụng: 7.357.500.000 VND;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 06 tháng; thời gian gia hạn 6 tháng;
- Lãi suất cho vay: 7%/năm;

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 01/2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Các hình thức đảm bảo tiền vay: Đảm bảo bằng số vốn 41.445.000.000 VND Công ty đã góp vốn đầu tư vào CTCP BĐS Thống Nhất.

13. Phải trả người bán

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn				
- CTCP cây xanh Nhơn Trạch	277.074.017	277.074.017	264.788.586	264.788.586
- Cty TNHH Tài Tiến	234.940.750	234.940.750	349.591.440	349.591.440
CTCP DV bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa		-	178.196.700	178.196.700
- Công ty CP Hóa Phát Đồng Nai	49.069.125	49.069.125	39.255.300	39.255.300
- Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	56.886.720	56.886.720	-	-
- Công ty TNHH XD TM Phúc Nguyên		-	594.110.242	594.110.242
- CÔNG TY TNHH XLCT CN VÀ TƯ VẤN MT VĂN LANG	2.276.800.000	2.276.800.000	-	-
- Công ty TNHH MTV TV ĐT XD Khánh Bình Minh		-	92.000.000	92.000.000
- Phải trả các đối tượng khác	242.259.335	242.259.335	419.103.136	419.103.136
Cộng	3.137.029.947	3.137.029.947	1.937.045.404	1.937.045.404

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Khách hàng ứng trước tiền mua nền đất KDC 18ha	2.735.275.000	5.872.575.000
- Khách hàng trả trước khác	424.912.968	5.000.000
Cộng	3.160.187.968	5.877.575.000

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 01/2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số đầu năm	Số phải nộp	Số đã nộp	Số cuối kỳ
a. Phải nộp				
- Thuế GTGT hàng bán nội địa	625.320.218	4.928.549.787	5.015.406.682	538.463.323
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	13.488.971.161	3.184.884.323	13.499.783.659	3.174.071.825
- Thuế thu nhập cá nhân	26.577.425	1.518.285.511	1.361.439.152	183.423.784
- Thuế tài nguyên	-	-	-	-
- Thuế môn bài	-	3.000.000	3.000.000	-
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	873.741.270	-	873.741.270
- Các khoản phải nộp khác	-	-	-	-
Cộng	14.140.868.804	10.508.460.891	19.879.629.493	4.769.700.202

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
- Thuế thu nhập tạm nộp 1%	30.456.750	35.269.250
- Thuế VAT tạm nộp CQSDĐ	202.991.500	230.356.500
Cộng phải thu	233.448.250	265.625.750

Thuế giá trị gia tăng

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Xem thuyết minh số IV.12.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ như sau:

	Năm 2021		Năm 2020	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	27.478.021.617	27.478.021.617	37.055.792.713	37.055.792.713
+ Các khoản điều chỉnh tăng	-	-	-	-
-+Các khoản điều chỉnh giảm	11.553.600.000	11.553.600.000	21.906.750.000	21.906.750.000
- Tổng thu nhập chịu thuế	15.924.421.617	15.924.421.617	15.149.042.713	15.149.042.713
- Thuế suất thuế TNDN	20%	20%	20%	20%
- Chi phí phải trả khác	-	-	-	-
Thuế TNDN dự tính phải nộp	3.184.884.323	3.184.884.324	3.029.808.543	3.029.808.543
Thuế TNDN dự tính được miễn giảm (*)	-	-	-	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	3.184.884.323	3.184.884.324	3.029.808.543	3.029.808.543

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định

16. Chi phí phải trả

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 01/2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
a. Ngắn hạn		
- Chi phí tiền nước	1.488.998.900	1.383.547.500
- Phí bảo vệ môi trường	21.569.940	19.906.549
- Trích trước CP thiết kế Kios và VPTM theo HĐ 01/2020/HĐTV - 14/1/2020	31.818.182	31.818.182
b. Dài hạn		
Cộng	1.542.387.022	1.435.272.231

17. Các khoản phải trả, phải nộp khác

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
a. Ngắn hạn		
- Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn	337.885.250	341.835.250
- Tiền đặt cọc mua QSDĐ và tài sản trên đất	1.324.109.091	1.417.709.091
- Cổ tức phải trả	359.757.799	320.920.449
- Phải trả Công ty TNHH Hòa Bình	60.000.000.000	60.000.000.000
- Cổ tức đợt 1 năm 2020 (15%/mệnh giá)		39.004.714.500
- Các khoản phải trả khác	148.565.380	407.295.392
Cộng	62.170.317.520	101.492.474.682
b. Dài hạn		
- Khoản tiền đền bù DA KCN TP phải trả	26.674.087.676	26.674.087.676
Cộng	26.674.087.676	26.674.087.676

18. Doanh thu chưa thực hiện:

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
a. Ngắn hạn		
- Tiền thuê đất, Phí sử dụng HT	38.448.517.951	5.156.754.823
- Doanh thu chợ Tam Phước	514.871.799	514.871.799
- Doanh thu Kios	15.000.000	165.000.000
Cộng	38.978.389.750	5.836.626.622
b. Dài hạn		
- Tiền cho thuê Kios	465.000.000	465.000.000
- Doanh thu chợ Tam Phước	8.109.230.837	8.237.948.789
- Tiền thuê đất, phí sử dụng hạ tầng chờ phân bổ	162.230.657.780	163.519.846.486
Cộng	170.804.888.617	172.222.795.275

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 01/2021

19. Vốn chủ sở hữu:**a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu:****Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	LNST chưa phân phối	Tổng cộng
A	1	2	3	4	7	
Số dư ngày 01/01/2020	260.031.430.000	66.266.478.882	22.014.645.562	708.650.196	98.380.870.832	447.402.075.472
- Lãi trong năm trước					122.302.597.622	122.302.597.622
- Trích lập các quỹ			2.731.157.157		(2.731.157.157)	-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi & BĐH					(3.913.000.067)	(3.913.000.067)
- Cổ tức đợt 1/2019 (15%)					(39.004.714.500)	(39.004.714.500)
Số dư ngày 31/12/2020	260.031.430.000	66.266.478.882	24.745.802.719	708.650.196	175.034.596.730	526.786.958.527
- Lãi trong năm nay					24.293.137.294	24.293.137.294
- Trích lập các quỹ (1)			3.669.077.929		(3.669.077.929)	-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi & BĐH (1)					(5.941.335.856)	(5.941.335.856)
Số dư ngày 31/03/2021	260.031.430.000	66.266.478.882	28.414.880.648	708.650.196	189.717.320.239	545.138.759.965

(1) Phân phối lợi nhuận năm 2020 theo nghị quyết Đại hội Đồng thường niên năm 2020.



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 01/2021

Tạm phân phối lợi nhuận năm 2020 theo nghị quyết Đại hội Đồng Cổ đông thường niên năm 2020 thông qua kế hoạch phân phối lợi nhuận như sau:

	<u>Tỷ lệ (%)</u>	<u>Số tiền</u>
- Lợi nhuận sau thuế TNDN	100,00	122.302.597.623
- Trích Quỹ đầu tư phát triển	3,00	3.669.077.929
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	3,00	3.669.077.929
- Trích quỹ thưởng HĐQT, BKS	1,00	1.223.025.976
- Trích quỹ thưởng HĐQT, BKS, BĐH 10%/LN vượt KH	0,20	1.049.231.952
- Chi trả cổ tức còn lại (Bằng 15% VĐL)	31,89	39.004.714.500
- Lợi nhuận chưa phân phối	60,25	73.687.469.337
Cộng	99,34	122.302.597.623

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Theo giấy chứng nhận kinh doanh số 3600964611 đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 05 tháng 08 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, vốn điều lệ của Công ty là 260.031.430.000 VND được chia thành 26.003.143 cổ phần với chi tiết như sau:

	<u>Tỷ lệ (%)</u>	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Tỷ lệ (%)</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Tổng Công ty Tín nghĩa	56,74	147.540.000.000	56,74	147.540.000.000
- Cổ đông bên ngoài	43,26	112.491.430.000	43,26	112.491.430.000
Cộng	100,00	260.031.430.000	100,00	260.031.430.000

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ <i>Vốn góp đầu năm</i>	260.031.430.000	260.031.430.000
+ <i>Vốn góp cuối năm</i>	260.031.430.000	260.031.430.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên LN năm trước</i>		
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên LN năm nay</i>		39.004.714.500

d. Cổ phiếu

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	26.003.143	26.003.143
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	26.003.143	26.003.143
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	26.003.143	26.003.143
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
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
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

đ. Cổ tức

- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:
- + Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông:.....
- + Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi:
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận:



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 01/2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

e. Các quỹ của doanh nghiệp:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	28.414.880.648	24.745.802.719
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	708.650.196	708.650.196
Cộng	29.123.530.844	25.454.452.915

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

Ngoại tệ các loại	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Đô la Mỹ (USD)	167,77	171,07
Cộng	167,77	171,07

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 1/2021

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2021		Năm 2020	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
- DT phí cơ sở hạ tầng	11.665.833.386	11.665.833.386	10.565.606.419	10.565.606.419
- DT cho thuê đất	795.258.606	795.258.606	769.945.083	769.945.083
- DT phí nước thải	6.267.814.049	6.267.814.049	5.174.024.460	5.174.024.460
- DT dịch vụ khác	7.388.848.965	7.388.848.965	8.607.337.629	8.607.337.629
- DT thu gom rác thải	1.498.469.006	1.498.469.006	1.370.569.436	1.370.569.436
- DT KDC 18	5.178.120.909	5.178.120.909	1.334.301.818	1.334.301.818
- DT Kios	247.333.332	247.333.332	300.954.543	300.954.543
Cộng	33.041.678.253	33.041.678.253	28.122.739.388	28.122.739.388

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2021		Năm 2020	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
- Giá vốn phí CSHT	1.637.227.447	1.637.227.447	2.270.720.103	2.270.720.103
- Giá vốn cho thuê đất	244.880.841	244.880.841	244.880.841	244.880.841
- Giá vốn phí nước thải	1.175.349.836	1.175.349.836	1.890.135.934	1.890.135.934
- Giá vốn dịch vụ khác	4.541.369.272	4.541.369.272	3.765.216.770	3.765.216.770
- Giá vốn thu gom rác thải	732.578.214	732.578.214	610.138.766	610.138.766
- Giá vốn KD KDC	2.433.710.637	2.433.710.637	325.208.635	325.208.635
- Giá vốn KD Kios	141.878.979	141.878.979	135.861.567	135.861.567
Cộng	10.906.995.226	10.906.995.226	9.242.162.616	9.242.162.616

3. Doanh thu tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 01/2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Năm 2021		Năm 2020	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
- Lãi tiền cho vay	2.405.205.480	2.405.205.480		-
- Lãi tiền gửi có kỳ hạn	411.364.505	411.364.505	731.245.154	731.245.154
- Lãi tiền gửi không kỳ hạn	1.657.919	1.657.919	4.972.496	4.972.496
- Lãi chậm trả		-	100.895.723	100.895.723
- Lãi góp vốn	11.553.600.000	11.553.600.000	21.906.750.000	21.906.750.000
Cộng	14.371.827.904	14.371.827.904	22.743.863.373	22.743.863.373

4. Chi phí tài chính

	Năm 2021		Năm 2019	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
- Chi phí lãi vay ngân hàng	126.992.465	126.992.465	128.403.493	128.403.493
- Chi phí tài chính		-		0
- CP dự phòng đầu tư dài hạn	4.641.551.275	4.641.551.275		
Cộng	4.768.543.740	4.768.543.740	128.403.493	128.403.493

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp:

	Năm 2021		Năm 2020	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
- Chi phí nhân viên quản lý	1.992.011.739	1.992.011.739	2.044.260.372	2.044.260.372
- Chi phí nguyên vật liệu QL	13.673.500	13.673.500	29.116.000	29.116.000
- Chi phí đồ dùng văn phòng	12.667.083	12.667.083	10.972.498	10.972.498
- Chi phí khấu hao TSCĐ	472.544.959	472.544.959	434.000.448	434.000.448
- Thuế, phí và lệ phí	63.909.375	63.909.375	29.440.567	29.440.567
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	726.964.750	726.964.750	716.020.748	716.020.748
- Chi phí khác	772.056.094	772.056.094	694.509.397	694.509.397
Cộng	4.053.827.500	4.053.827.500	3.958.320.030	3.958.320.030

6. Thu nhập khác

	Năm 2021		Năm 2020	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
- Thu nhập khác	119.313.849	119.313.849	1.354.423	1.354.423
Cộng	119.313.849	119.313.849	1.354.423	1.354.423

7. Chi phí khác

0
5009646
CÔNG TY
CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN
KHU CÔNG NGHIỆP
TÍN NGHĨA
Đ. T. N.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 01/2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Năm 2021		Năm 2020	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
- Chi thù lao HĐQT, BKS	213.333.332	213.333.332	213.333.337	213.333.337
- Chi phí hội họp HĐQT, BKS	50.000.000	50.000.000	49.999.995	49.999.995
- Chi phí khác	62.098.591	62.098.591	219.945.000	219.945.000
Cộng	325.431.923	325.431.923	483.278.332	483.278.332

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

	Năm 2021		Năm 2020	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
- Giá vốn hàng bán	10.906.995.226	10.906.995.226	9.242.162.616	9.242.162.616
- Chi phí QLDN	4.053.827.500	4.053.827.500	3.958.320.030	3.958.320.030
Cộng	14.960.822.726	14.960.822.726	13.200.482.646	13.200.482.646

9. Chi phí thuế TNDN hiện hành:

	Năm 2021		Năm 2020	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
- CP thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	3.184.884.323	3.184.884.323	3.029.808.543	3.029.808.543
- Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	3.184.884.323	3.184.884.323	3.029.808.543	3.029.808.543

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch với các bên liên quan

Giao dịch với các bên liên quan khác

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2021, số dư các khoản phải thu/(phải trả) với các bên có liên quan như sau:

Công ty liên quan	Nội dung nghiệp vụ	(Phải trả)/Phải thu
Tổng Công ty Tín Nghĩa	Phải trả tiền đền bù KCN Tam Phước	26.674.087.676
	Phải thu tiền thu gom rác	982.300
CTCP BĐS Thống Nhất	Phải trả gốc vay HĐVV	7.357.500.000
	Phải thu Cổ tức năm 2020 (Phần còn lại)	2.215.600.000
CT CP Xăng dầu Tín Nghĩa	Phải trả tiền nhiên liệu xe 60A-908.74	9.962.400
Công ty CP XNK Xăng Dầu Tín Nghĩa	Phải trả tiền nhiên liệu xe 60C-9998, xe 60V-9425, xe 60P-0588, xe 60L-6666,	38.266.320
Công ty CP DV Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Phải thu HĐ CN QSDD	1.497.031.600
	Phải thu tiền điện	5.295.451
CTCP cây xanh Nhơn Trạch	Phải trả phí vệ sinh đường và chăm sóc cây xanh tháng 03/2021	277.074.017
Công ty CP Tín Nghĩa – Phương Đông	Phải thu gốc HĐVV	40.000.000.000
	Phải thu lãi đến 31/03/2021	2.922.235.616

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 01/2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Công ty liên quan	Nội dung nghiệp vụ	(Phải trả)/Phải thu
Công ty CP Tín Khải	Phải thu cổ tức năm 2020	8.238.000.000

Biên Hoà, ngày 15 tháng 01 năm 2021



Nguyễn Kim Ngân
Người lập



Nguyễn Thị Ly
Kế toán trưởng



Nguyễn Hiếu Lộc
Giám đốc