

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



BÁO CÁO TÀI CHÍNH
HỢP NHẤT
Quý 03/2020

Tháng 10/2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Quý 3/2020

ĐVT: Đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số Cuối Kỳ	Số Đầu Năm.
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		410,101,521,399	410,667,087,386
<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	<i>110</i>	<i>V.1</i>	<i>42,745,515,183</i>	<i>78,635,153,336</i>
1. Tiền	111		34,945,515,183	9,585,153,336
2. Các khoản tương đương tiền	112		7,800,000,000	69,050,000,000
<i>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</i>	<i>120</i>	<i>V.2</i>	<i>31,070,000,000</i>	<i>58,431,726,200</i>
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		31,070,000,000	58,431,726,200
<i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>	<i>130</i>		<i>172,754,252,028</i>	<i>128,176,677,633</i>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	27,152,598,855	37,853,811,433
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	6,633,577,529	2,376,614,406
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	113,500,000,000	73,610,276,963
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	25,476,850,644	14,344,749,831
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>161,424,743,712</i>	<i>143,464,714,392</i>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	161,424,743,712	143,464,714,392
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>	<i>150</i>		<i>2,107,010,476</i>	<i>1,958,815,825</i>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11	693,408,041	207,688,408
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		171,170,284	38,757,953
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.15	1,242,432,151	1,712,369,464
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		432,476,381,866	402,219,044,273
<i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>	<i>210</i>		<i>76,934,928,663</i>	<i>21,824,651,700</i>
5. Phải thu về cho vay dài hạn	214	V.5	55,110,276,963	-
6. Phải thu dài hạn khác	215	V.4	21,824,651,700	21,824,651,700
<i>II. Tài sản cố định</i>	<i>220</i>	<i>V.9</i>	<i>19,362,890,002</i>	<i>22,966,458,490</i>
1. Tài sản cố định hữu hình	221		19,362,890,002	22,966,458,490
- Nguyên giá	222		88,839,265,985	87,544,117,348
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(69,476,375,983)	(64,577,658,858)
<i>III. Bất động sản đầu tư</i>	<i>230</i>	<i>V.10</i>	<i>15,900,396,971</i>	<i>17,074,972,438</i>
- Nguyên giá	231		130,414,608,849	129,797,569,269
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(114,514,211,878)	(112,722,596,831)
<i>IV. Tài sản dở dang dài hạn</i>	<i>240</i>	<i>V.8</i>	<i>7,488,872,065</i>	<i>5,105,203,448</i>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí XD/CB dở dang	242		7,488,872,065	5,105,203,448
<i>V. Đầu tư tài chính dài hạn</i>	<i>250</i>	<i>V.2</i>	<i>271,411,839,906</i>	<i>291,971,718,504</i>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		248,179,039,906	268,738,918,504
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		23,232,800,000	23,232,800,000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<i>VI. Tài sản dài hạn khác</i>	<i>260</i>		<i>41,377,454,259</i>	<i>43,276,039,693</i>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	41,377,454,259	43,276,039,693
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		842,577,903,265	812,886,131,659



NGUỒN VỐN		Mã số	Số Cuối Kỳ	Số Đầu Năm
C. NỢ PHẢI TRẢ		300	270,004,153,011	295,454,646,658
I. Nợ ngắn hạn		310	144,386,640,242	108,550,972,709
1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	311	V.12	71,444,480,000	25,980,000,000
2. Phải trả cho người bán ngắn hạn	312	V.13	3,601,933,483	5,707,287,754
3. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	313	V.14	4,243,825,220	5,643,586,909
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.15	16,064,709,998	7,654,922,895
5. Phải trả người lao động	315		-	923,256,166
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.16	1,418,063,452	1,897,207,302
9. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319	V.18	15,675,363,573	4,588,722,648
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.17	26,978,025,977	51,871,254,061
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4,960,238,539	4,284,734,974
II. Nợ dài hạn		330	125,617,512,769	186,903,673,949
5. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	335	V.18	94,329,034,333	96,722,509,393
6. Phải trả dài hạn khác	336	V.17	26,674,087,676	26,674,087,676
7. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	337	V.12	1,368,000,000	62,707,410,000
9. Thuế TNDN hoãn lại phải trả	339		3,246,390,760	799,666,880
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		400	572,573,750,254	517,431,485,001
I. Vốn chủ sở hữu		410	572,573,750,254	517,431,485,001
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411			
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411A		260,031,430,000	260,031,430,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411B		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		66,266,478,882	66,266,478,882
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		24,745,802,719	22,014,645,562
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		187,625,769,428	133,833,967,047
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421A		128,050,567,003	52,805,790,125
- LNST chưa phân phối kỳ này	421B		59,575,202,425	81,028,176,922
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		430		
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
3. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
12. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		33,195,619,029	34,576,313,314
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)		440	842,577,903,265	812,886,131,659

Người lập biểu

Kế Toán Trưởng

Ngày 22 tháng 10 năm 2020





Nguyễn Kim Ngân

Nguyễn Thị Ly

Nguyễn Hiếu Lộc

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý 3/2020

ĐVT: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020		Năm 2019	
			Quý 3	Luỹ kế	Quý 3	Luỹ kế
1	2	3	4		5	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	30,310,965,860	144,956,766,633	40,149,818,008	145,530,774,097
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		38,310,965,860	144,956,766,633	40,149,818,008	144,296,137,733
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	13,542,153,958	47,195,938,832	14,611,612,971	53,827,249,401
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cung cấp dịch vụ	20		24,768,811,902	97,760,827,801	25,538,205,037	90,468,888,332
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	3,303,540,922	19,141,977,765	3,489,893,925	11,403,208,273
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	42,344,887	42,344,887	176,438,356	391,167,738
<i>Trong đó lãi vay phải trả</i>	23		42,344,887	42,344,887	176,438,356	391,167,738
8. Lãi (lỗ) của Công ty liên doanh, liên kết	24		(8,148,823,831)	(21,716,104,925)	(207,095,205)	(78,495,461)
9. Chi phí bán hàng	25	VI.6	-	-	-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	5,502,712,556	16,351,324,014	5,878,240,796	17,411,672,901
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		14,378,471,550	78,793,031,740	22,766,324,605	83,990,760,504
12. Thu nhập khác	31	VI.8	4,622,064	6,168,787	1,460,155	367,580,881
13. Chi phí khác	32	VI.9	744,122,279	2,138,659,581	467,784,473	2,102,038,469
14. Lợi nhuận khác	40		(739,500,215)	(2,132,490,794)	(466,324,318)	(1,734,457,588)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		13,638,971,335	76,660,540,946	22,300,000,287	82,256,302,916
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	2,729,396,685	13,803,928,073	4,512,764,176	16,492,432,003
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	2,446,723,880	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		10,909,574,650	60,409,888,993	17,787,236,112	65,763,870,914
18.1. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	61		10,574,016,436	59,575,202,425	17,733,023,527	65,124,542,165
18.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	62		335,558,214	834,686,569	54,212,585	639,328,749
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		407	2,291	682	2,504

Người lập biểu



Nguyễn Kim Ngân

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Ly

Biên soạn, ngày 12 tháng 10 năm 2020



Nguyễn Hiếu Lộc

LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 3/2020

Đơn vị tính : đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2020	2019
1	2	3	4	5
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		76,660,540,946	59,956,302,629
2. Điều chỉnh cho các khoản			11,753,525,631	910,240,782
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		6,690,332,172	8,868,519,480
- Các khoản dự phòng	03		12,233,619,401	-
- Lãi, lỗ chênh lệch TGHD do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(2,468)	13,630
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(7,599,389,866)	(8,514,411,316)
- Chi phí lãi vay	06		428,966,393	556,118,988
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		88,414,066,577	60,866,543,411
- Tăng giảm các khoản phải thu	09		(98,664,785,076)	57,358,429,997
- Tăng giảm hàng tồn kho	10		(17,977,529,320)	(33,812,478,974)
- Tăng giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, T.TNDN phải)	11		100,568,079,674	61,289,287,139
- Tăng giảm chi phí trả trước	12		(2,450,767,066)	(1,803,491,873)
- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	(30,800,000,000)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(428,966,393)	(556,118,988)
- Thuế TNDN đã nộp	15		(10,291,574,579)	(12,501,352,100)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(4,887,511,349)	(7,154,762,846)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		51,281,012,468	92,886,055,766
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1 Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(3,148,288,197)	(4,421,638,592)
2 Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3 Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(159,070,000,000)	(84,420,000,000)
4 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		110,185,442,576	106,559,823,400
5 Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(173,400,000,000)
6 Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		31,497,651,632	(7,792,425,892)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(20,535,193,989)	(163,474,241,084)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của DN đã phát hành	32		-	-
3 Tiền thu từ đi vay	33		61,968,760,000	176,541,760,000
4 Tiền trả nợ gốc vay	34		(77,843,690,000)	(89,800,000,000)
5 Tiền trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6 Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(53,760,529,100)	(60,369,954,600)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(69,635,459,100)	26,371,805,400
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(35,889,640,621)	(44,216,379,919)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		78,635,153,336	155,737,473,879
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		2,468	(13,630)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70= 50+60+61)	70		42,745,515,183	111,521,080,331

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Nguyễn Kim Ngân

Nguyễn Thị Ly

Biên soạn ngày 12 tháng 09 năm 2020



Nguyễn Hiếu Lộc

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2020

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 3/2020

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. **Hình thức sở hữu vốn** : Công ty cổ phần.

Công ty có Công ty con tại thời điểm 30/09/2020 là Công ty Cổ phần Tín Khai và Công ty Cổ phần BĐS Thống Nhất, hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản.

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động KD chính
- CTCP Tín Khai	Vĩnh Cửu	29,88%	82,38%	KD BĐS
- CTCP BĐS Thống Nhất	Biên Hòa	59,21%	59,21%	KD BĐS

Công ty có các Công ty liên kết được phản ánh trong BCTC hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại thời điểm 30/09/2020 bao gồm:

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động KD chính
CTCP TM & XD Phước Tân	P.Quyết Thắng – BH – ĐN	40%	40%	KD BĐS
CTCP DV Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	P. Quang Vinh – BH – ĐN	24%	24%	Dịch vụ bảo vệ
Công ty CP Cà phê Tín Nghĩa	Nhon Trạch, Đồng Nai	31,54%	31,56%	Sản xuất cà phê

2. **Lĩnh vực kinh doanh** : 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 hợp nhất**

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**

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2020

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

Ngày 22/12/2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006, và có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của Công ty con do Công ty kiểm soát (công ty con) được lập cho kỳ kế toán từ 01/01/2019 đến 30/09/2020. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được lập cho cùng năm kế toán với báo cáo tài chính của công ty, áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của công ty. Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại công ty và các công ty con.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong năm được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát cuối kỳ được tính bằng lợi ích cổ đông không kiểm soát đầu kỳ cộng lợi ích cổ đông không kiểm soát phát sinh trong kỳ.

2. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá mua so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó và không quá 10 năm.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

3. Bất lợi kinh doanh

Bất lợi thương mại là phần phụ trội lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng đánh giá được của công ty con, công ty liên kết và đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày diễn ra nghiệp vụ mua công ty so với mức giá mua công ty. Bất lợi thương mại được hạch toán ngay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

4. Tiền và tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi.

5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

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

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

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2020

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

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

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

7. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm khấu hao</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 – 50
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03 – 08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05-10

8. Bất động sản đầu tư

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

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

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

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư được công bố tại thuyết minh số V.10

9. Đầu tư tài chính

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

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

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

10. Chi phí trả trước

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

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

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

11. Chi phí phải trả

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2020

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

12. **Vốn chủ sở hữu**

Nguồn vốn kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.
- Thặng dư vốn cổ phần: chênh lệch do phát hành cổ phiếu cao hơn mệnh giá.
- Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty.
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

13. **Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

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

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

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ khi liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu khi đó thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

14. **Nguyên tắc chuyển đổi ngoại tệ**

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

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

15. **Bên liên quan**

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

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

V. **THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ 03/2020**

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 HỢP NHẤT QUÝ 3/2020

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	902,724,162	81,479,256
Tiền gửi ngân hàng VND	34,038,759,499	9,499,441,022
Tiền gửi ngân hàng USD	4,031,522	4,233,058
Các khoản tương đương tiền	7,800,000,000	69,050,000,000
Cộng	42,745,515,183	78,635,153,336

Các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến dưới 03 tháng có giá trị 7.800.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3.4 %/năm đến 4.0 %/năm.

2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
a. Chứng khoán kinh doanh				
- Tổng giá trị cổ phiếu		-		
b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn	31,070,000,000	31,070,000,000	58,431,726,200	58,431,726,200
Cộng	31,070,000,000	31,070,000,000	58,431,726,200	58,431,726,200

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty liên kết (1)	275,777,272,727	-	161,577,272,727	-
- 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		160,377,272,727	
- CTCP Cà phê Tín Nghĩa (*)	114,200,000,000		114,200,000,000	
Đầu tư vào đơn vị khác (2)	23,232,800,000	-	23,232,800,000	-
- CTCP KCN Long Khánh	23,232,800,000		23,232,800,000	

(**) Ngày 17/5/2019, Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa ký Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần với Công ty CP Đầu tư Thành Thành Công, nội dung nhận chuyển nhượng 3.800.000 cổ phần Công ty Cổ phần Cà Phê Tín Nghĩa từ Công ty CP Đầu tư Thành Thành Công, chiếm 12,67% tổng số cổ phần trên vốn điều lệ. Trên thực tế, tổng số vốn góp đến thời điểm 30/09/2020 là 285.155.000.000 đồng trên tổng vốn điều lệ là 300.000.000.000 đồng. Do đó, tại thời điểm 30/09/2020, tỷ lệ lợi ích của Công ty Tín Nghĩa là 13,33 %.

Ngày 17/5/2019, Công ty CP Tín Khai ký Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần với Công ty CP Đầu tư Thành Thành Công, nội dung nhận chuyển nhượng 2.200.000 cổ phần Công ty Cổ phần Cà Phê Tín Nghĩa từ Công ty CP Đầu tư Thành Thành Công, chiếm 11% tổng số cổ phần. Trong kỳ công ty Tín Khai mua thêm 3.000.000 cổ phần, nâng tỷ lệ sở hữu lên tới 17,33% trên tổng vốn điều lệ. Trên thực tế, tổng số vốn góp đến thời điểm 30/09/2020 là 285.155.000.000 đồng trên tổng vốn điều lệ là 300.000.000.000 đồng. Do đó, tại thời điểm 30/09/2020, tỷ lệ lợi ích của Công ty Tín Khai là 18,24%.

(1). Đầu tư vào Công ty liên kết:

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2020

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

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 30/09/2020 như sau:

	Số cuối kỳ (giá trị ghi sổ theo PP VCSH)	Số đầu năm (giá trị ghi sổ theo PP VCSH)
- CTCP dịch vụ bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	2,061,809,000	1,980,795,002
- CTCP XD & TM Phước Tân	159,871,900,257	160,133,306,232
- Công ty CP Cà phê Tín Nghĩa	86,245,330,649	106,624,817,270
Cộng	248,179,039,906	268,738,918,504

(2) **Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác:** thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào công ty khác của Công ty vào ngày 30/09/2020 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh
- Công ty Cổ phần KCN Long Khánh	Long Khánh, Đồng Nai	19,00%	19,00%	Bất động sản

3. Phải thu khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Phải thu của KH ngắn hạn		
- Phải thu khách hàng KDC 18ha	2,919,811,000	3,917,066,000
- Phải thu khách hàng - BĐS Thống Nhất	559,436,857	861,508,110
- Phải thu khách hàng mua nhà xây thô	11,643,411,789	19,187,773,764
- Phải thu khách hàng mua ô vữa - Kios	10,160,783,849	11,923,616,649
- Phải thu khách hàng - Tín Khải	200,000,000	527,100,000
- Các khoản phải thu khách hàng khác	1,669,155,360	1,436,746,910
Cộng	27,152,598,855	37,853,811,433

4. Trả trước cho người bán

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Công ty TNHH Khoa học kỹ thuật Môi trường VN		371,000,000
- Công ty CP Quản lý Dự án Tín Nghĩa		119,370,000
- Công ty TNHH Tư vấn & Thiết kế TAD	144,288,000	144,288,000
- Công ty TNHH Hoàn Thịnh Phát		81,000,000
- Công ty TNHH MTV XD Trọng Tín Phát	3,821,917,000	
- Trung tâm phát triển quỹ đất Huyện Thống Nhất	1,200,000,000	1,200,000,000
- Các đối tượng khác	1,467,372,529	460,956,406
Cộng	6,633,577,529	2,376,614,406

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2020

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

5. Phải thu về cho vay

a. Phải thu cho vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Tổng Công ty Tín Nghĩa		60,110,276,963
- CTCP địa ốc Đại Á (1)	13,500,000,000	13,500,000,000
- Công ty Phước Tân (2)	30,000,000,000	
- Công ty CP Tín Nghĩa Phương Đông (3)	70,600,000,000	
Cộng	113,500,000,000	73,610,276,963

b. Phải thu cho vay dài hạn

- Tổng Công ty Tín Nghĩa (4)	15,000,000,000	
- Tổng Công ty Tín Nghĩa (5)	40,110,276,963	
Cộng	55,110,276,963	-

(1) CTCP BĐS Thống Nhất cho CTCP địa ốc Đại Á theo HĐVV số 11/2020/HĐKT ngày 31/7/2020, thời hạn vay 6 tháng, lãi suất vay 7%/năm, thời gian gia hạn Hợp đồng vay là 06 tháng, mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

(2) Công ty CP PT KCN Tín Nghĩa cho Công ty Phước Tân vay vốn theo HĐ số 115/HĐVV ngày 17/8/2020, thời hạn vay 2 tháng, lãi suất 12%/năm, hình thức cho vay: Tín chấp. Mục đích vay: Điền bù giải phóng mặt bằng.

(3) 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 01 tháng, lãi suất 12%/năm, hình thức cho vay: Tín chấp. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

- HĐ 122/HĐVV ngày 29/9/2020 thời hạn vay 01 tháng, lãi suất 12%/năm, hình thức cho vay: Tín chấp. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

(4) CTCP BĐS Thống Nhất cho Tổng Công ty Tín Nghĩa vay theo Hợp đồng vay vốn số 21/2019/HĐVV ngày 06/11/2019 để bổ sung vốn lưu động. Thời hạn cho vay đến 01/02/2022, lãi suất cho vay là 8%/năm.

(5) Công ty Tín Khải cho Tổng Công ty Tín Nghĩa vay theo HĐVV số 11/HĐKT ngày 14/10/2019, phụ lục HĐ số 03/PLHĐ ngày 14/01/2020, PLHĐ số 11A/2020/PLHĐKT ngày 01/3/2020, ngày đến hạn 01/4/2022, lãi suất vay 8%/năm, hình thức vay: Tín chấp.

6. Các khoản phải thu khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn				
- Bảo hiểm xã hội	1,454,306		1,454,306	
- Tạm ứng	21,813,316,559		10,878,580,534	
- Các khoản thế chấp ký cược, ký quỹ	2,250,000		2,250,000	
- Lãi dự thu các ngân hàng	395,923,284		1,464,764,882	
- Phải thu lãi cho vay Tổng Công ty Tín Nghĩa	2,158,930,513		694,512,193	
- Phải thu lãi cho vay Tín Nghĩa Phương Đông	538,673,972			
- Phải thu Lãi vay Công ty Phước Tân				
- Tiền đặt cọc theo BB bồi thường	500,000,000			
- Các khoản phải thu khác	66,302,010		1,303,187,916	
Cộng ngắn hạn	25,476,850,644		14,344,749,831	
b. Dài hạn				
- Ký quỹ dự án tại Xã lộ 25, Huyện Thống Nhất	21,824,651,700		21,824,651,700	
Cộng dài hạn	21,824,651,700		21,824,651,700	

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2020

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

7. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	381,549,099		602,565,282	
- Hàng hóa Bất động sản	22,008,181,818			
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, trong đó:	139,035,012,795		142,862,149,110	
+ CP DA KDC 18ha Tam Phước (1)	46,975,242,207		45,761,890,423	
+ CP Xây dựng công trình Kios (2)	9,360,010,161		9,924,254,741	
+ Dự án KDC Thạnh Phú (3)	74,275,293,635		80,341,258,279	
+CP SXKD dở dang của DA BĐS "Khu chợ & phố chợ" (4)	8,424,466,792		6,834,745,667	
Cộng	161,424,743,712		143,464,714,392	

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

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

(3) Dự án KDC Thạnh Phú do Công ty con – Công ty CP Tín Khai làm chủ đầu tư.

(4) DA BĐS “khu chợ và phố chợ” do CTCP BĐS Thống Nhất làm chủ đầu tư. CTCP BĐS Thống nhất hoạt động kinh doanh chủ yếu là kinh doanh bất động sản, kinh doanh khai thác và quản lý chợ...

8. Tài sản dở dang dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	-	-
b. Xây dựng cơ bản dở dang	7,488,872,065 #	5,105,203,448
- Tạo cảnh quan khu trung tâm Tam Phước (1)	355,520,000	355,520,000
- CP đầu tư khu DVTM Thống Nhất (2)	7,083,124,793	4,701,283,448
- Công trình Nhà ở Xã hội (3)		48,400,000
- Công trình Hồ sự cố - Trạm XLNT	32,727,272	
- Chi phí mua phần mềm	17,500,000	
Cộng	7,488,872,065	5,105,203,448

(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.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2020

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

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình					
Số dư đầu năm	39,165,175,215	31,452,499,683	12,491,647,726	4,434,794,724	87,544,117,348
Tăng trong kỳ	-	-	1,130,068,637	165,080,000	1,295,148,637
- Mua sắm mới			1,130,068,637	165,080,000	1,295,148,637
Số dư cuối kỳ	39,165,175,215	31,452,499,683	13,621,716,363	4,599,874,724	88,839,265,985
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	24,183,836,262	29,038,847,106	8,386,703,127	2,968,272,363	64,577,658,858
Khấu hao trong kỳ	1,664,399,693	1,888,945,470	1,070,980,560	274,391,402	4,898,717,125
Giảm thanh lý					-
Số dư cuối kỳ	25,848,235,955	30,927,792,576	9,457,683,687	3,242,663,765	69,476,375,983
Giá trị còn lại của TSCĐHH					
Số dư đầu năm	14,981,338,953	2,413,652,577	4,104,944,599	1,466,522,361	22,966,458,490
Số dư cuối kỳ	13,316,939,260	524,707,107	4,164,032,676	1,357,210,959	19,362,890,002

Trong đó:

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

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện truyền dẫn	Vườn cây lâu năm	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình				
Số dư đầu năm	120,465,884,202	8,918,508,588	413,176,479	129,797,569,269
Tăng trong kỳ	617,039,580	713,157,000	-	1,330,196,580
- Tăng trong kỳ	617,039,580	713,157,000		1,330,196,580
Giảm trong kỳ	713,157,000			713,157,000
Số dư cuối kỳ	120,369,766,782	9,631,665,588	413,176,479	130,414,608,849
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	103,590,272,751	8,905,476,200	226,847,880	112,722,596,831
Khấu hao trong kỳ	1,729,798,172	48,905,106	12,911,769	1,791,615,047
Số dư cuối kỳ	105,320,070,923	8,954,381,306	239,759,649	114,514,211,878
Giá trị còn lại của TSCĐHH				
Số dư đầu năm	16,875,611,451	13,032,388	186,328,599	17,074,972,438
Số dư cuối kỳ	15,049,695,859	677,284,282	173,416,830	15,900,396,971

- Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng đang cho thuê: 106.644.250.450 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2020

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

11. Chi phí trả trước

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn	693,408,041	207,688,408
- Các khoản chi phí khác	693,408,041	207,688,408
b. Dài hạn	41,377,454,259	43,276,039,693
- Chi phí đền bù KCN	22,497,517,445	23,006,154,695
- Chi phí CCDC chờ phân bổ	329,057,414	1,134,806,571
- Chi phí tiền thuê đất chờ phân bổ	11,491,507,770	11,757,200,118
- Chi phí s/c chờ phân bổ	2,085,982,189	2,304,353,509
- Tiền sử dụng đất và phí đầu tư hạ tầng Chợ Tam Phước - gđ1	4,973,389,441	5,073,524,800
Cộng	42,070,862,300	43,483,728,101

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				
- Vay ngắn hạn NH HDBank (2)	23,000,000,000	23,000,000,000		
- Vay các cá nhân khác (2)	48,444,480,000	48,444,480,000	25,980,000,000	25,980,000,000
Cộng	71,444,480,000	71,444,480,000	25,980,000,000	25,980,000,000
b. Vay dài hạn				
- Vay các cá nhân khác (2)	1,368,000,000	1,368,000,000	62,707,410,000	62,707,410,000
Cộng	1,368,000,000	1,368,000,000	62,707,410,000	62,707,410,000

Thông tin chi tiết đến các khoản vay:

(1) Hợp đồng vay vốn số 072/20CNSGD/TUTK ngày 30/9/2020, với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức tín dụng: 23.000.000.000 VNĐ;

- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;

- Thời hạn cho vay: 21/10/2020;

- Lãi suất cho vay: 8.2%/năm;

- Các hình thức đảm bảo tiền vay: Đảm bảo bằng số tiền gửi CKH tại Ngân hàng HDBank CN SGD Đồng Nai.

(2) Vay cá nhân: Số dư tại ngày 30/9/2020 bao gồm 74 hợp đồng vay của các cá nhân với các thông tin chung sau:

- Tổng giá trị vay: 49.932.840.000 VNĐ;

- Mục đích vay: Tiền vay theo Hợp đồng này được sử dụng để bổ sung vốn phục vụ hoạt động kinh doanh;

- Thời hạn của Hợp đồng: 18 tháng;

- Lãi suất cho vay: 0%/năm;

- Số dư nợ gốc tại thời điểm 30/09/2020 là 49.812.480.000 VNĐ;

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2020

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

- Các hình thức đảm bảo tiền vay: Công ty đồng ý dành cho các cá nhân này quyền chọn mua sản phẩm với chính sách ưu đãi tại thời điểm mở bán chính thức, cụ thể là quyền chọn mua các lô đất được ghi rõ trên Hợp đồng.

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	284,414,291	284,414,291	225,989,697	225,989,697
Cty CP Dịch vụ Sonadezi		-	203,969,700	203,969,700
- CTCP DV bảo vệ CN Tín Nghĩa	222,371,260	222,371,260		-
Cty TNHH Tài Tiên	254,030,700	254,030,700	75,891,200	75,891,200
- Công ty TNHH XD TM Phúc Nguyên	652,277,200	652,277,200		-
- Công ty TNHH MTV Hoàng Huy Dương	800,000,000	800,000,000		-
- Công ty TNHH Bảo Phúc Long	308,000,000	308,000,000		
- Công ty TNHH Tư vấn XD D.N.F		-	262,267,846	262,267,846
- Xí nghiệp Xây dựng Tín Nghĩa		-	218,814,350	218,814,350
- Công ty TNHH Đại Phú Quý		-	1,248,788,233	1,248,788,233
- Công ty TNHH MTV TM&DV Đá Vàng		-	411,770,150	411,770,150
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Trọng Tín Phát		-	1,991,100,000	1,991,100,000
- Công ty TNHH Tài Tiên	295,880,750	295,880,750		-
- Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC		-	47,500,000	47,500,000
- Phải trả các đối tượng khác	784,959,282	784,959,282	1,021,196,578	1,021,196,578
Cộng	3,601,933,483	3,601,933,483	5,707,287,754	5,707,287,754

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2020

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

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	Giá trị	Giá trị
- Khách hàng ứng trước tiền mua nền đất KDC 18ha	3,673,925,000	5,629,025,000
- Khách hàng trả trước khác	569,900,220	14,561,909
Cộng	4,243,825,220	5,643,586,909

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	686,714,503	10,971,954,708	6,708,524,025	4,950,145,186
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	6,838,162,891	13,803,928,073	10,458,185,269	10,183,905,695
- Thuế thu nhập cá nhân	125,917,508	1,457,244,376	1,532,387,958	50,773,926
- Thuế tài nguyên	4,127,992	51,687,496	49,671,568	6,143,920
- Thuế môn bài	-	10,000,000	10,000,000	-
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	1,012,156,768	138,415,498	873,741,270
- Thuế phi nông nghiệp	-	-	-	-
- Các khoản phải nộp khác	-	-	-	-
Cộng	7,654,922,895	27,306,971,421	18,897,184,318	16,064,709,998
b. Phải thu	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ		
- Thuế thu nhập tạm nộp 1%	54,797,250	75,298,250		
- Thuế VAT	935,534,401	1,041,346,024		
- Thuế thu nhập DN		166,610,690		
- Thuế VAT tạm nộp chuyển quyền SDD	252,100,500	429,114,500		
Cộng phải thu	1,242,432,151	1,712,369,464		

Thuế giá trị gia tăng

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

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

16. Chi phí phải trả

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn	1,418,063,452	1,897,207,302
- Chi phí tiền nước tháng 9/2020	1,275,243,000	1,386,122,500
- Phí bảo vệ môi trường Q3/2020	15,547,725	16,345,711
- Trích trước CP thiết kế Kios và VPTM theo HĐ 01/20	127,272,727	494,739,091
Cộng	1,418,063,452	1,897,207,302

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2020

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

17. Các khoản phải trả, phải nộp khác

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
a. Ngắn hạn	26,978,025,977	51,871,254,061
- BHXH, BHYT, KPCĐ, BHTN		
- Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn	351,285,250	320,644,600
- Tiền đặt cọc mua QSDĐ và tài sản trên đất	18,334,172,691	4,284,172,691
- Cổ tức phải trả	326,920,449	39,289,849,549
- Thu hộ phí cấp GCN QSDĐ	982,535,939	998,493,939
- Khoản nhận trước tiền của khách hàng đã xuất	4,504,875,189	4,504,875,189
- Các khoản phải trả khác	2,478,236,459	2,473,218,093
b. Dài hạn	26,674,087,676	26,674,087,676
- Khoản tiền đền bù DA KCN Tam Phước phải trả	26,674,087,676	26,674,087,676
Cộng	53,652,113,653	78,545,341,737

18. Doanh thu chưa thực hiện:

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
a. Ngắn hạn		
- Tiền thuê đất, phí HT	14,995,491,774	3,908,850,849
- Doanh thu cho thuê sạp chợ	514,871,799	514,871,799
- Doanh thu kios	165,000,000	165,000,000
Cộng	15,675,363,573	4,588,722,648
b. Dài hạn		
- Tiền cho thuê Kios	480,000,000	480,000,000
- DT chợ tam Phước	8,366,666,739	8,752,820,588
- Tiền thuê đất, phí HT	85,482,367,594	87,489,688,805
Cộng	94,329,034,333	96,722,509,393

67
TY
ÁN
KIÊN
NG
HI
19

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2020

19. Vốn chủ sở hữu:

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

Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	LNST chưa PP và các quỹ	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
A	1	2	3	4	5		
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	LNST chưa PP và các quỹ	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Số dư ngày 01/01/2019	260,031,430,000	66,266,478,882	50,948,641,626	708,650,196	77,361,736,145	35,267,370,095	490,584,306,944
- Tăng vốn trong năm nay							-
- Lãi trong năm nay					86,755,902,501	3,010,095,555	89,765,998,056
- Trích lập các quỹ			4,342,992,857		(4,342,992,857)		-
- Cổ tức 2018 (12%)							-
- Cổ tức còn lại 2018 (5%)					(13,001,571,500)	(3,426,600,000)	(16,428,171,500)
- Cổ tức đợt 1/2019 (15%)					(39,004,714,500)		(39,004,714,500)
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi & BDH					(6,711,368,943)	(122,742,297)	(6,834,111,240)
- Kết chuyển quỹ đầu tư phát triển sang LN chưa PP			-33,276,988,921		33,276,988,921		-
Thuế TNDN nộp bổ sung theo QT thuế					(220,338,543)	(151,810,040)	(372,148,583)
Tăng giảm do Hợp nhất					(279,674,177)		(279,674,177)
Số dư ngày 31/12/2019	260,031,430,000	66,266,478,882	22,014,645,562	708,650,196	133,833,967,047	34,576,313,314	517,431,485,001
- Tăng vốn trong năm nay							-
- Lãi trong năm nay					59,575,202,425	834,686,569	60,409,888,994
- Trích lập các quỹ (1)			2,731,157,157		(2,731,157,157)		-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi & BDH (1)					(4,209,035,781)	(203,964,286)	(4,413,000,067)
- Chia cổ tức 2019						(2,010,850,000)	(2,010,350,000)
- Giảm khác					566,567	(566,567)	-
- Giảm do thay đổi tỷ lệ lợi ích sở hữu					1,156,226,327		1,156,226,327
Số dư ngày 31/12/2019	260,031,430,000	66,266,478,882	24,745,802,719	708,650,196	187,625,769,428	33,195,619,029	572,573,750,254



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2020

(1) Phân phối: lợi nhuận và tỷ lệ chia cổ tức năm 2019 theo Nghị quyết Đại hội Đồng Cổ đông 2020 năm như sau:

	Tỷ lệ (%)	Số tiền
- Lợi nhuận sau thuế TNDN	100,00	91.038.571.912
- Trích Quỹ đầu tư phát triển	3,00	2.731.157.157
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	3,00	2.731.157.157
- Trích quỹ thưởng HĐQT, BKS	1,00	910.385.719
- Trích quỹ thưởng HĐQT, BKS, BDH 10%/LN vượt KH	0,30	271.457.191
- Chi trả cổ tức còn lại (Bằng 15% VDL)	42,84	39.004.714.500
- Lợi nhuận chưa phân phối	49,86	45.389.700.187
Cộng	100,00	91.038.571.912

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		
+ <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>		13.001.571.500
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên LN năm nay</i>		39.004.714.500

d. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	26.003.143	26.003.143
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	26.003.143	26.003.143
- <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 HỢP NHẤT QUÝ 3/2020

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

e. Các quỹ của doanh nghiệp:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	24.745.802.719	22.014.645.562
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	708.650.196	708.650.196
Cộng	25.454.452.915	22.723.295.758

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

Ngoại tệ các loại	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Đô la Mỹ (USD)	174.37	183.17
Cộng	174.37	183.17

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT Q3/2020

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2020		Năm 2019	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- D.thu phí cơ sở hạ tầng	12,252,343,788	34,069,049,082	12,932,576,444	36,479,055,063
- D.thu cho thuê đất	814,303,905	2,398,552,893	816,095,501	2,366,363,976
- D.thu phí nước thải	5,920,853,061	16,203,993,830	5,704,505,678	16,104,119,053
- D.thu dịch vụ khác	7,127,113,785	23,908,804,154	8,780,452,669	23,151,478,511
- D.thu thu gom rác thải	1,423,261,943	4,073,808,814	1,349,991,689	3,767,262,319
- Doanh thu KDC 18	4,659,178,182	8,649,963,636	9,365,869,777	55,824,349,778
- Doanh thu Kios	162,363,636	512,318,179	214,927,274	350,165,149
- Doanh thu CCDV	193,440,545	558,471,454	985,398,976	2,024,376,885
- Doanh thu chuyển nhượng QSDĐ - Tín Khai	1,858,804,951	46,118,942,648	-	-
- Doanh thu BĐS Thông Nhất	3,899,302,064	8,462,861,943	-	5,523,603,363
Cộng	38,310,965,860	144,956,766,633	40,149,818,008	145,590,774,097

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm 2020		Năm 2019	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Hàng bán bị trả lại KDC	-	-	1,294,636,364	-
- Giảm giá hàng bán	-	-	-	-
Cộng	-	-	-	1,294,636,364

56009
CÔNG
CỐ P
PHÁT
TƯ CÔN
TÍN 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 HỢP NHẤT QUÝ 3/2020

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

3. Giá vốn hàng bán

	Năm 2020		Năm 2019	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Giá vốn phí CSHT	2,070,516,566	6,481,906,918	3,631,735,177	11,619,831,059
- Giá vốn cho thuê đất	244,880,841	734,642,523	244,880,841	734,642,523
- Giá vốn phí nước thải	2,020,965,837	6,129,846,359	2,602,329,687	7,675,790,748
- Giá vốn dịch vụ khác	4,250,601,607	11,491,965,620	4,840,769,598	14,588,675,705
- Giá vốn thu gom rác thải	738,408,018	1,929,606,947	620,691,637	1,744,845,020
- Giá vốn KD KDC 18	1,012,196,993	1,851,905,497	2,201,686,704	12,496,856,222
- Giá vốn Kios	136,041,954	406,817,171	53,921,508	103,140,978
- Giá vốn chuyển nhượng QSDĐ - Tín Khai	520,694,700	12,639,608,600	-	-
- Giá vốn BĐS Thông Nhất	2,547,847,442	5,529,639,197	415,597,819	4,863,467,146
Cộng	13,542,153,958	47,195,938,832	14,611,612,971	53,827,249,401

4. Doanh thu tài chính

	Năm 2020		Năm 2019	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Lãi tiền cho vay	1,247,002,739	2,415,194,520	228,796,233	1,574,959,108
- Lãi tiền gửi có kỳ hạn	1,752,763,986	6,782,634,922	2,992,168,508	9,014,695,955
- Lãi tiền gửi không kỳ hạn	3,135,313	11,816,439	4,890,621	19,170,366
- Lãi chậm trả	300,638,884	812,331,884	264,038,563	794,382,844
- Lãi góp vốn		9,120,000,000		-
Cộng	3,303,540,922	19,141,977,765	3,489,893,925	11,403,208,273

5. Chi phí tài chính

	Năm 2020		Năm 2019	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Chi phí lãi vay ngân hàng	42,344,887	42,344,887	176,438,356	391,167,738
- Chi phí hợp nhất		-		-
- Chi phí tài chính		-		-
Cộng	42,344,887	42,344,887	176,438,356	391,167,738

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2020		Năm 2019	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Chi phí nhân viên quản lý	3,187,846,933	9,569,972,063	3,220,107,296	9,750,569,253
- Chi phí nguyên vật liệu QL	25,154,283	77,986,418	10,082,136	42,246,481
- Chi phí đồ dùng văn phòng	31,484,136	87,130,450	35,960,032	148,821,130
- Chi phí khấu hao TSCĐ	471,813,703	1,405,639,714	457,528,835	1,400,990,017
- Thuế, phí và lệ phí	75,143,316	269,423,827	75,419,832	234,439,205
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	937,791,588	2,786,575,652	1,082,340,681	3,128,005,310
- Chi phí khác	773,478,597	2,154,595,890	996,801,984	2,706,601,505
Cộng	5,502,712,556	16,351,324,014	5,878,240,796	17,411,672,901

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2020

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

7. Thu nhập khác

	Năm 2020		Năm 2019	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Thu nhập khác	4,622,064	6,168,787	1,460,155	367,580,881
Cộng	4,622,064	6,168,787	1,460,155	367,580,881

8. Chi phí khác

	Năm 2020		Năm 2019	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Chi thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	319,333,332	948,000,005	289,333,332	891,000,004
- Chi phí hội họp HĐQT, BKS	50,000,000	149,999,990	50,000,000	126,999,992
- Chi phí khác	374,788,947	1,040,659,586	128,451,141	1,084,038,473
Cộng	744,122,279	2,138,659,581	467,784,473	2,102,038,469

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

	Năm 2020		Năm 2019	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Giá vốn hàng bán	13,542,153,958	47,195,938,832	14,611,612,971	53,827,249,401
- Chi phí QLDN	5,502,712,556	16,351,324,014	5,878,240,796	17,411,672,901
Cộng	19,044,866,514	63,547,262,846	20,489,853,767	71,238,922,302

a. Chi phí thuế TNDN hiện hành:

	Năm 2020		Năm 2019	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- CP thuê TNDN tại CTCP PT KCN Tín Nghĩa	3,854,950,649	9,469,670,531	4,479,497,715	16,043,688,578
- CP thuê TNDN tại CTCP Tín Khai	(1,329,103,000)	3,840,077,847		57,004,053
- CP thuê TNDN tại CTCP BĐS Thông Nhất	203,549,036	494,179,695	33,266,461	391,739,372
- Tổng chi phí thuê TNDN hiện hành	2,729,396,685	13,803,928,073	4,512,764,176	16,492,432,003

10. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch với các bên liên quan

Giao dịch với các bên liên quan khác

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2020, 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 gốc vay	55.110.276.963
	Phải thu tiền lãi vay vốn	2.158.930.513

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2020

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

CTCP BDS Thống Nhất	Phải trả gốc vay HDVV	7.357.500.000
CT CP Xăng dầu Tín Nghĩa	Phải trả tiền nhiên liệu xe 60A-483.38	10.091.230
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,	19.443.310
Công ty CP Tín Nghĩa Á Châu	Phải thu lãi vay	167.671.233
CTCP cây xanh Nhơn Trạch	Phải trả phí vệ sinh đường và chăm sóc cây xanh tháng 09/2020	284.414.291
Công ty CP DV Bảo vệ Chuyên Nghiệp Tín Nghĩa	Phải trả phí dịch vụ bảo vệ T09/2020	181.451.260
Công ty TNHH MTV QLDA Tín Nghĩa	Phải trả phí tư vấn lựa chọn nhà thầu	30.000.000
	Trả trước chi phí tư vấn giám sát	73.600.000
Công ty CP TM XD Phước Tân	Phải thu HDVV	30.000.000.000
Công ty CP Tín Nghĩa – Phương Đông	Phải thu HDVV	70.000.000.000
	Phải thu lãi vay	538.673.972

Biên Hoà, ngày 22 tháng 10 năm 2020

Nguyễn Kim Ngân
Người lập

Nguyễn Thị Ly
Kế toán trưởng



Nguyễn Hiếu Lộc
Giám đốc

