

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP
TÍN NGHĨA**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019
(đã được kiểm toán)



NỘI DUNG

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

CÔNG TY

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

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

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

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

| | | |
|---------------------|--------------|------------------------------|
| Ông Lê Hữu Tịnh | Chủ tịch | (Bổ nhiệm ngày 23/04/2019) |
| Ông Quách Văn Đức | Chủ tịch | (Miễn nhiệm ngày 23/04/2019) |
| Ông Nguyễn Văn Hồng | Phó Chủ tịch | (Bổ nhiệm ngày 23/04/2019) |
| Ông Nguyễn Hiếu Lộc | Ủy viên | |
| Ông Nguyễn Văn Liễu | Ủy viên | |
| Bà Đỗ Thu Hà | Ủy viên | |

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

| | | |
|----------------------|--------------|--|
| Ông Nguyễn Hiếu Lộc | Giám đốc | |
| Ông Lê Đình Sơn | Phó Giám đốc | (Bổ nhiệm ngày 26/05/2019) (Miễn nhiệm ngày 11/11/2019) |
| Ông Nguyễn Quốc Hùng | Phó Giám đốc | (Bổ nhiệm ngày 18/11/2019) |
| Ông Nguyễn Quốc Nam | Phó Giám đốc | (Bổ nhiệm ngày 18/11/2019) |

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

| | |
|------------------------|------------|
| Ông Đặng Ngọc Giàu | Trưởng ban |
| Bà Dương Thị Minh Hồng | Thành viên |
| Ông Phạm Hoa Cương | Thành viên |

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa

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

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

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

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính .

Cam kết khác

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

Thay mặt Ban Giám đốc



Nguyễn Hiếu Lộc
Giám đốc

Đồng Nai, ngày 25 tháng 02 năm 2020

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa được lập ngày 25 tháng 02 năm 2020, từ trang 05 đến trang 38, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Chi nhánh Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Trần Trung Hiếu

Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2202-2018-002-1

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 02 năm 2020

Nguyễn Thái

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 1623-2018-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | 31/12/2019 | 01/01/2019 |
|-------|---|-------------|------------------------|------------------------|
| | | | VND | VND |
| 100 | A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 177.803.858.121 | 283.854.971.372 |
| 110 | I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 3 | 62.691.516.539 | 132.742.208.449 |
| 111 | 1. Tiền | | 1.641.516.539 | 742.208.449 |
| 112 | 2. Các khoản tương đương tiền | | 61.050.000.000 | 132.000.000.000 |
| 120 | II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 4 | 48.631.726.200 | - |
| 123 | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | | 48.631.726.200 | - |
| 130 | III. Các khoản phải thu ngắn hạn | | 9.481.337.108 | 71.985.333.358 |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 5 | 5.353.812.910 | 4.812.551.425 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 6 | 2.047.156.406 | 2.093.277.323 |
| 135 | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 7 | - | 50.000.000.000 |
| 136 | 4. Phải thu ngắn hạn khác | 8 | 2.089.142.792 | 15.088.279.610 |
| 137 | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | | (8.775.000) | (8.775.000) |
| 140 | IV. Hàng tồn kho | 10 | 56.288.710.446 | 73.428.640.960 |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | | 56.288.710.446 | 73.428.640.960 |
| 150 | V. Tài sản ngắn hạn khác | | 710.567.828 | 5.698.788.605 |
| 151 | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 14 | 206.155.078 | 567.493.491 |
| 153 | 2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 17 | 504.412.750 | 5.131.295.114 |
| 200 | B. TÀI SẢN DÀI HẠN | | 470.252.796.923 | 312.726.499.165 |
| 210 | I. Các khoản phải thu dài hạn | | 21.824.651.700 | 21.824.651.700 |
| 216 | 1. Phải thu dài hạn khác | 8 | 21.824.651.700 | 21.824.651.700 |
| 220 | II. Tài sản cố định | | 21.979.712.338 | 26.870.564.812 |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 12 | 21.979.712.338 | 26.870.564.812 |
| 222 | - Nguyên giá | | 84.434.573.124 | 81.123.590.250 |
| 223 | - Giá trị hao mòn lũy kế | | (62.454.860.786) | (54.253.025.438) |
| 230 | III. Bất động sản đầu tư | 13 | 17.074.972.438 | 20.592.595.588 |
| 231 | - Nguyên giá | | 129.797.569.269 | 125.998.034.499 |
| 232 | - Giá trị hao mòn lũy kế | | (112.722.596.831) | (105.405.438.911) |
| 240 | IV. Tài sản dở dang dài hạn | 11 | 5.105.203.448 | 6.522.854.548 |
| 242 | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | | 5.105.203.448 | 6.522.854.548 |
| 250 | V. Đầu tư tài chính dài hạn | 4 | 361.036.738.325 | 191.257.800.000 |
| 251 | 1. Đầu tư vào công ty con | | 126.825.000.000 | 126.825.000.000 |
| 252 | 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | | 161.577.272.727 | 41.200.000.000 |
| 253 | 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | 76.632.800.000 | 23.232.800.000 |
| 254 | 4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn | | (3.998.334.402) | - |
| 260 | VI. Tài sản dài hạn khác | | 43.231.518.674 | 45.658.032.517 |
| 261 | 1. Chi phí trả trước dài hạn | 14 | 43.231.518.674 | 45.658.032.517 |
| 270 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | <u>648.056.655.044</u> | <u>596.581.470.537</u> |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019
 (tiếp theo)

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | 31/12/2019 | 01/01/2019 |
|-------|---|-------------|------------------------|------------------------|
| | | | VND | VND |
| 300 | C. NỢ PHẢI TRẢ | | 200.654.579.572 | 181.977.569.738 |
| 310 | I. Nợ ngắn hạn | | 77.257.982.503 | 115.557.891.199 |
| 311 | 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 15 | 931.426.864 | 2.571.582.521 |
| 312 | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 16 | 5.633.586.909 | 52.781.224.500 |
| 313 | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 17 | 6.589.596.826 | 1.133.175.694 |
| 314 | 4. Phải trả người lao động | | 617.309.550 | 488.776.054 |
| 315 | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 18 | 1.402.468.211 | 1.638.927.579 |
| 318 | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 19 | 4.588.722.648 | 1.422.080.844 |
| 319 | 7. Phải trả ngắn hạn khác | 20 | 46.315.580.122 | 45.083.398.926 |
| 320 | 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 21 | 7.357.500.000 | 7.357.500.000 |
| 322 | 9. Quỹ khen thưởng phúc lợi | | 3.821.791.373 | 3.081.225.081 |
| 330 | II. Nợ dài hạn | | 123.396.597.069 | 66.419.678.539 |
| 336 | 1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 19 | 96.722.509.393 | 39.745.590.863 |
| 337 | 2. Phải trả dài hạn khác | 20 | 26.674.087.676 | 26.674.087.676 |
| 400 | D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 447.402.075.472 | 414.603.900.799 |
| 410 | I. Vốn chủ sở hữu | 22 | 447.402.075.472 | 414.603.900.799 |
| 411 | 1. Vốn góp của chủ sở hữu | | 260.031.430.000 | 260.031.430.000 |
| 411a | Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | | 260.031.430.000 | 260.031.430.000 |
| 412 | 2. Thặng dư vốn cổ phần | | 66.266.478.882 | 66.266.478.882 |
| 418 | 3. Quỹ đầu tư phát triển | | 22.014.645.562 | 19.431.562.133 |
| 420 | 4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | | 708.650.196 | 708.650.196 |
| 421 | 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | 98.380.870.832 | 68.165.779.588 |
| 421a | LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | | 46.347.013.420 | 21.067.713.132 |
| 421b | LNST chưa phân phối năm nay | | 52.033.857.412 | 47.098.066.456 |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 648.056.655.044 | 596.581.470.537 |

(Signature)

(Signature)

NGUYỄN THỊ LỸ

Nguyễn Kim Ngân
 Người lập

Kế toán trưởng




Nguyễn Hiếu Lệ
 Giám đốc

Đồng Nai, ngày 25 tháng 02 năm 2020


BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2019

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm 2019 | Năm 2018 |
|-------|--|-------------|-----------------------|-----------------------|
| | | | VND | VND |
| 01 | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 24 | 188.316.002.511 | 156.706.806.973 |
| 02 | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 25 | 1.294.636.364 | - |
| 10 | 3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 187.021.366.147 | 156.706.806.973 |
| 11 | 4. Giá vốn hàng bán | 26 | 64.157.012.813 | 63.871.563.949 |
| 20 | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 122.864.353.334 | 92.835.243.024 |
| 21 | 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 27 | 14.594.775.325 | 27.844.393.416 |
| 22 | 7. Chi phí tài chính | 28 | 4.946.721.127 | 611.026.456 |
| 23 | Trong đó: Chi phí lãi vay | | 948.364.442 | 611.026.456 |
| 25 | 8. Chi phí bán hàng | | - | 20.920.500 |
| 26 | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 29 | 17.213.841.071 | 14.667.409.966 |
| 30 | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | 115.298.566.461 | 105.380.279.518 |
| 31 | 11. Thu nhập khác | | 7.273.337 | 115.622.286 |
| 32 | 12. Chi phí khác | 30 | 2.308.904.582 | 2.234.882.968 |
| 40 | 13. Lợi nhuận khác | | (2.301.631.245) | (2.119.260.682) |
| 50 | 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | 112.996.935.216 | 103.261.018.836 |
| 51 | 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 31 | 21.958.363.304 | 17.158.237.880 |
| 60 | 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | | <u>91.038.571.912</u> | <u>86.102.780.956</u> |


 Nguyễn Kim Ngân
 Người lập


NGUYỄN THỊ LÝ
 Kế toán trưởng


 Nguyễn Hiếu Lộc
 Giám đốc

Đồng Nai, ngày 25 tháng 02 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2019
(Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm 2019 | Năm 2018 |
|-------|--|-------------|-------------------|-------------------|
| | | | VND | VND |
| | I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | |
| 01 | 1. Lợi nhuận trước thuế | | 112.996.935.216 | 103.261.018.836 |
| | 2. Điều chỉnh cho các khoản | | | |
| 02 | - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | | 15.518.993.268 | 17.005.030.562 |
| 03 | - Các khoản dự phòng | | 3.998.334.402 | - |
| 04 | - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | | 13.600 | (233.718) |
| 05 | - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | | (14.403.434.249) | (27.566.805.365) |
| 06 | - Chi phí lãi vay | | 948.364.442 | 611.026.456 |
| 08 | 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | | 119.059.206.679 | 93.310.036.771 |
| 09 | - Tăng, giảm các khoản phải thu | | 3.817.209.701 | (25.366.634.958) |
| 10 | - Tăng, giảm hàng tồn kho | | 13.816.513.874 | 14.388.970.762 |
| 11 | - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | | 12.410.520.873 | 76.464.583.446 |
| 12 | - Tăng, giảm chi phí trả trước | | 2.787.852.256 | (7.240.321.394) |
| 14 | - Tiền lãi vay đã trả | | (948.364.442) | (611.026.456) |
| 15 | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | | (16.409.264.900) | (15.791.516.461) |
| 17 | - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | | (5.493.544.947) | (1.774.642.375) |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | | 129.040.129.094 | 133.379.449.335 |
| | II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | |
| 21 | 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | | (2.369.449.904) | (18.216.866.622) |
| 23 | 2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | | (87.131.726.200) | (101.666.801.250) |
| 24 | 3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | | 38.500.000.000 | 60.883.801.250 |
| 25 | 4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | (123.777.272.727) | - |
| 26 | 5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | - | 3.000.000.000 |
| 27 | 6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | | 27.668.455.667 | 18.385.348.058 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | | (147.109.993.164) | (37.614.518.564) |
| | III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | |
| 33 | 1. Tiền thu từ đi vay | | 140.000.000.000 | 35.000.000.000 |
| 34 | 2. Tiền trả nợ gốc vay | | (140.000.000.000) | (37.000.000.000) |
| 36 | 3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | | (51.980.814.240) | (39.014.221.080) |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | | (51.980.814.240) | (41.014.221.080) |
| 50 | Lưu chuyển tiền thuần trong năm | | (70.050.678.310) | 54.750.709.691 |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2019

(Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm 2019 | Năm 2018 |
|-------|---|-------------|-----------------------|------------------------|
| | | | VND | VND |
| 60 | Tiền và tương đương tiền đầu năm | | 132.742.208.449 | 77.991.265.040 |
| 61 | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | | (13.600) | 233.718 |
| 70 | Tiền và tương đương tiền cuối năm | 3 | <u>62.691.516.539</u> | <u>132.742.208.449</u> |

Nguyễn Kim Ngân
Người lập

NGUYỄN THỊ LÝ

Kế toán trưởng



Nguyễn Hiếu Lộc
Giám đốc

Đồng Nai, ngày 25 tháng 02 năm 2020



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2019

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

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

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 260.031.430.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 260.031.430.000 đồng; tương đương 26.003.143 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

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

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng

Năm 2019, Công ty bán các lô đất tại dự án Khu dân cư 18ha Tam Phước với diện tích bán được nhiều hơn năm trước, cùng với giá vốn hoạt động kinh doanh nước sạch giảm 20% do phải trả tiền nước giảm nên lợi nhuận gộp về bán hàng của năm nay cao hơn so với năm trước.

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

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

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

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

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

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

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

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Tập đoàn.

2.4 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.5 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

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

2.8 . Các khoản nợ phải thu

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

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

2.9 . Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

2.10 . Tài sản cố định

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

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

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

2.11 . Bất động sản đầu tư

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

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

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

2.12 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.13 . Thuê hoạt động

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

2.14 . Chi phí trả trước

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

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

2.15 . Các khoản nợ phải trả

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

2.16 . Vay

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

2.17 . Chi phí đi vay

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

2.18 . Chi phí phải trả

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

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

2.19 . Doanh thu chưa thực hiện

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

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

2.20 . Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

2.21 . Doanh thu

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Doanh thu cho thuê hoạt động

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

2.22 . Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

2.23 . Giá vốn hàng bán

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

2.24 . Chi phí tài chính

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

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

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

2.25 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

b) Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với hoạt động sản xuất kinh doanh cho năm tài chính 2019.

2.26 . Các bên liên quan

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

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

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

2.27 . Thông tin bộ phận

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

Theo đó, Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá và tin tưởng rằng việc không lập và trình bày báo cáo tài chính bộ phận trong Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 là phù hợp với quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - "Báo cáo bộ phận" và phù hợp với tình hình kinh doanh hiện nay của Công ty.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | 31/12/2019 | 01/01/2019 |
|---------------------------------|-----------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Tiền mặt | 7.876.084 | 10.949.242 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 1.633.640.455 | 731.259.207 |
| Các khoản tương đương tiền (*) | 61.050.000.000 | 132.000.000.000 |
| | <u>62.691.516.539</u> | <u>132.742.208.449</u> |

(*) 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.

117
H NI
NG T
G KII
AA
-TP.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

| | 31/12/2019 | | 01/01/2019 | |
|--------------------------|-----------------------|----------|------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Đầu tư ngắn hạn | | | | |
| - Tiền gửi có kỳ hạn (*) | 48.631.726.200 | - | - | - |
| | 48.631.726.200 | - | - | - |

(*) Tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng có giá trị 48.631.726.200 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 6,9%/năm đến 7,2%/năm.

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

| | 31/12/2019 | | 01/01/2019 | |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Đầu tư vào Công ty con | 126.825.000.000 | - | 126.825.000.000 | - |
| - Công ty Cổ phần Tín Khai | 82.380.000.000 | - | 82.380.000.000 | - |
| - Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất | 44.445.000.000 | - | 44.445.000.000 | - |
| Đầu tư vào Công ty liên kết | 161.577.272.727 | (243.966.496) | 41.200.000.000 | - |
| - Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa | 1.200.000.000 | - | 1.200.000.000 | - |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân (1) | 160.377.272.727 | (243.966.496) | 40.000.000.000 | - |
| Đầu tư vào đơn vị khác | 76.632.800.000 | (3.754.367.906) | 23.232.800.000 | - |
| - Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh | 23.232.800.000 | - | 23.232.800.000 | - |
| - Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa (2) | 53.400.000.000 | (3.754.367.906) | - | - |
| | 365.035.072.727 | (3.998.334.402) | 191.257.800.000 | - |

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

(1): Căn cứ Nghị quyết số 01/NQ-HĐQT ngày 25/01/2019, Nghị quyết số 03/NQ-HĐQT ngày 08/04/2019 Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Phát triển khu công nghiệp Tín Nghĩa thông qua việc thống nhất tăng vốn góp điều lệ vào Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân với số tiền 50 tỷ đồng bằng cách trả công nợ (Xem chi tiết tại thuyết minh 7) và 70 tỷ đồng bằng chuyển khoản (tương đương 12.000.000 cổ phần). Tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân từ 18% lên 40%.

(2) Căn cứ Biên bản số 07/BB-HĐQT ngày 16/05/2019, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa thống nhất mua 3.800.000 Cổ phần của Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa với số tiền 53.400.000.000 đồng.

Đầu tư vào công ty con

Thông tin chi tiết về các 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 biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính |
|---|-------------------------------|---------------|------------------|----------------------------|
| Công ty Cổ phần Tín Khai ⁽¹⁾ | Huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai | 99,88% | 82,38% | Kinh doanh bất động sản |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất | Tp.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai | 59,21% | 59,21% | Kinh doanh bất động sản |

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

Đầu tư vào công ty liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2019 như sau:

| Tên công ty | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính |
|--|----------------------------|---------------|------------------|----------------------------|
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa | Tp.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai | 24,00% | 24,00% | Dịch vụ bảo vệ |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân | Tp.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai | 40,00% | 40,00% | Kinh doanh bất động sản |

Đầu tư vào đơn vị khác

| Tên công ty nhận đầu tư | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính |
|--|----------------------------|---------------|------------------|----------------------------|
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh | Huyện Long Khánh, Đồng Nai | 18,97% | 18,97% | Đầu tư khu công nghiệp |
| Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa | Huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai | 15,32% | 15,32% | Kinh doanh cà phê |

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

| | 31/12/2019 | | 01/01/2019 | |
|--|----------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
| | Giá trị VND | Dự phòng VND | Giá trị VND | Dự phòng VND |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân | - | - | 903.767.123 | - |
| Phải thu khách hàng dự án KDC 18ha Tam Phước | 3.917.066.000 | - | 2.942.678.000 | - |
| Công ty Cổ phần Thiết bị điện Ha Na Ka Sài Gòn | 324.489.804 | - | - | - |
| Phải thu khách hàng khác | 1.112.257.106 | (8.775.000) | 966.106.302 | (8.775.000) |
| | 5.353.812.910 | (8.775.000) | 4.812.551.425 | (8.775.000) |

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | 31/12/2019 | | 01/01/2019 | |
|--|----------------------|----------|----------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Công ty Cổ phần Tư vấn E.D.S.C | - | - | 45.000.000 | - |
| Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Mai-Archi | - | - | 210.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Golf Long Thành | 305.806.406 | - | 305.806.406 | - |
| Công ty TNHH Khoa học Kỹ thuật Môi trường VN (Veesco) | 371.000.000 | - | 159.000.000 | - |
| Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Thống Nhất | 1.200.000.000 | - | 1.200.000.000 | - |
| Trả trước cho người bán khác | 170.350.000 | - | 173.470.917 | - |
| | 2.047.156.406 | - | 2.093.277.323 | - |

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

| | 31/12/2019 | | 01/01/2019 | |
|---|------------|----------|-----------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân | - | - | 50.000.000.000 | - |
| | - | - | 50.000.000.000 | - |

Khoản cho Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân vay đã được chuyển sang góp vốn theo biên bản đối chiếu cân trừ công nợ số 01/2019/BB.CT ngày 31/01/2019. (Xem thêm tại Thuyết minh số 04)

8 . PHẢI THU KHÁC

| | 31/12/2019 | | 01/01/2019 | |
|---|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | | | |
| Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia | - | - | 13.680.000.000 | - |
| Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay | 937.852.555 | - | 522.873.973 | - |
| Tạm ứng | 1.143.017.297 | - | 705.738.972 | - |
| Ký cược, ký quỹ | 2.250.000 | - | 2.250.000 | - |
| Phải thu tiền chi vượt quỹ khen thưởng, phúc lợi | - | - | 177.416.665 | - |
| Phải thu khác | 6.022.940 | - | - | - |
| | 2.089.142.792 | - | 15.088.279.610 | - |
| b) Dài hạn | | | | |
| Ký quỹ thực hiện dự án Khu dân cư, thương mại dịch vụ logistic tại xã lộ 25 (*) | 21.824.651.700 | - | 21.824.651.700 | - |
| | 21.824.651.700 | - | 21.824.651.700 | - |

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

9 . NỢ XẤU

| | 31/12/2019 | | 01/01/2019 | |
|--|------------------|------------------------|------------------|------------------------|
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi |
| | VND | VND | VND | VND |
| Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi | | | | |
| Trung tâm điện thoại di động CDMA | 8.775.000 | - | 8.775.000 | - |
| | 8.775.000 | - | 8.775.000 | - |

10 . HÀNG TỒN KHO

| | 31/12/2019 | | 01/01/2019 | |
|---|-----------------------|----------|-----------------------|-----------------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Nguyên vật liệu | 602.565.282 | - | 251.879.023 | - |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 55.686.145.164 | - | 73.176.761.937 | - |
| | 56.288.710.446 | - | 73.428.640.960 | - |
| Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: | | | 31/12/2019 | 01/01/2019 |
| | | | VND | VND |
| Chi phí dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước ⁽¹⁾ | | | 45.761.890.423 | 59.929.090.556 |
| Chi phí xây dựng công trình Kios - đường trục nội Khu công nghiệp ⁽²⁾ | | | 9.924.254.741 | 13.247.671.381 |
| | | | 55.686.145.164 | 73.176.761.937 |

Thông tin chi tiết về dự án:

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

- Tên dự án: Khu dân cư 18ha Tam Phước;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa;
- Địa điểm xây dựng: xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Quy mô dự án: Khu dân cư trên diện tích 18,07ha;
- Thời gian triển khai: Quý II/2011;
- Thời gian dự kiến hoàn thành: Quý IV/2019;
- Tình hình dự án tại ngày 31/12/2019: Dự án cơ bản hoàn thành đầu tư cơ sở hạ tầng, đã chuyển nhượng và ghi nhận doanh thu 58.815,9 m² trên tổng diện tích 83.407,6 m².
- Trong tổng số diện tích đất còn lại 24.591,7m² (đất ở 3.004,7 m² đất Thương mại dịch vụ 21.587 m²) khách hàng đã trả trước tiền mua với diện tích 1.114,9 m² (xem tại thuyết minh số 16); Diện tích đất thương mại dịch vụ đang chờ xây dựng là 13.226 m².

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

Công trình khu kios đã được xây dựng từ năm 2012, 2013 dựa trên các căn cứ pháp lý:

- Quyết định số 1821/QĐ.CT.UBT ngày 03/06/2002 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương và giới thiệu địa điểm cho Công ty Tín Nghĩa lập thủ tục đầu tư xây dựng 2 đầu tuyến đường vào KCN Tam Phước;
- Quyết định số 998/QĐ.CT.UBT ngày 04/04/2003 về việc thu hồi và tạm giao đất cho Công ty Tín Nghĩa để tiến hành bồi thường, giải phóng mặt bằng lập thủ tục đầu tư xây dựng 2 đầu tuyến đường vào KCN Tam Phước;

Địa điểm xây dựng: Đường số 3 (đoạn nối từ đường Phùng Hưng vào KCN Tam Phước), xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Diện tích ô đất: Tổng diện tích khoảng 9.661,1m². Trong đó, diện tích đất thương mại dịch vụ là 8.974,8 m² và đất giao thông khu vực là 686,3 m².

Cuối năm 2013 dự án bị tạm dừng lại vì lý do điều chỉnh quy hoạch và hồ sơ pháp lý. Công ty đã tiến hành các thủ tục xin phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất giao thông sang đất thương mại dịch vụ. Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai đã ban hành các Quyết định số 4265/QĐ-UBND ngày 31/12/2014, Quyết định số 1908/QĐ-UBND ngày 20/06/2016 chấp thuận việc điều chỉnh này.

Ngày 24/05/2017 UBND thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai chấp nhận chủ trương và thỏa thuận địa điểm cho Công ty lập thủ tục đầu tư theo Công văn Vụ việc số 5975/UBND-ĐT. Đến ngày 31/12/2018, Công ty đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500.

Ngày 20/08/2019, Công ty ký hợp đồng thuê đất số 30/HĐTĐ với UBND tỉnh Đồng Nai với thời gian thuê từ ngày 27/12/2017 đến 10/10/2067; tiền thuê đất nộp tiền hàng năm.

11 . XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

| | 31/12/2019 | 01/01/2019 |
|---|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Xây dựng cơ bản dở dang | | |
| - Hạng mục tạo cảnh quan Khu trung tâm dịch vụ KCN Tam Phước | 355.520.000 | 355.520.000 |
| - Dự án Khu thương mại, dịch vụ logistic và Khu dân cư tại xã lộ 25, huyện Thống Nhất (*) | 4.701.283.448 | 3.651.567.402 |
| - Dự án đầu tư Khu công nghiệp tại xã Phước Bình, huyện Long Thành | - | 21.593.053 |
| - Công trình Trung đội dân quân thường trực | - | 2.074.865.002 |
| - Công trình khu nhà xưởng cho thuê | - | 370.909.091 |
| - Công trình Khu nhà ở xã hội | 48.400.000 | 48.400.000 |
| | 5.105.203.448 | 6.522.854.548 |

Thông tin chi tiết dự án:

- (*) Tên dự án : Khu du lịch dịch vụ, thương mại, logistics;
- Chủ đầu tư : Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa;
 - Địa điểm xây dựng : Xã Lộ 25, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;
 - Nguồn vốn đầu tư: 743.139.781.042 VNĐ. Trong đó nguồn vốn tự có chiếm 20% (148.627.956.208 VNĐ), nguồn vốn vay chiếm 80% (594.511.824.834 VNĐ);
 - Tiến độ thực hiện dự án: từ Quý I/2018 - Quý IV/2020;
 - Tình hình dự án tại ngày 31/12/2019: Dự án đang triển khai công tác đền bù giải phóng mặt bằng.

12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ quản lý | Cộng |
|-------------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| | VND | VND | VND | VND | VND |
| Nguyên giá | | | | | |
| Số dư đầu năm | 34.366.166.298 | 31.452.499.683 | 11.107.730.454 | 4.197.193.815 | 81.123.590.250 |
| - Mua trong năm | - | - | - | 181.810.000 | 181.810.000 |
| - Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành | 3.129.172.874 | - | - | - | 3.129.172.874 |
| Số dư cuối năm | 37.495.339.172 | 31.452.499.683 | 11.107.730.454 | 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 năm | 2.431.949.012 | 4.033.770.670 | 1.412.278.080 | 323.837.586 | 8.201.835.348 |
| Số dư cuối năm | 23.500.746.372 | 29.038.847.106 | 7.002.785.854 | 2.912.481.454 | 62.454.860.786 |
| Giá trị còn lại | | | | | |
| Tại ngày đầu năm | 13.297.368.938 | 6.447.423.247 | 5.517.222.680 | 1.608.549.947 | 26.870.564.812 |
| Tại ngày cuối năm | 13.994.592.800 | 2.413.652.577 | 4.104.944.600 | 1.466.522.361 | 21.979.712.338 |

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 31.001.639.863 đồng.

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

| | Nhà cửa, vật kiến trúc | Thiết bị, truyền dẫn | Vườn cây lâu năm | Cộng |
|---|------------------------|----------------------|--------------------|------------------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| Nguyên giá | | | | |
| Số dư đầu năm | 116.666.349.432 | 8.918.508.588 | 413.176.479 | 125.998.034.499 |
| - Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành trong năm | 3.799.534.770 | - | - | 3.799.534.770 |
| Số dư cuối năm | 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 năm | 7.223.449.392 | 76.492.836 | 17.215.692 | 7.317.157.920 |
| Số dư cuối năm | 103.590.272.751 | 8.905.476.200 | 226.847.880 | 112.722.596.831 |
| Giá trị còn lại | | | | |
| Tại ngày đầu năm | 20.299.526.073 | 89.525.224 | 203.544.291 | 20.592.595.588 |
| Tại ngày cuối năm | 16.875.611.451 | 13.032.388 | 186.328.599 | 17.074.972.438 |

Trong đó:

- Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng để cho thuê: 85.432.018.080 VND.

14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

| | 31/12/2019 | 01/01/2019 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | |
| Chi phí sửa chữa tài sản | 115.371.212 | 121.114.639 |
| Chi phí CCDC chờ phân bổ | 81.183.866 | 60.106.764 |
| Phí bảo hiểm | - | 8.024.172 |
| Chi phí phân bón chăm sóc cây xanh | - | 295.633.334 |
| Chi phí trồng cây xanh | - | 56.339.581 |
| Chi phí trả trước ngắn hạn khác | 9.600.000 | 26.275.001 |
| | 206.155.078 | 567.493.491 |
| b) Dài hạn | | |
| Chi phí đền bù khu công nghiệp ⁽¹⁾ | 23.006.154.695 | 23.684.337.695 |
| Tiền thuê đất trả một lần tại KCN Tín Nghĩa ⁽²⁾ | 11.757.200.118 | 12.111.456.582 |
| Chi phí CCDC chờ phân bổ | 1.125.406.990 | 3.361.398.408 |
| Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ chờ phân bổ | 2.269.232.071 | 1.293.801.220 |
| Tiền thuê đất trả một lần tại chợ Tam Phước - giai đoạn 1 ⁽³⁾ | 5.073.524.800 | 5.207.038.612 |
| | 43.231.518.674 | 45.658.032.517 |

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

(2) Căn cứ theo Thông báo nộp tiền thuê đất số 1274/TB.CT.QLCKTTD ngày 05/10/2017 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai, Công ty đã nộp tiền thuê đất trả tiền một lần trên diện tích 114.459,4m² tại Khu Công nghiệp Tín Nghĩa cho thời gian thuê đất từ ngày 01/01/2016 đến ngày 06/10/2053. Công ty phân bổ khoản tiền thuê đất này theo thời gian sử dụng đất còn lại. Số tiền đã ghi nhận vào chi phí năm 2019 là 176.792.400 VND.

Căn cứ theo Thông báo nộp tiền thuê đất số 1389/TB.CT.QLCKTTD ngày 18/10/2017 và Thông báo số 641/TB.CT.QLCKTTD ngày 01/06/2018 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai, Công ty đã nộp tiền thuê đất trả tiền một lần trên diện tích 36.723,7 m² tại Khu Công nghiệp Tín Nghĩa cho thời gian thuê đất từ ngày 01/01/2017 đến ngày 06/10/2053 với số tiền 6.341.143.682 VND. Công ty đã phân bổ khoản tiền thuê đất này theo thời gian sử dụng còn lại. Số tiền đã ghi nhận vào chi phí năm 2019 là 177.464.064 VND.

(3) Đây là chi phí thuê đất trả tiền thuê một lần tại Chợ Tam Phước giai đoạn 1. Công ty phân bổ khoản tiền thuê đất này theo thời gian sử dụng đất còn lại. Số tiền đã ghi nhận vào chi phí năm 2019 là 133.513.812 VND.

15 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | 31/12/2019 | | 01/01/2019 | |
|---|--------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| | VND | VND | VND | VND |
| Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn | | | | |
| - Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch | 225.989.697 | 225.989.697 | 317.167.643 | 317.167.643 |
| - Công ty TNHH Kiến trúc Phú Mỹ | 68.750.000 | 68.750.000 | 68.750.000 | 68.750.000 |
| - Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa | - | - | 190.217.500 | 190.217.500 |
| - Xí nghiệp Xây dựng Tín Nghĩa | - | - | 727.451.600 | 727.451.600 |
| - Công ty Cổ phần 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 |
| - Phải trả các đối tượng khác | 432.717.467 | 432.717.467 | 520.810.878 | 520.810.878 |
| | 931.426.864 | 931.426.864 | 2.571.582.521 | 2.571.582.521 |

16 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

| | 31/12/2019 | 01/01/2019 |
|---|----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Khách hàng dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước (*) | 5.629.025.000 | 52.781.224.500 |
| Các đối tượng khác | 4.561.909 | - |
| | <u>5.633.586.909</u> | <u>52.781.224.500</u> |

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

17 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| | Số phải thu đầu năm | Số phải nộp đầu năm | Số phải nộp trong năm | Số đã thực nộp trong năm | Số phải thu cuối năm | Số phải nộp cuối năm |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|--------------------------|----------------------|----------------------|
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| Thuế Giá trị gia tăng | 4.578.234.869 | - | 18.119.191.422 | 13.283.356.550 | - | 257.600.003 |
| Thuế Thu nhập doanh nghiệp | 553.060.245 | 735.301.366 | 21.958.363.304 | 16.409.264.900 | 504.412.750 | 6.235.752.275 |
| Thuế Thu nhập cá nhân | - | 44.466.547 | 2.068.208.197 | 2.016.430.196 | - | 96.244.548 |
| Thuế Nhà đất, tiền thuê đất | - | - | 636.392.882 | 636.392.882 | - | - |
| Các loại thuế khác | - | 353.407.781 | 3.000.000 | 356.407.781 | - | - |
| | <u>5.131.295.114</u> | <u>1.133.175.694</u> | <u>42.785.155.805</u> | <u>32.701.852.309</u> | <u>504.412.750</u> | <u>6.589.596.826</u> |

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

18 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

| | 31/12/2019 | 01/01/2019 |
|-------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | VND | VND |
| Trích trước chi phí tiền điện, nước | 1.386.122.500 | 1.623.001.900 |
| Trích trước phí bảo vệ môi trường | 16.345.711 | 15.925.679 |
| | <u>1.402.468.211</u> | <u>1.638.927.579</u> |

19 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

| | 31/12/2019 | 01/01/2019 |
|-------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | |
| - Tiền cho thuê hạ tầng và thuê đất | 3.908.850.849 | 907.209.045 |
| - Tiền cho thuê kho, kios, chợ | 679.871.799 | 514.871.799 |
| | <u>4.588.722.648</u> | <u>1.422.080.844</u> |
| b) Dài hạn | | |
| - Tiền cho thuê kho, kios, chợ | 9.232.820.588 | 8.900.483.343 |
| - Tiền cho thuê hạ tầng và thuê đất | 87.489.688.805 | 30.845.107.520 |
| | <u>96.722.509.393</u> | <u>39.745.590.863</u> |

20 . PHẢI TRẢ KHÁC

| | 31/12/2019 | 01/01/2019 |
|--|------------------------------|------------------------------|
| | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | |
| - Kinh phí công đoàn | - | 48.396.980 |
| - Phải trả Bà Nguyễn Thị Hợp tiền hoàn trả lại nhà | 1.467.335.000 | 1.467.335.000 |
| - Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 4.324.613.041 | 3.764.713.820 |
| - Cổ tức, lợi nhuận phải trả | 39.298.377.549 | 39.272.905.789 |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác | 1.225.254.532 | 530.047.337 |
| | <u>46.315.580.122</u> | <u>45.083.398.926</u> |
| b) Dài hạn | | |
| - Phải trả Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa tiền đền bù giải phóng mặt bằng KCN Tam Phước | 26.674.087.676 | 26.674.087.676 |
| | <u>26.674.087.676</u> | <u>26.674.087.676</u> |

21 . VAY NGẮN HẠN

| | 01/01/2019 | | Trong năm | | 31/12/2019 | |
|---|----------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|----------------------|-----------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| a) Vay ngắn hạn | | | | | | |
| - Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất (*) | 7.357.500.000 | 7.357.500.000 | - | - | 7.357.500.000 | 7.357.500.000 |
| - Ngân hàng TMCP Phát triển Tp. Hồ Chí Minh - Chi nhánh Sở giao dịch Đồng Nai | - | - | 70.000.000.000 | 70.000.000.000 | - | - |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân | - | - | 70.000.000.000 | 70.000.000.000 | - | - |
| | 7.357.500.000 | 7.357.500.000 | 140.000.000.000 | 140.000.000.000 | 7.357.500.000 | 7.357.500.000 |
| b) Các khoản vay đối với các bên liên quan | | | | | | |
| | Mối quan hệ | 31/12/2019 | | 01/01/2019 | | |
| | | Gốc | Lãi | Gốc | Lãi | |
| | | VND | VND | VND | VND | |
| - Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất | Công ty con | 7.357.500.000 | - | 7.357.500.000 | - | |
| | | 7.357.500.000 | - | 7.357.500.000 | - | |

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

Hợp đồng vay vốn số 16/2018/HĐKT ngày 01/08/2018 và phụ lục số 02 ngày 01/02/2019, với các điều khoản chi tiết sau:

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

22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

| | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Quỹ đầu tư phát triển | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | Lợi nhuận chưa phân phối | Cộng |
|--|---------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------------|--------------------------|------------------------|
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| Số dư đầu năm trước | 260.031.430.000 | 66.266.478.882 | 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 quỹ đầu tư phát triển | - | - | 1.532.235.939 | - | (1.532.235.939) | - |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi | - | - | - | - | (2.287.608.596) | (2.287.608.596) |
| Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2017 | - | - | - | - | (39.004.714.500) | (39.004.714.500) |
| Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2018 | - | - | - | - | (39.004.714.500) | (39.004.714.500) |
| Số dư cuối năm trước | 260.031.430.000 | 66.266.478.882 | 19.431.562.133 | 708.650.196 | 68.165.779.588 | 414.603.900.799 |
| Số dư đầu năm nay | 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 | - | - | - | - | 91.038.571.912 | 91.038.571.912 |
| Trích quỹ đầu tư phát triển ⁽¹⁾ | - | - | 2.583.083.429 | - | (2.583.083.429) | - |
| Trích quỹ thưởng HĐQT, BKS ⁽¹⁾ | - | - | - | - | (3.651.027.810) | (3.651.027.810) |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi ⁽¹⁾ | - | - | - | - | (2.583.083.429) | (2.583.083.429) |
| Chia cổ tức năm 2018 ⁽¹⁾ | - | - | - | - | (13.001.571.500) | (13.001.571.500) |
| Chia cổ tức năm 2019 ⁽²⁾ | - | - | - | - | (39.004.714.500) | (39.004.714.500) |
| Số dư cuối năm nay | 260.031.430.000 | 66.266.478.882 | 22.014.645.562 | 708.650.196 | 98.380.870.832 | 447.402.075.472 |

(1) Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 số 01/NQ.ĐHĐCĐ ngày 23/04/2019, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2018 như sau:

| | Tỷ lệ % | Số tiền VND |
|--|---------|----------------|
| Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 100% | 86.102.780.956 |
| Trích Quỹ đầu tư phát triển | 3,00% | 2.583.083.429 |
| Trích quỹ thưởng HĐQT, BKS | 4,24% | 3.651.027.810 |
| Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 3,00% | 2.583.083.429 |
| Chi trả cổ tức tỷ lệ 20% (tương ứng mỗi cổ phần nhận 2.000 đồng) | 60,40% | 52.006.286.000 |
| (đã tạm ứng cổ tức trong năm 2018 với tỷ lệ 15%) | | |
| Lợi nhuận chưa phân phối | 29,36% | 25.279.300.288 |

(2) Theo Quyết định số 18/QĐ-HĐQT ngày 12/12/2019, Công ty thực hiện tạm ứng cổ tức lần 1 năm 2019 với tỷ lệ 15%.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

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

| | Năm 2019 VND | Năm 2018 VND |
|---|------------------------|------------------------|
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu | | |
| - Vốn góp đầu năm | 260.031.430.000 | 260.031.430.000 |
| - Vốn góp cuối năm | <u>260.031.430.000</u> | <u>260.031.430.000</u> |
| Cổ tức, lợi nhuận: | | |
| - Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm | 39.272.905.789 | 277.697.869 |
| - Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm | 52.006.286.000 | 78.009.429.000 |
| + Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước | 13.001.571.500 | 39.004.714.500 |
| + Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay | 39.004.714.500 | 39.004.714.500 |
| - Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền | (51.980.814.240) | (39.014.221.080) |
| + Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước | (51.980.814.240) | (39.014.221.080) |
| - Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm | <u>39.298.377.549</u> | <u>39.272.905.789</u> |

d) Cổ phiếu

| | 31/12/2019 | 01/01/2019 |
|--|------------|------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 26.003.143 | 26.003.143 |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ | 26.003.143 | 26.003.143 |
| - Cổ phiếu phổ thông | 26.003.143 | 26.003.143 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 26.003.143 | 26.003.143 |
| - Cổ phiếu phổ thông | 26.003.143 | 26.003.143 |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND | | |

e) Các quỹ công ty

| | 31/12/2019 VND | 01/01/2019 VND |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 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 |
| | <u>22.723.295.758</u> | <u>20.140.212.329</u> |

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

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2019, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

| | 31/12/2019 VND | 01/01/2019 VND |
|------------------------|--------------------|----------------------|
| - Từ 1 năm trở xuống | 600.000.000 | 720.000.000 |
| - Trên 1 năm đến 5 năm | - | 600.000.000 |
| | <u>600.000.000</u> | <u>1.320.000.000</u> |

b) Tài sản thuê ngoài

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

Đồng thời, Công ty được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận giao diện tích 164.737 m² đất tại xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa để đầu tư xây dựng Khu dân cư và tái định cư trả tiền thuê đất 1 lần. Trong đó: 61.820,6 m² thời hạn sử dụng đất lâu dài, 21.587 m² thời hạn sử dụng từ năm 2007 đến năm 2057, 81.329,4 m² đất đường giao thông, đất công viên cây xanh và đất tái định cư không phải nộp tiền sử dụng đất.

c) Ngoại tệ các loại

| | 31/12/2019 | 01/01/2019 |
|-----------------------|------------|------------|
| - Đồng đô la Mỹ (USD) | 183,17 | 189,77 |

d) Nợ khó đòi đã xử lý

| | 31/12/2019 | 01/01/2019 |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| | VND | VND |
| Công ty TNHH Kwang - Sung Việt Nam | 1.703.087.910 | 1.703.087.910 |

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

| | Năm 2019 | Năm 2018 |
|---|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Doanh thu phí cơ sở hạ tầng KCN Tam Phước | 50.789.891.687 | 47.839.059.923 |
| Doanh thu cho thuê đất | 3.217.544.198 | 2.624.997.064 |
| Doanh thu phí thu gom nước thải | 13.998.897.027 | 13.361.066.968 |
| Doanh thu cung cấp điện | 1.243.346.580 | 1.077.938.687 |
| Doanh thu cung cấp nước | 25.761.134.587 | 25.004.011.774 |
| Doanh thu bán đất của dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước | 74.284.897.052 | 48.618.175.917 |
| Doanh thu thu gom rác thải | 5.219.424.594 | 4.607.680.430 |
| Doanh thu cho thuê chợ, kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ | 13.800.866.786 | 13.573.876.210 |
| | 188.316.002.511 | 156.706.806.973 |

25 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

| | Năm 2019 | Năm 2018 |
|---------------------|----------------------|----------|
| | VND | VND |
| Hàng bán bị trả lại | 1.294.636.364 | - |
| | 1.294.636.364 | - |

26 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

| | Năm 2019 | Năm 2018 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Giá vốn phí cơ sở hạ tầng KCN Tam Phước | 14.648.800.463 | 17.014.852.937 |
| Giá vốn cho thuê đất | 979.523.366 | 1.066.381.658 |
| Giá vốn phí thu gom nước thải | 10.184.869.740 | 10.120.453.644 |
| Giá vốn cung cấp điện | 25.376.309 | 44.663.296 |
| Giá vốn cung cấp nước | 18.383.994.469 | 23.112.820.207 |
| Giá vốn bán đất của dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước | 16.150.058.935 | 10.058.608.810 |
| Giá vốn thu gom rác thải | 2.380.974.384 | 1.743.453.191 |
| Giá vốn cho thuê chợ, Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ | 1.403.415.147 | 710.330.206 |
| | 64.157.012.813 | 63.871.563.949 |

27 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | Năm 2019 | Năm 2018 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Lãi tiền gửi, lãi cho vay | 9.430.034.249 | 8.022.555.365 |
| Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm | 191.341.076 | 277.202.790 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 4.973.400.000 | 19.544.250.000 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm | - | 151.543 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm | - | 233.718 |
| | 14.594.775.325 | 27.844.393.416 |

28 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | Năm 2019 | Năm 2018 |
|---|----------------------|--------------------|
| | VND | VND |
| Lãi tiền vay | 948.364.442 | 611.026.456 |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm | 8.683 | - |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm | 13.600 | - |
| Dự phòng tổn thất đầu tư | 3.998.334.402 | - |
| | 4.946.721.127 | 611.026.456 |

29 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | Năm 2019 | Năm 2018 |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 154.203.356 | 126.445.706 |
| Chi phí nhân công | 9.342.059.814 | 8.081.403.070 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 1.719.785.281 | 1.085.133.047 |
| Thuế, phí, lệ phí | 95.586.719 | 141.645.594 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 3.452.524.585 | 3.135.851.651 |
| Chi phí khác bằng tiền | 2.449.681.316 | 2.096.930.898 |
| | 17.213.841.071 | 14.667.409.966 |

30 . CHI PHÍ KHÁC

| | Năm 2019 | Năm 2018 |
|--|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát | 886.333.336 | 853.333.340 |
| Chi phí hội họp Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát | 176.999.992 | 239.999.997 |
| Chi phí ủng hộ, từ thiện | 305.000.000 | - |
| Chi phí du lịch của Hội đồng quản trị | - | 699.416.000 |
| Chi phí phạt vi phạm hợp đồng | 267.900.000 | - |
| Chi phí khác | 672.671.254 | 442.133.631 |
| | 2.308.904.582 | 2.234.882.968 |

31 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

| | Năm 2019 | Năm 2018 |
|---|-----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| <i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i> | | |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 54.862.097.099 | 64.701.451.729 |
| Các khoản điều chỉnh tăng | 1.768.294.935 | 2.074.420.562 |
| - Chi phí không hợp lệ | 704.961.607 | 867.198.338 |
| - Thù lao HĐQT không trực tiếp điều hành | 1.063.333.328 | 1.207.222.224 |
| Các khoản điều chỉnh giảm | (4.973.413.630) | (19.544.250.000) |
| - Cổ tức, lợi nhuận được chia | (4.973.400.000) | (19.544.250.000) |
| - Lãi đánh giá lại ngoại tệ cuối năm | (13.630) | - |
| Thu nhập chịu thuế TNDN | 51.656.978.404 | 47.231.622.291 |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (thuế suất 20%) | 10.331.395.681 | 9.446.324.459 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm | 735.301.366 | (1.722.890.418) |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm | (7.637.117.141) | (7.723.434.041) |
| Thuế TNDN phải nộp cuối năm của hoạt động kinh doanh chính | 3.429.579.906 | - |

| | Năm 2019 | Năm 2018 |
|---|-----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| <i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i> | | |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế từ HĐKD bất động sản | 58.134.838.117 | 38.559.567.107 |
| Thu nhập tính thuế TNDN | 58.134.838.117 | 38.559.567.107 |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (thuế suất 20%) | 11.626.967.623 | 7.711.913.421 |
| Các khoản tạm nộp trên số tiền thu trước của HĐKD bất động sản | (18.463.600) | (553.060.245) |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm | (553.060.245) | 538.410.120 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm | (8.753.684.159) | (7.515.022.175) |
| Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản | 2.301.759.619 | 182.241.121 |
| Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành | 21.958.363.304 | 17.158.237.880 |
| Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm | 5.731.339.525 | 182.241.121 |

32 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

| | Năm 2019 | Năm 2018 |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 21.701.924.502 | 20.086.321.955 |
| Chi phí nhân công | 9.342.059.814 | 8.081.403.070 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 15.518.993.268 | 17.005.030.562 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 7.569.545.253 | 5.065.492.126 |
| Chi phí khác bằng tiền | 13.071.130.914 | 13.848.565.309 |
| | 67.203.653.751 | 64.086.813.022 |

33 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

| | Giá trị sổ kế toán | | | |
|------------------------------------|------------------------|--------------------|------------------------|-----------------------|
| | 31/12/2019 | | 01/01/2019 | |
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Tài sản tài chính | | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 62.691.516.539 | - | 132.742.208.449 | - |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 29.267.607.402 | (8.775.000) | 41.725.482.735 | (8.775.000) |
| Các khoản cho vay | 48.631.726.200 | - | 50.000.000.000 | - |
| | 140.590.850.141 | (8.775.000) | 224.467.691.184 | (8.775.000) |
| Nợ phải trả tài chính | | | | |
| Vay và nợ | | | 7.357.500.000 | 7.357.500.000 |
| Phải trả người bán, phải trả khác | | | 73.921.094.662 | 74.329.069.123 |
| Chi phí phải trả | | | 1.402.468.211 | 1.638.927.579 |
| | | | 82.681.062.873 | 83.325.496.702 |

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

Quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

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

| | Từ 1 năm trở xuống | Trên 1 năm đến 5 năm | Trên 5 năm | Cộng |
|--------------------------------------|-----------------------|-------------------------|------------|-----------------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| Tại ngày 01/01/2019 | | | | |
| Vay và nợ | 7.357.500.000 | - | - | 7.357.500.000 |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 47.654.981.447 | 26.674.087.676 | - | 74.329.069.123 |
| Chi phí phải trả | 1.638.927.579 | - | - | 1.638.927.579 |
| | <u>56.651.409.026</u> | <u>26.674.087.676</u> | <u>-</u> | <u>83.325.496.702</u> |

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

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

a) Số tiền đi vay thực thu trong năm

| | Năm 2019 VND | Năm 2018 VND |
|---|-----------------|-----------------|
| Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường | 140.000.000.000 | 35.000.000.000 |

b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm


| | Năm 2019 VND | Năm 2018 VND |
|--|-----------------|-----------------|
| Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường | 140.000.000.000 | 37.000.000.000 |

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


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

36 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.


Nguyễn Kim Ngân
Người lập


NGUYỄN THỊ LÝ
Kế toán trưởng


Nguyễn Hiếu Lộc
Giám đốc

Đồng Nai, ngày 25 tháng 02 năm 2020