

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 04/2019

Tháng 01/2020

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số Cuối Kỳ	Số Đầu Năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		177.803.858.121	283.854.971.372
<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	<i>110</i>	<i>V.1</i>	<i>62.691.516.539</i>	<i>132.742.208.449</i>
1. Tiền	111		1.641.516.539	742.208.449
2. Các khoản tương đương tiền	112		61.050.000.000	132.000.000.000
<i>II. Đầu tư tài chính</i>	<i>120</i>	<i>V.2</i>	<i>48.631.726.200</i>	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		48.631.726.200	-
<i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>	<i>130</i>		<i>9.481.337.108</i>	<i>71.985.333.358</i>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	5.353.812.910	4.812.551.425
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	2.047.156.406	2.093.277.323
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5		50.000.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	2.089.142.792	15.088.279.610
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(8.775.000)	(8.775.000)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
<i>IV. Hàng tồn kho</i>	<i>140</i>		<i>56.288.710.446</i>	<i>73.428.640.960</i>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	56.288.710.446	73.428.640.960
<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>	<i>150</i>		<i>710.567.828</i>	<i>5.698.788.605</i>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11	206.155.078	567.493.491
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152			
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.15	504.412.750	5.131.295.114
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính Phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		470.710.424.862	312.726.499.165
<i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>	<i>210</i>		<i>21.824.651.700</i>	<i>21.824.651.700</i>
5. Phải thu dài hạn khác	215	V.6	21.824.651.700	21.824.651.700
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216	V.4		
<i>II. Tài sản cố định</i>	<i>220</i>	<i>V.9</i>	<i>21.979.712.338</i>	<i>26.870.564.812</i>
1. Tài sản cố định hữu hình	221		21.979.712.338	26.870.564.812
- Nguyên giá	222		84.434.573.124	81.123.590.250
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(62.454.860.786)	(54.253.025.438)
<i>III. Bất động sản đầu tư</i>	<i>230</i>	<i>V.10</i>	<i>17.074.972.438</i>	<i>20.592.595.588</i>
- Nguyên giá	231		129.797.569.269	125.998.034.499
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(112.722.596.831)	(105.405.438.911)
<i>IV. Tài sản dở dang dài hạn</i>	<i>240</i>	<i>V.8</i>	<i>5.105.203.448</i>	<i>6.522.854.548</i>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241			
2. Chi phí XDCB dở dang	242		5.105.203.448	6.522.854.548
<i>V. Đầu tư tài chính dài hạn</i>	<i>250</i>	<i>V.2</i>	<i>361.494.366.264</i>	<i>191.257.800.000</i>
1. Đầu tư vào công ty con	251		126.825.000.000	126.825.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		161.577.272.727	41.200.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		76.632.800.000	23.232.800.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(3.540.706.463)	
<i>VI. Tài sản dài hạn khác</i>	<i>260</i>		<i>43.231.518.674</i>	<i>45.658.032.517</i>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	43.231.518.674	45.658.032.517
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		648.514.282.983	596.581.470.537

NGUỒN VỐN	Mã số		Số Cuối Kỳ	Số Đầu Năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		200.746.105.160	181.977.569.738
I. Nợ ngắn hạn	310		77.349.508.091	115.557.891.199
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	931.426.864	2.571.582.521
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	5.633.586.909	52.781.224.500
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	6.681.122.414	1.133.175.694
4. Phải trả người lao động	314		617.309.550	488.776.054
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	1.402.468.211	1.638.927.579
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18	4.588.722.648	1.422.080.844
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	46.315.580.122	45.083.398.926
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	321		3.821.791.373	3.081.225.081
II. Nợ dài hạn	330		123.396.597.069	66.419.678.539
5. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	332	V.18	96.722.509.393	39.745.590.863
6. Phải trả dài hạn khác	333	V.17	26.674.087.676	26.674.087.676
7. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	334	V.12	-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.19	447.768.177.823	414.603.900.799
I. Vốn chủ sở hữu	410		447.768.177.823	414.603.900.799
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411			
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411A		260.031.430.000	260.031.430.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411B			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		66.266.478.882	66.266.478.882
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		22.014.645.562	19.431.562.133
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		708.650.196	708.650.196
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		98.746.973.183	68.165.779.588
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421A		46.347.013.420	21.067.713.132
- LNST chưa phân phối kỳ này	421B		52.399.959.763	47.098.066.456
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		648.514.282.983	596.581.470.537

Người lập biểu



Nguyễn Kim Ngân

Kế Toán Trưởng



Nguyễn Quốc Hùng

Ngày 30 tháng 01 năm 2020



Nguyễn Hiếu Lộc

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý 04/2019

ĐVT: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2019		Năm 2018	
			Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
1	2	3	4		5	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	50.273.208.662	188.316.002.511	71.237.593.264	156.706.806.973
2. Các khoản giảm trừ	02	VI.2		1.294.636.364		-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		50.273.208.662	187.021.366.147	71.237.593.264	156.706.806.973
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	15.193.230.558	64.157.012.813	21.500.326.332	63.871.563.949
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cung cấp dịch vụ	20		35.079.978.104	122.864.353.334	49.737.266.932	92.835.243.024
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	1.899.425.712	14.594.775.325	16.199.536.003	27.844.393.416
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	3.759.844.636	4.489.093.188	112.815.000	611.026.456
<i>Trong đó lãi vay phải trả</i>	23		<i>219.115.890</i>	<i>948.364.442</i>	<i>112.815.000</i>	<i>611.026.456</i>
8. Chi phí bán hàng	25	VI.6		-	19.200.000	20.920.500
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	4.364.323.614	17.213.841.071	3.575.487.146	14.667.409.966
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		28.855.235.566	115.756.194.400	62.229.300.789	105.380.279.518
11. Thu nhập khác	31	VI.8	241.500	7.273.337	71.602.727	115.622.286
12. Chi phí khác	32	VI.9	592.770.432	2.308.904.582	1.198.219.100	2.234.882.968
13. Lợi nhuận khác	40		(592.528.932)	(2.301.631.245)	(1.126.616.373)	(2.119.260.682)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		28.262.706.634	113.454.563.155	61.102.684.416	103.261.018.836
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	6.006.200.314	22.049.888.892	9.899.420.996	17.158.237.880
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		22.256.506.320	91.404.674.263	51.203.263.420	86.102.780.956
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		856	3.515	1.969	3.311
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71					

Người lập biểu



Nguyễn Kim Ngân

Kế toán trưởng



Nguyễn Quốc Hùng

Biên bản ngày 14 tháng 04 năm 2020



Nguyễn Hiếu Lộc

LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 4/2019

Đơn vị tính : đồng

Chỉ tiêu	Thuyết minh	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm 2019	Năm 2018
1	3	4	5
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD			
1. Lợi nhuận trước thuế		113.454.563.155	103.261.018.836
2. Điều chỉnh cho các khoản		5.221.961.402	(10.431.347.409)
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT		15.518.993.268	17.005.030.562
- Các khoản dự phòng		3.540.706.463	-
- Lãi, lỗ chênh lệch TGHD do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		13.630	(385.261)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(14.786.116.401)	(28.047.019.166)
- Chi phí lãi vay		948.364.442	611.026.456
- Các khoản điều chỉnh khác			
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		118.676.524.557	92.829.671.427
- Tăng giảm các khoản phải thu		62.503.996.250	(46.219.068.276)
- Tăng giảm hàng tồn kho		(17.139.930.514)	14.388.970.762
- Tăng giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, T.TNDN phải nộp)		8.619.918.256	74.016.414.272
- Tăng giảm chi phí trả trước		(2.065.175.430)	7.240.321.394
- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh			
- Tiền lãi vay đã trả		(948.364.442)	(611.026.456)
- Thuế TNDN đã nộp		(16.409.264.900)	(15.791.516.461)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(6.623.544.947)	(1.959.147.608)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		146.614.158.830	123.894.619.054
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		(5.692.866.544)	(18.216.866.622)
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		(75.000.000.000)	(101.666.801.250)
4 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		75.000.000.000	60.883.801.250
5 Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(173.777.272.727)	
6 Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			3.000.000.000
7 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		14.786.116.401	27.844.393.416
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(164.684.022.870)	(28.155.473.206)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1 Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu			
2 Tiền chi trả vốn góp cho các CSH, mua lại CP của DN đã phát hành			
3 Tiền thu từ đi vay		140.000.000.000	35.000.000.000
4 Tiền trả nợ gốc vay		(140.000.000.000)	(37.000.000.000)
6 Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(51.980.814.240)	(38.988.587.700)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(51.980.814.240)	(40.988.587.700)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)		(70.050.678.280)	54.750.558.148
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		132.742.208.449	77.991.265.040
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(13.630)	385.261
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70= 50+60+61)		62.691.516.539	132.742.208.449

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Biên Hòa, ngày 27 tháng 01 năm 2020



(Signature)

(Signature)

Nguyễn Hiếu Lộc

Nguyễn Kim Ngân

Nguyễn Quốc Hùng

12/1.4.2019.101

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 04/2019

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 04/2019

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

- Hình thức sở hữu vốn** : Công ty cổ phần.
- Lĩnh vực kinh doanh** : Kinh doanh thương mại, dịch vụ.
- Ngành nghề kinh doanh** : Kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp và các tiện ích công cộng.
- 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

- Kỳ kế toán**
Kỳ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 đến 31/12 hàng năm.
- 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

- 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.
- 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.
- 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, dễ dàng 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 04/2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

4. Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

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

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

5. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

6. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04/2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

7. Đầu tư tài chính

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

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

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

8. Chi phí trả trước

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

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

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

9. Chi phí phải trả

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

10. Vốn chủ sở hữu

Nguồn vốn kinh doanh của Công ty bao gồm:

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

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

11. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04/2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ khi liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu khi đó thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

12. Nguyên tắc chuyển đổi ngoại tệ

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

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

13. Bên liên quan

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN QUÝ 4/2019

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	7.876.084	10.949.242
Tiền gửi ngân hàng VND	1.629.407.397	726.865.083
Tiền gửi ngân hàng USD	4.233.058	4.394.124
Các khoản tương đương tiền	61.050.000.000	132.000.000.000
Cộng	62.691.516.539	132.742.208.449

Tại ngày 31/12/2019 các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 đến 03 tháng có giá trị 61.050.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,9%/năm đến 5,0%/năm

2. Các khoản đầu tư tài chính

a.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Đầu tư ngắn hạn				
- Tiền gửi CKH NH BIDV Biên Hòa	10.000.000.000	10.000.000.000		-
- Tiền gửi CKH NH Agribank CN Tam Phước	18.631.726.200	18.631.726.200		
- Tiền gửi CKH NH HDBank	19.000.000.000	19.000.000.000		
- Tiền gửi CKH NH Vietbank	1.000.000.000	1.000.000.000		
Cộng	48.631.726.200	48.631.726.200	-	-

Tại ngày 31/12/2019 các tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng có giá trị 48.631.726.200 VND được gửi tại các ngân hàng với lãi suất 6,9%/năm đến 7,2%/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 04/2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty con (1)	126.825.000.000	-	126.825.000.000	-
- Công ty CP 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)	161.577.272.727	-	41.200.000.000	-
- CTCP DV Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	1.200.000.000		1.200.000.000	
- CTCP XD & TM Phước Tân (*)	160.377.272.727		40.000.000.000	
Đầu tư vào đơn vị khác (3)	76.632.800.000	-	23.232.800.000	-
- CTCP KCN Long Khánh	23.232.800.000		23.232.800.000	
- CTCP Cà phê Tín Nghĩa (**)	53.400.000.000			
Cộng	365.035.072.727	-	191.257.800.000	-

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

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

(**) Ngày 17/5/2019, Công ty ký Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần với Công ty CP Đầu tư Thành Thành Công, nội dung nhận chuyển nhượng 3.800.000 cổ phần Công ty Cổ phần Cà Phê Tín Nghĩa từ Công ty CP Đầu tư Thành Thành Công, chiếm 12,67% tổng số cổ phần.

• Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

STT	Tên Công ty	Vốn điều lệ	Vốn thực góp đến 31/12/2019	Công ty góp vốn	Tỷ lệ lợi ích (1)	Kết quả KD lũy kế đến 31/12/2019 (VND) (2)
1	Công ty Cổ phần Cà phê	300.000.000.000	248.050.000.000	38.000.000.000	15.32%	-22.277.992.358
2	Công ty Phước Tân	400.000.000.000	400.000.000.000	160.000.000.000	40%	-319.295.084

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Dự phòng khoản lỗ Công ty Phước Tân(1.1)*(1.2):	127.718.034	
Dự phòng khoản lỗ Công ty CP Cà Phê Tín Nghĩa (2.1)*(2.2)	3.412.988.429	
	3.540.706.463	

16/1
TY
LÀN
RIÊN
NGH
GI
T.Đ

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 04/2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

(1) Đầu tư vào công ty con : thông tin chi tiết về công ty con của Công ty vào ngày 31/12/2019 như sau:

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

(*) Ngày 04/05/2017 HĐQT đã ban hành Nghị quyết số 04/2017/NQ/HĐQT quyết định mua thêm cổ phần của Công ty CP Xăng dầu Tín Nghĩa hiện đang sở hữu tại CTCP BĐS Thống Nhất với số lượng 3.000.000 CP, giá chuyển nhượng 11.000đ/cp. Tổng số cổ phần sở hữu sau khi mua là 4.144.500 cổ phần tương đương 59,21% vốn điều lệ CTCP BĐS Thống Nhất. Ngày 05/05/2017 Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng số 96/2017/HĐCNVG và nâng tỷ lệ sở hữu tại CTCP BĐS Thống Nhất kể từ ngày ký hợp đồng.

(2) Công ty CP Tín Khải 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 Khải 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 31/12/2019 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh
- Công ty Cổ phần DV bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Biên Hòa, Đồng Nai	24,00%	24,00%	Dịch vụ bảo vệ
- Công ty Cổ phần XD & TM Phước Tân	Biên Hòa, Đồng Nai	40%	40%	Bất động sản

(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 31/12/2019 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh
- Công ty Cổ phần KCN Long Khánh	Long Khánh, Đồng Nai	19,00%	19,00%	Bất động sản
- Công ty CP Cà Phê Tín Nghĩa	Nhơn Trạch, Đồng Nai	15,32%	15,32%	Sản xuất Cà phê

3. Phải thu khách hàng

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 04/2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
a. Phải thu của KH ngắn hạn		
- Công ty CP TM&DV Phước Tân		903.767.123
- Phải thu khách hàng KDC 18ha	3.917.066.000	2.942.678.000
- Cty Nhôm Alanmi	38.863.500	34.414.000
- Công ty TNHH Cariyan Wooden VN	15.130.499	66.050.661
- Công ty TNHH SX ĐỒ Mộc Chien VN	33.825.000	51.205.000
- Công ty CP Thực phẩm Ava	35.314.675	138.294.812
- Công ty CP Xăng dầu Tín Nghĩa	109.240.000	100.223.273
- CN Cty CP đầu tư XD Tồn Lộc		59.331.406
- Công ty TNHH Huada Furniture VN		113.372.903
- CN Cty cổ phần Phú Tài	162.240.726	
- Các khoản phải thu khách hàng khác	1.042.132.510	403.214.247
Cộng	5.353.812.910	4.812.551.425

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Cty CP tư vấn E.D.S.C		45.000.000
- Cty TNHH tư vấn thiết kế XD Mai-Archi		210.000.000
- Cty TNHH Hoàn Thịnh Phát	81.000.000	81.000.000
- CN Cty TNHH DV Tư vấn TCKT & Kiểm Toán (AASC)	47.500.000	47.500.000
- Công ty TNHH Khoa học kỹ thuật Môi trường VN	371.000.000	159.000.000
- TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT HUYỆN THỐNG NHẤT	1.200.000.000	1.200.000.000
- Công ty CP Đầu tư và KD Gold Long Thành	305.806.406	305.806.406
- Các khoản trả trước khách hàng khác	41.850.000	44.970.917
Cộng	2.047.156.406	2.093.277.323

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
- CTCP TM & XD Phước Tân (*)		50.000.000.000
Cộng	-	50.000.000.000

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

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 04/2019

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	1.143.017.297		705.738.972	
- Các khoản thế chấp ký cược, ký quỹ	2.250.000		2.250.000	
- Lãi dự thu các ngân hàng	937.852.555		522.873.973	
- Phải thu từ cổ tức Công ty CP KCN Long Khánh			13.680.000.000	
- Phải thu khác	6.022.940		177.416.665	
Cộng ngắn hạn	2.089.142.792		15.088.279.610	
b. Dài hạn				
- Ký quỹ dự án KDC tại Xã lộ 25	3.961.871.700		3.961.871.700	
- Ký quỹ dự án Logistic TMDV tại Xã lộ 25	17.862.780.000		17.862.780.000	
Cộng dài hạn	21.824.651.700		21.824.651.700	

7. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên vật liệu	602.565.282		251.879.023	
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, trong đó:	55.686.145.164		73.176.761.937	
- CP DA KDC 18ha Tam Phước (1)	45.761.890.423		59.929.090.556	
- CP Xây dựng công trình Kios (2)	9.924.254.741		13.247.671.381	
Cộng	56.288.710.446		73.428.640.960	

(1) Giá trị dự án khu dân cư và tái định cư tại xã Tam Phước, TP. Biên Hòa, Đồng Nai của khu đất có diện tích 180.713 m² nhận chuyển nhượng từ Tổng Công ty Tín Nghĩa. Dự án đã được phê duyệt qui hoạch chi tiết 1/500 theo quyết định số 243/QĐ.CT.UBT ngày 15 tháng 01 năm 2004 của chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

(2) Công trình xây dựng bao gồm 55 kios. Theo Quyết định số 305/QĐ-UBND ngày 23/01/2013 của UBND Tỉnh Đồng Nai, diện tích đất xây dựng kios trên nằm trong diện tích quy hoạch đất giao thông và thuộc đoạn đầu đường số 3 Khu Công nghiệp Tam Phước. Tuy nhiên Công ty đang hoàn thành thủ tục pháp lý để thay đổi quy hoạch, chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất giao thông sang đất dịch vụ. Sở Tài Nguyên Môi Trường đã chấp nhận thay đổi quy hoạch và đã trình công văn số 811/STNMT-QH lên UBND Tỉnh Đồng Nai để xin phê duyệt. Đến ngày 27/12/2017 UBND Tỉnh Đồng Nai đã ra Quyết định số 4725/QĐ-UBND về việc cho Công ty thuê đất để sử dụng vào mục đích đầu tư kiốt và văn phòng thương mại.

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 04/2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn		
b. Xây dựng cơ bản dở dang		
- Tạo cảnh quan Khu trung tâm (1)	355.520.000	355.520.000
- CP đầu tư khu DVTM Thống Nhất (2)	4.701.283.448	3.651.567.402
- CP đầu tư DA KCN Phước Bình (3)		21.593.053
- Công trình Trung đội DQTT (4)		2.074.865.002
- Công trình Nhà ở Xã Hội (5)	48.400.000	48.400.000
- Công trình nhà xưởng cho thuê		370.909.091
Cộng	5.105.203.448	6.522.854.548

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

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

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

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

(5) Công trình Nhà ở xã hội là dự án mới, Công ty đã cho khảo sát địa hình, hiện trạng, xin cấp phép quy hoạch.

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình					
Số dư đầu năm	34.366.166.299	31.452.499.683	11.107.730.453	4.197.193.815	81.123.590.250
Tăng trong kỳ	3.129.172.874	-	-	181.810.000	3.310.982.874
- Mua sắm mới	3.129.172.874			181.810.000	3.310.982.874
Số dư cuối kỳ	37.495.339.173	31.452.499.683	11.107.730.453	4.379.003.815	84.434.573.124
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	21.068.797.360	25.005.076.436	5.590.507.774	2.588.643.868	54.253.025.438
Khấu hao trong kỳ	2.431.949.012	4.033.770.670	1.412.278.080	323.837.586	8.201.835.348
Giảm thanh lý					-
Số dư cuối kỳ	23.500.746.372	29.038.847.106	7.002.785.854	2.912.481.454	62.454.860.786
Giá trị còn lại của TSCĐHH					
Số dư đầu năm	13.297.368.939	6.447.423.247	5.517.222.679	1.608.549.947	26.870.564.812
Số dư cuối kỳ	13.994.592.801	2.413.652.577	4.104.944.599	1.466.522.361	21.979.712.338

Trong đó:

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 31.001.639.863 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04/2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện truyền dẫn	Vườn cây lâu năm	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình				
Số dư đầu năm	116.666.349.432	8.918.508.588	413.176.479	125.998.034.499
Tăng trong kỳ	3.799.534.770	-	-	3.799.534.770
- Tăng trong kỳ	3.799.534.770			3.799.534.770
Giảm trong kỳ				-
Số dư cuối kỳ	120.465.884.202	8.918.508.588	413.176.479	129.797.569.269
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	96.366.823.359	8.828.983.364	209.632.188	105.405.438.911
Khấu hao trong kỳ	7.223.449.392	76.492.836	17.215.692	7.317.157.920
Số dư cuối kỳ	103.590.272.751	8.905.476.200	226.847.880	112.722.596.831
Giá trị còn lại của TSCĐHH				
Số đầu năm	20.299.526.073	89.525.224	203.544.291	20.592.595.588
Số dư cuối kỳ	16.875.611.451	13.032.388	186.328.599	17.074.972.438

- Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng đang cho thuê: 85.432.018.080VND

11. Chi phí trả trước

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
a. Ngắn hạn	206.155.078	567.493.491
- Các khoản chi phí khác	206.155.078	567.493.491
b. Dài hạn	43.231.518.674	45.658.032.517
- Chi phí đền bù KCN	23.006.154.695	23.684.337.695
- Chi phí CCDC chờ phân bổ	1.125.406.990	3.361.398.408
- Chi phí tiền thuê đất chờ phân bổ	11.757.200.118	12.111.456.582
- Chi phí s/c lớn TSCĐ chờ phân bổ	2.269.232.071	1.293.801.220
- Tiền sử dụng đất và phí đầu tư hạ tầng Chợ Tam Phước - gđl	5.073.524.800	5.207.038.612
Cộng	43.437.673.752	46.225.526.008

12. Vay và nợ thuê tài chính:*Chi tiết số phát sinh về khoản vay như sau:*

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 04/2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn				
- CTCP BĐS				
Thống Nhất (1)	7.357.500.000	7.357.500.000	7.357.500.000	7.357.500.000
- Công ty Phước Tân (2)				-
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 16/2018/HĐKT ngày 01/08/2019 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;
- Các hình thức đảm bảo tiền vay: Đảm bảo bằng số vốn 44.445.000.000 VND Công ty đã góp vốn đầu tư vào CTCP BĐS Thống Nhất.

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	225.989.697	225.989.697	317.167.643	317.167.643
- Cty TNHH Tài Tiến	75.891.200	75.891.200	90.145.000	90.145.000
CTCP DV bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa		-	190.217.500	190.217.500
Xí Nghiệp Xây Dựng Tín Nghĩa		-	727.451.600	727.451.600
- Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	203.969.700	203.969.700	131.184.900	131.184.900
- Công ty TNHH PCCC Tomoken		-	616.000.000	616.000.000
- Công ty TNHH Hóa chất Trần Gia	51.779.200	51.779.200		
- Phải trả các đối tượng khác	373.797.067	373.797.067	499.415.878	499.415.878
Cộng	931.426.864	931.426.864	2.571.582.521	2.571.582.521

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Khách hàng ứng trước tiền mua nền đất KDC 18ha	5.629.025.000	52.781.224.500
- Khách hàng trả trước khác	4.561.909	
Cộng	5.633.586.909	52.781.224.500

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04/2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp	Số đã nộp	Số cuối kỳ
a. Phải nộp				
- Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	18.119.191.422	17.432.476.919	686.714.503
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	735.301.366	22.049.888.892	16.887.026.895	5.898.163.363
- Thuế thu nhập cá nhân	44.466.547	2.068.208.197	2.016.430.196	96.244.548
- Thuế môn bài	-	3.000.000	3.000.000	-
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	636.392.882	636.392.882	-
- Các khoản phải nộp khác	353.407.781	(9.798.228)	343.609.553	-
Cộng	1.133.175.694	42.866.883.165	37.318.936.445	6.681.122.414
b. Phải thu	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ		
- Thuế thu nhập tạm nộp 1%	75.298.250	553.060.245		
- Thuế VAT tạm nộp tháng 12/2018		257.360.419		
- Thuế VAT tạm nộp CQSDD	429.114.500	4.320.874.450		
Cộng phải thu	504.412.750	5.131.295.114	-	

Thuế giá trị gia tăng

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Xem thuyết minh số IV.12.

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

	Năm 2019		Năm 2018	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	28.262.719.364	113.454.575.885	61.102.684.416	103.261.018.836
+ Các khoản điều chỉnh tăng	1.768.294.935	1.768.294.935	2.074.420.562	2.074.420.562
+ Các khoản điều chỉnh giảm		4.973.413.630	13.680.000.000	19.544.250.000
- Tổng thu nhập chịu thuế	30.031.014.299	110.249.457.190	49.497.104.978	85.791.189.398
- Thuế suất thuế TNDN	20%	20%	20%	20%
- Chi phí phải trả khác				
Thuế TNDN dự tính phải nộp	6.006.202.860	22.049.891.438	9.899.420.996	17.158.237.880
Thuế TNDN dự tính được miễn giảm (*)				
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	6.006.202.860	22.049.891.438	9.899.420.996	17.158.237.880

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định

16. Chi phí phải trả

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn		
- Chi phí tiền nước	1.386.122.500	1.623.001.900
- Phí bảo vệ môi trường	16.345.711	15.925.679
b. Dài hạn		
Cộng	1.402.468.211	1.638.927.579

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 04/2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

17. Các khoản phải trả, phải nộp khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn		
- BHXH, BHYT, KPCĐ, BHTN		48.343.268
- Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn	320.644.600	264.113.820
- Tiền đặt cọc mua QSDĐ và tài sản trên đất	4.284.172.691	3.500.600.000
- Cổ tức phải trả	39.289.849.549	39.264.377.789
- Các khoản phải trả khác	2.420.913.282	2.005.667.049
Cộng	46.315.580.122	45.083.101.926
b. Dài hạn		
- Khoản tiền đền bù DA KCN TP phải trả	26.674.087.676	26.674.087.676
Cộng	26.674.087.676	26.674.087.676

18. Doanh thu chưa thực hiện:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn		
- Tiền thuê đất. Phí sử dụng HT	3.908.850.849	907.209.045
- Doanh thu chợ Tam Phước	514.871.799	514.871.799
- Doanh thu Kios	165.000.000	
Cộng	4.588.722.648	1.422.080.844
b. Dài hạn		
- Tiền cho thuê Kios	480.000.000	540.000.000
- Doanh thu chợ Tam Phước	8.752.820.588	9.267.692.388
- Tiền thuê đất, phí sử dụng hạ tầng chờ phân bổ	87.489.688.805	29.937.898.475
Cộng	96.722.509.393	39.745.590.863

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04/2019

19. Vốn chủ sở hữu:

a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu:

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	LNST chưa phân phối	Tổng cộng
A	1	2	3	4	7	
Số dư ngày 01/01/2018	260.031.430.000	66.266.478.882	17.899.326.194	708.650.196	63.892.272.167	408.798.157.439
- Lãi trong năm trước					86.102.780.956	86.102.780.956
- Trích lập các quỹ			1.532.235.939		(1.532.235.939)	-
- Cổ tức đợt 1/2017 (10%)					(26.003.143.000)	(26.003.143.000)
- Cổ tức đợt 2/2017 (5%)					(13.001.571.500)	(13.001.571.500)
- Cổ tức đợt 1/2018 (15%) (1)					(39.004.714.500)	(39.004.714.500)
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi & BDH					(2.287.608.596)	(2.287.608.596)
Số dư ngày 31/12/2018	260.031.430.000	66.266.478.882	19.431.562.133	708.650.196	68.165.779.588	414.603.900.799
- Lãi trong năm nay					91.404.674.263	91.404.674.263
- Trích lập các quỹ			2.583.083.429		(2.583.083.429)	-
- Cổ tức đợt 2/2018 (5%) (2)					(13.001.571.500)	(13.001.571.500)
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi & BDH					(6.234.111.239)	(6.234.111.239)
- Cổ tức đợt 1/2019 (15%) (3)					(39.004.714.500)	(39.004.714.500)
Số dư ngày 30/09/2019	260.031.430.000	66.266.478.882	22.014.645.562	708.650.196	98.746.973.183	447.768.177.823

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

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

(3) Theo biên bản họp số 12/BB-HĐQT của Hội đồng quản trị Công ty họp ngày 12/12/2019, Theo quyết định số 18/QĐ-HĐQT ngày 12/12/2019 về việc tạm ứng chi cổ tức đợt 1 năm 2019, tỷ lệ thực hiện 15%/mệnh giá.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04/2019

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Theo giấy chứng nhận kinh doanh số 3600964611 đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 04 tháng 12 năm 2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, vốn điều lệ của Công ty là 260.031.430.000 VND được chia thành 26.003.143 cổ phần với chi tiết như sau:

	Tỷ lệ (%)	Số cuối kỳ	Tỷ lệ (%)	Số đầu năm
- Tổng Công ty Tín nghĩa	56.74	147,540,000,000	56.74	147,540,000,000
- Cổ đông bên ngoài	43.26	112,491,430,000	43.26	112,491,430,000
Cộng	100.00	260,031,430,000	100.00	260,031,430,000

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	260,031,430,000	260,031,430,000
+ Vốn góp cuối năm	260,031,430,000	260,031,430,000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên LN năm trước	52,006,286,000	
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên LN năm nay		

d. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	26.003.143	26.003.143
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	26.003.143	26.003.143
- Cổ phiếu phổ thông	26.003.143	26.003.143
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	26.003.143	26.003.143
- Cổ phiếu phổ thông	26.003.143	26.003.143
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

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:

e. Các quỹ của doanh nghiệp:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	22,014,645,562	19,431,562,133
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	708,650,196	708,650,196
Cộng	22,723,295,758	20,140,212,329

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

Ngoại tệ các loại	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Đô la Mỹ (USD)	183,17	189,77
Cộng	183,17	189,77

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04/2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 4/2019**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2019		Năm 2018	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Doanh thu phí cơ sở hạ tầng	14.310.836.624	50.789.891.687	12.261.628.077	47.839.059.923
- Doanh thu cho thuê đất	851.180.222	3.217.544.198	673.858.306	2.624.997.064
- Doanh thu phí nước thải	5.634.821.809	21.738.940.862	4.906.624.894	18.055.581.167
- Doanh thu dịch vụ khác	9.474.615.003	32.626.093.514	7.192.502.249	34.943.812.472
- Doanh thu thu gom rác thải	1.452.162.275	5.219.424.594	1.057.122.000	4.607.680.430
- Doanh thu KDC 18	18.460.547.274	74.284.897.052	45.128.357.738	48.618.175.917
- Doanh thu Kios	89.045.455	439.210.604	17.500.000	17.500.000
Cộng	50.273.208.662	188.316.002.511	71.220.093.264	156.706.806.973

2. Các Khoản giảm trừ doanh thu.

	Năm 2019		Năm 2018	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Doanh thu KDC 18 (Hàng bán trả lại)		1.294.636.364	-	-
Cộng	0	1.294.636.364	0	0

3. Giá vốn hàng bán

	Năm 2019		Năm 2018	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Giá vốn phí CSHT	3.028.969.404	14.648.800.463	4.336.245.652	17.014.852.937
- Giá vốn cho thuê đất	244.880.843	979.523.366	281.392.511	1.066.381.658
- Giá vốn phí nước thải	2.509.078.992	10.184.869.740	2.651.889.802	10.120.453.644
- Giá vốn dịch vụ khác	4.554.850.648	19.143.526.353	5.802.434.696	23.857.530.000
- Giá vốn thu gom rác thải	636.129.364	2.380.974.384	516.574.527	1.743.453.191
- Giá vốn KD KDC	3.653.202.713	16.150.058.935	7.901.505.435	10.058.608.810
- Giá vốn KD Kios	566.118.594	669.259.572	10.283.709	10.283.709
Cộng	15.193.230.558	64.157.012.813	21.500.326.332	63.871.563.949

4. Doanh thu tài chính

	Năm 2019		Năm 2018	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Lãi tiền cho vay		450.616.798	634.315.068	1.318.047.338
- Lãi tiền gửi có kỳ hạn	1.893.722.218	8.958.493.735	1.876.283.422	6.753.427.797
- Lãi tiền gửi không kỳ hạn	5.703.494	20.923.716	2.377.930	26.042.531
- Lãi chậm trả		191.341.076	6.559.583	202.625.750
- Lãi góp vốn		4.973.400.000	13.680.000.000	19.544.250.000
Cộng	1.899.425.712	14.594.775.325	16.199.536.003	27.844.393.416

5. Chi phí 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 04/2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Năm 2019		Năm 2018	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Chi phí lãi vay ngân hàng	219.115.890	948.364.442	112.815.000	611.026.456
- Chi phí tài chính	22.283	22.283		0
- CP dự phòng đầu tư dài hạn	3.540.706.463	3.540.706.463		0
Cộng	3.759.844.636	4.489.093.188	112.815.000	611.026.456

6. Chi phí bán hàng:

	Năm 2019		Năm 2018	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Chi phí hoa hồng (DV TV môi trường)	-	19.200.000		20.920.500
Cộng	-	19.200.000		20.920.500

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp:

	Năm 2019		Năm 2018	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Chi phí nhân viên quản lý	2.654.077.018	9.342.059.814	2.326.019.625	8.081.403.070
- Chi phí nguyên vật liệu QL	17.245.000	56.713.573	9.115.843	45.848.509
- Chi phí đồ dùng văn phòng	10.650.832	97.489.783	42.986.499	80.597.197
- Chi phí khấu hao TSCĐ	422.360.442	1.719.785.281	312.658.445	1.085.133.047
- Thuế, phí và lệ phí	24.816.984	95.586.719	25.783.859	141.645.594
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	728.693.799	3.452.524.585	599.958.019	3.135.851.651
- Chi phí khác	506.479.539	2.449.681.316	258.964.856	2.096.930.898
Cộng	4.364.323.614	17.213.841.071	3.575.487.146	14.667.409.966

8. Thu nhập khác

	Năm 2019		Năm 2018	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Thu nhập khác	241.500	7.273.337	71.602.727	115.622.286
Cộng	241.500	7.273.337	71.602.727	115.622.286

9. Chi phí khác

	Năm 2019		Năm 2018	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Chi thù lao HĐQT, BKS	213.333.332	886.333.336	213.333.336	853.333.340
- Chi phí hội họp HĐQT, BKS	50.000.000	176.999.992	59.999.997	239.999.997
- Chi phí khác	329.437.100	1.245.571.254	924.885.767	1.141.549.631
Cộng	592.770.432	2.308.904.582	1.198.219.100	2.234.882.968

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 04/2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	Năm 2019		Năm 2018	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Giá vốn hàng bán	15.193.230.558	64.157.012.813	21.500.326.332	63.871.563.949
- Chi phí QLDN	4.364.323.614	17.213.841.071	3.575.487.146	14.667.409.966
Cộng	19.557.554.172	81.370.853.884	25.095.013.478	78.559.894.415

11. Chi phí thuế TNDN hiện hành:

	Năm 2019		Năm 2018	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- CP thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	6.006.200.314	22.049.888.892	9.899.420.996	17.158.237.880
- Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	6.006.200.314	22.049.888.892	9.899.420.996	17.158.237.880

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 12 năm 2019, số dư các khoản phải thu/(phải trả) với các bên có liên quan như sau:

Công ty liên quan	Nội dung nghiệp vụ	(Phải trả)/Phải thu
Tổng công ty Tín Nghĩa	Phải trả tiền đền bù KCN Tam Phước	26.674.087.676
	Phải thu tiền thu gom rác	902.000
CTCP BĐS Thống Nhất	Phải trả gốc vay HĐVV	7.357.500.000
CT CP Xăng dầu Tín Nghĩa	Phải trả tiền nhiên liệu xe 60A-483.38	1.833.090
	Phải thu phí lập báo cáo quan trắc MT	109.240.000
Công ty CP XNK Xăng Dầu Tín Nghĩa	Phải trả tiền nhiên liệu xe 60C-9998, xe 60V-9425, xe 60P-0588, xe 60L-6666,	37.857.740
	Phải thu phí lập báo cáo quan trắc MT	15.000.000
CTCP cây xanh Nhơn Trạch	Phải trả phí vệ sinh đường và chăm sóc cây xanh tháng 12/2019	225.989.697
Công ty TNHH MTV QLDA Tín Nghĩa	Phải thu từ ứng trước HĐ thiết kế xây dựng nhà thô KDC 18ha	41.850.000

Biên Hoà, ngày 14 tháng 01 năm 2020

Nguyễn Kim Ngân
Người lập

Nguyễn Quốc Hùng
Kế toán trưởng



Nguyễn Hiếu Lộc
Giám đốc