

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KCN TÍN NGHĨA**

**Đường 6 - KCN Tam Phước - BH - ĐN**

**Mã Số Thuế: 3600964611**



# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Quý 04/2020**

Tháng 01/2021

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số Cuối Kỳ	Số Đầu Năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>298.993.665.668</b>	<b>177.803.858.121</b>
<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	<i>110</i>	<i>V.1</i>	<i>60.207.428.189</i>	<i>62.691.516.539</i>
1. Tiền	111		3.787.428.189	1.641.516.539
2. Các khoản tương đương tiền	112		56.420.000.000	61.050.000.000
<i>II. Đầu tư tài chính</i>	<i>120</i>	<i>V.2</i>	<i>31.070.000.000</i>	<i>48.631.726.200</i>
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		31.070.000.000	48.631.726.200
<i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>	<i>130</i>		<i>131.017.655.697</i>	<i>9.481.337.108</i>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	11.667.804.777	5.353.812.910
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	2.744.296.000	2.047.156.406
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	106.000.000.000	
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	10.614.329.920	2.089.142.792
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>76.037.530.309</i>	<i>56.288.710.446</i>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	76.037.530.309	56.288.710.446
<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>	<i>150</i>		<i>661.051.473</i>	<i>710.567.828</i>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11	395.425.723	206.155.078
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152			
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.15	265.625.750	504.412.750
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính Phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>569.948.236.491</b>	<b>470.252.796.923</b>
<i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>	<i>210</i>		<i>21.824.651.700</i>	<i>21.824.651.700</i>
5. Phải thu dài hạn khác	215	V.6	21.824.651.700	21.824.651.700
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216			
<i>II. Tài sản cố định</i>	<i>220</i>	<i>V.9</i>	<i>15.991.853.507</i>	<i>21.979.712.338</i>
1. Tài sản cố định hữu hình	221		15.991.853.507	21.979.712.338
- Nguyên giá	222		84.461.789.487	84.434.573.124
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(68.469.935.980)	(62.454.860.786)
<i>III. Bất động sản đầu tư</i>	<i>230</i>	<i>V.10</i>	<i>16.190.465.228</i>	<i>17.074.972.438</i>
- Nguyên giá	231		113.381.706.080	129.797.569.269
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(97.191.240.852)	(112.722.596.831)
<i>IV. Tài sản dở dang dài hạn</i>	<i>240</i>	<i>V.8</i>	<i>10.112.161.820</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		10.112.161.820	5.105.203.448
<i>V. Đầu tư tài chính dài hạn</i>	<i>250</i>	<i>V.2</i>	<i>465.346.866.780</i>	<i>361.036.738.325</i>
1. Đầu tư vào công ty con	251		126.825.000.000	126.825.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		281.842.272.727	161.577.272.727
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		76.632.800.000	76.632.800.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(19.953.205.947)	(3.998.334.402)
<i>VI. Tài sản dài hạn khác</i>	<i>260</i>		<i>40.482.237.456</i>	<i>43.231.518.674</i>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	40.482.237.456	43.231.518.674
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>868.941.902.159</b>	<b>648.056.655.044</b>

NGUỒN VỐN	Mã số		Số Cuối Kỳ	Số Đầu Năm
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>342.155.348.869</b>	<b>200.654.579.572</b>
<i>I. Nợ ngắn hạn</i>	<i>310</i>		<i>143.258.465.918</i>	<i>77.257.982.503</i>
1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		V.12	7.357.500.000	7.357.500.000
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.13	1.937.045.404	931.426.864
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	5.877.575.000	5.633.586.909
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	14.140.767.494	6.589.596.826
4. Phải trả người lao động	314		620.059.858	617.309.550
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	1.435.272.231	1.402.468.211
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18	5.836.626.622	4.588.722.648
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	101.492.474.682	46.315.580.122
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	321		4.561.144.627	3.821.791.373
<i>II. Nợ dài hạn</i>	<i>330</i>		<i>198.896.882.951</i>	<i>123.396.597.069</i>
5. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	332	V.18	172.222.795.275	96.722.509.393
6. Phải trả dài hạn khác	333	V.17	26.674.087.676	26.674.087.676
7. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	334	V.13	-	-
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	V.19	<b>526.786.553.290</b>	<b>447.402.075.472</b>
<i>I. Vốn chủ sở hữu</i>	<i>410</i>		<i>526.786.553.290</i>	<i>447.402.075.472</i>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411			
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411A		260.031.430.000	260.031.430.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411B			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		66.266.478.882	66.266.478.882
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		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		175.034.191.493	98.380.870.832
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421A		91.736.713.608	46.347.013.420
- LNST chưa phân phối kỳ này	421B		83.297.477.885	52.033.857.412
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
<i>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</i>	<i>430</i>		<i>-</i>	<i>-</i>
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>868.941.902.159</b>	<b>648.056.655.044</b>

Ngày 20 tháng 01 năm 2021

Người lập biểu

Kế Toán Trưởng

Giám Đốc





Nguyễn Kim Ngân

Nguyễn Thị Ly

Nguyễn Hiếu Lộc

**KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
**Quý 04/2020**

ĐVT: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020		Năm 2019	
			Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
1	2	3	4		5	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	89.952.446.123	179.768.936.711	50.273.208.662	188.316.002.511
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		89.952.446.123	179.768.936.711	50.273.208.662	187.021.366.147
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	12.413.466.850	41.440.157.885	15.193.230.558	64.157.012.813
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cung cấp dịch vụ	20		77.538.979.273	138.328.778.826	35.079.978.104	122.864.353.334
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	13.921.618.830	40.652.641.570	1.899.425.712	14.594.775.325
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	10.924.561.288	16.518.833.650	4.217.472.575	4.946.721.127
<i>Trong đó lãi vay phải trả</i>	23		<i>134.980.925</i>	<i>563.947.318</i>	<i>219.115.890</i>	<i>948.364.442</i>
8. Chi phí bán hàng	25	VI.6	48.000.000	48.000.000		-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	4.263.493.921	15.418.245.504	4.364.323.614	17.213.841.071
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		76.224.542.894	146.996.341.242	28.397.607.627	115.298.566.461
11. Thu nhập khác	31	VI.8	380.663.467	386.832.254	241.500	7.273.337
12. Chi phí khác	32	VI.9	580.048.247	2.102.912.730	592.770.432	2.308.904.582
13. Lợi nhuận khác	40		(199.384.780)	(1.716.080.476)	(592.528.932)	(2.301.631.245)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		76.025.158.114	145.280.260.766	27.805.078.695	112.996.935.216
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	13.508.397.850	22.978.068.381	5.914.674.726	21.958.363.304
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		62.516.760.264	122.302.192.385	21.890.403.969	91.038.571.912
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		2.404	4.703	842	3.501
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71					

Người lập biểu

Nguyễn Kim Ngân

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Ly

Biên hoà, ngày 20 tháng 04 năm 2021



Nguyễn Hiếu Lộc

## LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)


Quý 4/2020


Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Thuyết minh	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm 2020	Năm 2019
1	3	4	5
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế		145.280.260.766	112.996.935.216
2. Điều chỉnh cho các khoản		(15.887.555.219)	5.679.589.341
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT		8.246.252.701	15.518.993.268
- Các khoản dự phòng		15.954.871.545	3.998.334.402
- Lãi, lỗ chênh lệch TGHD do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		14.787	13.630
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(40.652.641.570)	(14.786.116.401)
- Chi phí lãi vay		563.947.318	948.364.442
- Các khoản điều chỉnh khác			
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		129.392.705.547	118.676.524.557
- Tăng giảm các khoản phải thu		(121.536.318.589)	62.503.996.250
- Tăng giảm hàng tồn kho		(19.748.819.863)	(17.139.930.514)
- Tăng giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, T.TNDN phải nộp)		151.611.317.686	8.619.918.256
- Tăng giảm chi phí trả trước		(2.938.551.863)	(2.065.175.430)
- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh			
- Tiền lãi vay đã trả		(563.947.318)	(948.364.442)
- Thuế TNDN đã nộp		(15.295.836.305)	(16.409.264.900)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh			
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(3.173.646.813)	(6.623.544.947)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		117.746.902.482	146.614.158.830
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1 Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(6.244.211.395)	(5.692.866.544)
2 Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		50.594.522.880	
3 Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(184.000.000.000)	(75.000.000.000)
4 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		78.000.000.000	75.000.000.000
5 Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(60.265.000.000)	(173.777.272.727)
7 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		40.652.641.570	14.786.116.401
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(81.262.046.945)	(164.684.022.870)
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1 Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu			
2 Tiền chi trả vốn góp cho các CSH, mua lại CP của DN đã phát hành			
3 Tiền thu từ đi vay		53.000.000.000	140.000.000.000
4 Tiền trả nợ gốc vay		(53.000.000.000)	(140.000.000.000)
5 Tiền trả nợ thuê tài chính			
6 Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(38.968.929.100)	(51.980.814.240)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(38.968.929.100)	(51.980.814.240)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)		(2.484.073.563)	(70.050.678.280)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		62.691.516.539	132.742.208.449
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(14.787)	(13.630)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)		60.207.428.189	62.691.516.539

Người lập biểu

Kế toán trưởng

  
Nguyễn Kim Ngân



Biên Hòa, ngày 20 tháng 01 năm 2021



  
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 QUÝ 04/2020

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 04/2020

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

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

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

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

### III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

### IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04/2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

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

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

- **Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

- **Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

- **Đầu tư tài chính**

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.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04/2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

- **Chi phí trả trước**

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

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

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

- **Chi phí phải trả**

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

- **Vốn chủ sở hữu**

Nguồn vốn kinh doanh của Công ty bao gồm:

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

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

- **Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được 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.

- **Nguyên tắc chuyển đổi ngoại tệ**



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04/2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

### • Bên liên quan

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

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

## V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN QUÝ 4/2020

### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	16.493.124	7.876.084
Tiền gửi ngân hàng VND	3.766.994.467	1.629.407.397
Tiền gửi ngân hàng USD	3.940.598	4.233.058
Các khoản tương đương tiền	56.420.000.000	61.050.000.000
<b>Cộng</b>	<b>60.207.428.189</b>	<b>62.691.516.539</b>

Tại ngày 31/12/2020 các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 đến 03 tháng có giá trị 56.420.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,0%/năm - 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
<b>Đầu tư ngắn hạn</b>				
- Tiền gửi CKH NH BIDV Biên Hòa		-	10.000.000.000	10.000.000.000
- Tiền gửi CKH NH Agribank CN Tam Phước		-	18.631.726.200	18.631.726.200
- Tiền gửi CKH NH HDBank	20.000.000.000	20.000.000.000	19.000.000.000	19.000.000.000
- Tiền gửi CKH NH Vietbank	11.070.000.000	11.070.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>31.070.000.000</b>	<b>31.070.000.000</b>	<b>48.631.726.200</b>	<b>48.631.726.200</b>

Tại ngày 31/12/2020 các tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng có giá trị 31.070.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng với lãi suất 5,4%/năm đến 7,0%/năm.

#### b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04/2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Đầu tư vào Công ty con (1)</b>	<b>126.825.000.000</b>	<b>-</b>	<b>126.825.000.000</b>	<b>-</b>
- Công ty CP Tín Khai	82.380.000.000		82.380.000.000	
- Công ty CP BĐS Thống Nhất	44.445.000.000		44.445.000.000	
<b>Đầu tư vào Công ty liên kết (2)</b>	<b>281.842.272.727</b>	<b>-</b>	<b>161.577.272.727</b>	<b>-</b>
- CTCP DV Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	1.200.000.000		1.200.000.000	
- Công ty Phước Tân (*)	280.642.272.727		160.377.272.727	
<b>Đầu tư vào đơn vị khác (3)</b>	<b>76.632.800.000</b>	<b>-</b>	<b>76.632.800.000</b>	<b>-</b>
- CTCP KCN Long Khánh	23.232.800.000		23.232.800.000	
- CTCP Cà phê Tín Nghĩa (**)	53.400.000.000		53.400.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>485.300.072.727</b>	<b>-</b>	<b>365.035.072.727</b>	<b>-</b>

(\*) Ngày 16/10/2020, Công ty ký Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp với Công ty TNHH Hòa Bình, nội dung nhận chuyển nhượng 4.000.000 cổ phần Công ty CP TM&XD Phước Tân, nâng số cổ phần sở hữu lên 20.000.000 cổ phần, chiếm 50% trên tổng số cổ phần Công ty Phước Tân.

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

- Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Dự phòng khoản lỗ Công ty Phước Tân		243.966.496
Dự phòng khoản lỗ Công ty CP Cà Phê Tín Nghĩa	19.953.205.947	3.754.367.906
	<b>19.953.205.947</b>	<b>3.998.334.402</b>

(1) Đầu tư vào công ty con : thông tin chi tiết về công ty con của Công ty vào ngày 31/12/2020 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 CP Tín Khai (2)	Vĩnh Cửu, Đồng Nai	99,88%	82,38%	Kinh doanh nhà ở, nhà xưởng cho thuê
Công ty CP BĐS Thống nhất (*)	Biên Hòa, Đồng Nai	59,21%	59,21%	Kinh doanh chợ & Khu phố chợ

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

(2) Công ty CP Tín 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.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04/2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

**(2) Đầu tư vào Công ty liên kết:** thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2020 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 DV bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Biên Hòa, Đồng Nai	24,00%	24,00%	Dịch vụ bảo vệ
- Công ty Cổ phần XD & TM Phước Tân	Biên Hòa, Đồng Nai	50%	50%	Bất động sản

**(3) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác:** thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào công ty khác của Công ty vào ngày 31/12/2020 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
- Công ty CP Cà Phê Tín Nghĩa	Nhon Trạch, Đồng Nai	13,33%	12,67%	Sản xuất Cà phê

**3. Phải thu khách hàng**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>a. Phải thu của KH ngắn hạn</b>		
- Phải thu khách hàng KDC 18ha	1.793.561.000	3.917.066.000
- Cty Nhóm Alanmi	37.362.000	38.863.500
- Công ty TNHH Cariyan Wooden VN		15.130.499
- Công ty TNHH SX Đồ Mộc Chien VN		33.825.000
- Công ty CP Thực phẩm Ava		35.314.675
- Công ty CP Xăng dầu Tín Nghĩa		109.240.000
- CN Cty CP đầu tư XD Tồn Lộc	306.361.962	
- CN Cty cổ phần Phú Tài	80.337.400	162.240.726
- Công ty CP Hanaka ABM	971.101.194	
- Cty CP Thiết Bị Điện Ha Na Ka Sài Gòn	1.006.440.664	
- Công ty TNHH Bao Bì nước giải khát Crown ĐN	5.614.400.000	
- Công ty CP Mặt Dựng CAG	1.044.824.964	
- Các khoản phải thu khách hàng khác	813.415.593	1.042.132.510
<b>Cộng</b>	<b>11.667.804.777</b>	<b>5.353.812.910</b>

**4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04/2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Cty TNHH Hoàn Thịnh Phát		81.000.000
- Cty TNHH Hãng kiểm toán AASC	52.500.000	47.500.000
- Công ty TNHH Khoa học kỹ thuật Môi trường VN		371.000.000
- TTPT quỹ đất H.Thống Nhất	1.200.000.000	1.200.000.000
- CTCP đầu tư & KD Golf Long Thành		305.806.406
- Công ty TNHH XLCTCN và MT Văn Lang	1.138.400.000	
- Cty TNHH Ý Tân	255.000.000	
- Các khoản trả trước khách hàng khác	98.396.000	41.850.000
<b>Cộng</b>	<b>2.744.296.000</b>	<b>2.047.156.406</b>

### 5. Phải thu về cho vay

<b>a. Phải thu cho vay ngắn hạn</b>	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Công ty CP Tín Khải (1)	51.000.000.000	
- Công ty Phước Tân (2)	15.000.000.000	
- Công ty CP Tín Nghĩa Phương Đông (3)	40.000.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>106.000.000.000</b>	-

(1) Công ty CP PT KCN Tín Nghĩa cho Công ty CP Tín Khải vay vốn theo HĐ số 150/HĐVV ngày 10/12/2020, số tiền cho vay: 34 tỷ, thời hạn vay 6 tháng, lãi suất 10%/năm, hình thức cho vay: Tín chấp. Mục đích vay: Đầu tư, bổ sung vốn lưu động.

Công ty CP PT KCN Tín Nghĩa cho Công ty CP Tín Khải vay vốn theo HĐ số 127/HĐVV ngày 30/11/2020, số tiền cho vay: 20 tỷ, thời hạn vay 1 tháng, thời gian gia hạn hợp đồng 1 tháng, lãi suất 10%/năm, hình thức cho vay: Tín chấp. 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, thời gian gia hạn đến ngày 31/12/2020, 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 07 tháng, lãi suất 12%/năm, hình thức cho vay: Tín chấp. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

### 6. Các khoản phải thu khác

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04/2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>				
- Tạm ứng	2.607.585.665		1.143.017.297	
- Các khoản thế chấp ký cược, ký quỹ	2.250.000		2.250.000	
- Lãi dự thu các ngân hàng	105.949.041		937.852.555	
- Phải thu từ cổ tức Công ty CP KCN Long Khánh	4.788.000.000			
- Phải thu lãi vay Tín Khai	326.575.342			
- Phải thu lãi vay Tín Nghĩa Phương Đông	1.738.673.972			
- Phải thu lãi vay Phước Tân	1.032.657.534			
- Phải thu khác	12.638.366		6.022.940	
<b>Cộng ngắn hạn</b>	<b>10.614.329.920</b>		<b>2.089.142.792</b>	
<b>b. Dài hạn</b>				
- Ký quỹ dự án KDC tại Xã lộ 25	3.961.871.700		3.961.871.700	
- Ký quỹ dự án Logistic TMDV tại Xã lộ 25	17.862.780.000		17.862.780.000	
<b>Cộng dài hạn</b>	<b>21.824.651.700</b>		<b>21.824.651.700</b>	

**7. Hàng tồn kho**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên vật liệu	346.512.331		602.565.282	
- Hàng hóa Bất động sản	22.008.181.818			
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, trong đó:	53.682.836.160		55.686.145.164	
- CP DA KDC 18ha Tam Phước (1)	44.750.656.215		45.761.890.423	
- CP Xây dựng công trình Kios (2)	8.932.179.945		9.924.254.741	
<b>Cộng</b>	<b>76.037.530.309</b>		<b>56.288.710.446</b>	

(1) Giá trị dự án khu dân cư và tái định cư tại xã Tam Phước, TP. Biên Hòa, Đồng Nai của khu đất có diện tích 180.713 m<sup>2</sup> nhận chuyển nhượng từ Tổng Công ty Tín Nghĩa. Dự án đã được phê duyệt qui hoạch chi tiết 1/500 theo quyết định số 243/QĐ.CT.UBT ngày 15 tháng 01 năm 2004 của chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

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

**8. Tài sản dở dang dài hạn**

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04/2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>a. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn</b>		
<b>b. Xây dựng cơ bản dở dang</b>		
- Chi mua sắm TSCĐ	2.162.727.273	
- Tạo cảnh quan Khu trung tâm (1)	355.520.000	355.520.000
- CP đầu tư khu DVTM Thống Nhất (2)	7.531.187.275	4.701.283.448
- Công trình Nhà ở Xã Hội (3)		48.400.000
- Chi phí tăng vốn điều lệ	30.000.000	
- Chi phí xây dựng hồ sơ cố - Trạm XLNT	32.727.272	
<b>Cộng</b>	<b>10.112.161.820</b>	<b>5.105.203.448</b>

(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.

### 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
<b>Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>					
Số dư đầu năm	37.495.339.173	31.452.499.683	11.107.730.453	4.379.003.815	84.434.573.124
Tăng trong kỳ	-	-	-	163.580.000	163.580.000
- Mua sắm mới				163.580.000	163.580.000
Giảm do chuyển nhượng TS				136.363.637	136.363.637
Số dư cuối kỳ	37.495.339.173	31.452.499.683	11.107.730.453	4.406.220.178	84.461.789.487
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	23.500.746.372	29.038.847.106	7.002.785.854	2.912.481.454	62.454.860.786
Khấu hao trong kỳ	1.973.840.873	2.413.652.577	1.410.611.389	353.333.992	6.151.438.831
Giảm do chuyển nhượng TS				136.363.637	136.363.637
Số dư cuối kỳ	25.474.587.245	31.452.499.683	8.413.397.243	3.129.451.809	68.469.935.980
<b>Giá trị còn lại của TSCĐHH</b>					
Số dư đầu năm	13.994.592.801	2.413.652.577	4.104.944.599	1.466.522.361	21.979.712.338
Số dư cuối kỳ	12.020.751.928	-	2.694.333.210	1.276.768.369	15.991.853.507

Trong đó:

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

### 10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04/2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện truyền dẫn	Vườn cây lâu năm	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình				
Số dư đầu năm	120.465.884.202	8.918.508.588	413.176.479	129.797.569.269
Tăng trong kỳ	1.210.036.660	713.157.000	-	1.923.193.660
- Tăng trong kỳ	1.210.036.660	713.157.000		1.923.193.660
Giảm trong kỳ	15.087.503.678	3.251.553.171	-	18.339.056.849
Chuyển qua Phương tiện truyền dẫn	713.157.000			713.157.000
- Giảm do chuyển nhượng TS	14.374.346.678	3.251.553.171		17.625.899.849
Số dư cuối kỳ	106.588.417.184	6.380.112.417	413.176.479	113.381.706.080
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	2.016.462.129	60.866.049	17.215.692	2.094.543.870
- Giảm do chuyển nhượng TS	14.374.346.678	3.251.553.171		17.625.899.849
Số dư cuối kỳ	91.232.388.202	5.714.789.078	244.063.572	97.191.240.852
Giá trị còn lại của TSCĐHH				
Số đầu năm	16.875.611.451	13.032.388	186.328.599	17.074.972.438
Số dư cuối kỳ	15.356.028.982	665.323.339	169.112.907	16.190.465.228

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

**11. Chi phí trả trước**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn	395.425.723	206.155.078
- Các khoản chi phí khác	395.425.723	206.155.078
b. Dài hạn	40.482.237.456	43.231.518.674
- Chi phí đền bù KCN	22.327.971.695	23.006.154.695
- Chi phí CCDC chờ phân bổ	69.905.000	1.125.406.990
- Chi phí tiền thuê đất chờ phân bổ	11.402.943.654	11.757.200.118
- Chi phí s/c lớn TSCĐ chờ phân bổ	1.741.406.119	2.269.232.071
- Tiền sử dụng đất và phí đầu tư hạ tầng Chợ Tam Phước - gđ1	4.940.010.988	5.073.524.800
<b>Cộng</b>	<b>40.877.663.179</b>	<b>43.437.673.752</b>

**12. Vay và nợ thuê tài chính:**

Chi tiết số phát sinh về khoản vay như sau:

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04/2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### Thông tin bổ sung cho các khoản vay:

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

- Hạn mức tín dụng: 7.357.500.000 VND;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 06 tháng; thời gian gia hạn 6 tháng;
- Lãi suất cho vay: 7%/năm;
- Các hình thức đảm bảo tiền vay: Đảm bảo bằng số vốn 44.445.000.000 VND Công ty đã góp vốn đầu tư vào CTCP BĐS Thống Nhất.

### 13. Phải trả người bán

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn</b>				
- CTCP cây xanh Nhon Trạch	264.788.586	264.788.586	225.989.697	225.989.697
- Cty TNHH Tài Tiến	349.591.440	349.591.440	75.891.200	75.891.200
CTCP DV bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	178.196.700	178.196.700		-
- Công ty CP Hóa Phát Đồng Nai	39.255.300	39.255.300		-
- Công ty CP Dịch vụ Sonadezi		-	203.969.700	203.969.700
- Công ty TNHH XD TM Phúc Nguyên	594.110.242	594.110.242		-
- Công ty TNHH Hóa chất Trần Gia		-	51.779.200	51.779.200
- Công ty TNHH MTV TV ĐT XD Khánh Bình Minh	92.000.000	92.000.000		
- Phải trả các đối tượng khác	419.103.136	419.103.136	373.797.067	373.797.067
<b>Cộng</b>	<b>1.937.045.404</b>	<b>1.937.045.404</b>	<b>931.426.864</b>	<b>931.426.864</b>

### 14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
- Khách hàng ứng trước tiền mua nền đất KDC 18ha		5.872.575.000		5.629.025.000
- Khách hàng trả trước khác		5.000.000		4.561.909
<b>Cộng</b>		<b>5.877.575.000</b>		<b>5.633.586.909</b>



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04/2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

**15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải nộp</u>	<u>Số đã nộp</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
<b>a. Phải nộp</b>				
- Thuế GTGT hàng bán nội địa	686.714.503	20.913.804.854	20.975.199.139	625.320.218
- Thuế Thu nhập doanh nghiệp	5.806.637.775	22.978.068.381	15.295.836.305	13.488.869.851
- Thuế thu nhập cá nhân	96.244.548	1.371.212.589	1.440.879.712	26.577.425
- Thuế môn bài		3.000.000	3.000.000	-
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất		873.741.270	873.741.270	-
- Các khoản phải nộp khác		23.294.570	23.294.570	-
<b>Cộng</b>	<b><u>6.589.596.826</u></b>	<b><u>46.163.121.664</u></b>	<b><u>38.611.950.996</u></b>	<b><u>14.140.767.494</u></b>

<b>b. Phải thu</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu kỳ</b>
- Thuế thu nhập tạm nộp 1%	35.269.250	75.298.250
- Thuế VAT tạm nộp CQSDĐ	230.356.500	429.114.500
<b>Cộng phải thu</b>	<b><u>265.625.750</u></b>	<b><u>504.412.750</u></b>

**Thuế giá trị gia tăng**

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

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Xem thuyết minh số IV.12.

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

	<u>Năm 2020</u>		<u>Năm 2019</u>	
	<u>Quý 4</u>	<u>Lũy kế</u>	<u>Quý 4</u>	<u>Lũy kế</u>
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế kế toán để xác định lợi				
nhuận chịu thuế TNDN	76.025.158.114	145.280.260.766	27.805.078.695	112.996.935.216
+ Các khoản điều chỉnh tăng	1.092.831.138	1.092.831.138	1.768.294.935	1.768.294.935
- Các khoản điều chỉnh giảm	9.576.000.000	31.482.750.000		4.973.413.630
- Tổng thu nhập chịu thuế	<u>67.541.989.252</u>	<u>114.890.341.904</u>	<u>29.573.373.630</u>	<u>109.791.816.521</u>
- Thuế suất thuế TNDN	20%	20%	20%	20%
- Chi phí phải trả khác				
<b>Thuế TNDN dự tính phải nộp</b>	<b>13.508.397.850</b>	<b>22.978.068.381</b>	<b>5.914.674.726</b>	<b>21.958.363.304</b>
<b>Thuế TNDN dự tính được miễn giảm (*)</b>				
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b><u>13.508.397.850</u></b>	<b><u>22.978.068.381</u></b>	<b><u>5.914.674.726</u></b>	<b><u>21.958.363.304</u></b>

**Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo qui định

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04/2020****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****16. Chi phí phải trả**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>a. Ngắn hạn</b>		
- Chi phí tiền nước	1.383.547.500	1.386.122.500
- Phí bảo vệ môi trường	19.906.549	16.345.711
- Trích trước CP thiết kế Kios và VPTM theo HD 01/2020/HĐTV - 14/1/2020	31.818.182	
<b>b. Dài hạn</b>		
<b>Cộng</b>	<b>1.435.272.231</b>	<b>1.402.468.211</b>

**17. Các khoản phải trả, phải nộp khác**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>a. Ngắn hạn</b>		
- Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn	341.835.250	320.644.600
- Tiền đặt cọc mua QSDĐ và tài sản trên đất	1.417.709.091	4.284.172.691
- Cổ tức phải trả	320.920.449	39.289.849.549
- Phải trả Công ty TNHH Hòa Bình	60.000.000.000	
- Cổ tức đợt 1 năm 2020 (15%/mệnh giá)	39.004.714.500	
- Các khoản phải trả khác	407.295.392	2.420.913.282
<b>Cộng</b>	<b>101.492.474.682</b>	<b>46.315.580.122</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
- Khoản tiền đền bù DA KCN TP phải trả	26.674.087.676	26.674.087.676
<b>Cộng</b>	<b>26.674.087.676</b>	<b>26.674.087.676</b>

**18. Doanh thu chưa thực hiện:**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>a. Ngắn hạn</b>		
- Tiền thuê đất, Phí sử dụng HT	5.156.754.823	3.908.850.849
- Doanh thu chợ Tam Phước	514.871.799	514.871.799
- Doanh thu Kios	165.000.000	165.000.000
<b>Cộng</b>	<b>5.836.626.622</b>	<b>4.588.722.648</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
- Tiền cho thuê Kios	465.000.000	480.000.000
- Doanh thu chợ Tam Phước	8.237.948.789	8.752.820.588
- Tiền thuê đất, phí sử dụng hạ tầng chờ phân bổ	163.519.846.486	87.489.688.805
<b>Cộng</b>	<b>172.222.795.275</b>	<b>96.722.509.393</b>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04/2020

**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 phân phối	Tổng cộng
A	1	2	3	4	7	
Số dư ngày 01/01/2019	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 trước					91.038.571.912	91.038.571.912
- Trích lập các quỹ			2.583.083.429		(2.583.083.429)	-
- Cổ tức đợt 2/2018 (5%)					(13.001.571.500)	(13.001.571.500)
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi & BĐH					(6.234.111.239)	(6.234.111.239)
- Cổ tức đợt 1/2019 (15%)					(39.004.714.500)	(39.004.714.500)
Số dư ngày 31/12/2019	260.031.430.000	66.266.478.882	22.014.645.562	708.650.196	98.380.870.832	447.402.075.472
- Lãi trong năm nay					122.302.192.385	122.302.192.385
- Trích lập các quỹ (1)			2.731.157.157		(2.731.157.157)	-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi & BĐH (1)					(3.913.000.067)	(3.913.000.067)
- Cổ tức đợt 1/2020 (15%) (3)					(39.004.714.500)	(39.004.714.500)
Số dư ngày 31/12/2020	260.031.430.000	66.266.478.882	24.745.802.719	708.650.196	175.034.191.493	526.786.553.290

(1) Phân phối lợi nhuận năm 2019 theo nghị quyết Đại hội Đồng thường niên năm 2020.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04/2020

Phân phối lợi nhuận năm 2019 theo nghị quyết Đại hội Đồng thường niên năm 2020 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, BĐH 10%/LN vượt KH	0,30	271.457.191
- Chi trả cổ tức còn lại (Bằng 15% VĐL)	42,84	39.004.714.500
- Lợi nhuận chưa phân phối	49,86	45.389.700.187
<b>Cộng</b>	<b>100,00</b>	<b>91.038.571.912</b>

## b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

	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
<b>Cộng</b>	<b>100,00</b>	<b>260.031.430.000</b>	<b>100,00</b>	<b>260.031.430.000</b>

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	260.031.430.000	260.031.430.000
+ Vốn góp cuối năm	260.031.430.000	260.031.430.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên LN năm trước		
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên LN năm nay	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
- Cổ phiếu phổ thông	26.003.143	26.003.143
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	26.003.143	26.003.143
- Cổ phiếu phổ thông	26.003.143	26.003.143
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

## đ. Cổ tức

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

## e. Các quỹ của doanh nghiệp:

CO  
CO  
PH  
JC  
TN  
/C

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04/2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	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
<b>Cộng</b>	<b>25.454.452.915</b>	<b>22.723.295.758</b>

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

Ngoại tệ các loại	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Đô la Mỹ (USD)	171,07	183,17
<b>Cộng</b>	<b>171,07</b>	<b>183,17</b>

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 4/2020****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2020		Năm 2019	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- DT phí cơ sở hạ tầng	17.776.515.534	51.845.564.616	14.310.836.624	50.789.891.687
- DT cho thuê đất	875.053.875	3.273.606.768	851.180.222	3.217.544.198
- DT phí nước thải	5.923.874.735	22.127.868.565	5.634.821.809	21.738.940.862
- DT dịch vụ khác	55.068.540.576	78.977.344.730	9.474.615.003	32.626.093.514
- DT thu gom rác thải	1.566.631.405	5.640.440.219	1.452.162.275	5.219.424.594
- DT KDC 18	8.638.261.817	17.288.225.453	18.460.547.274	74.284.897.052
- DT Kios	103.568.181	615.886.360	89.045.455	439.210.604
<b>Cộng</b>	<b>89.952.446.123</b>	<b>179.768.936.711</b>	<b>50.273.208.662</b>	<b>188.316.002.511</b>

**2. Các Khoản giảm trừ doanh thu.**

	Năm 2020		Năm 2019	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Doanh thu KDC 18 (Hàng bán trả lại)				1.294.636.364
<b>Cộng</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.294.636.364</b>

**3. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2020		Năm 2019	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Giá vốn phí CSHT	2.092.514.758	8.574.421.676	3.028.969.404	14.648.800.463
- Giá vốn cho thuê đất	244.880.843	979.523.366	244.880.843	979.523.366
- Giá vốn phí nước thải	1.901.022.535	8.030.868.894	2.509.078.992	10.184.869.740
- Giá vốn dịch vụ khác	4.381.429.262	15.873.394.882	4.554.850.648	19.143.526.353
- Giá vốn thu gom rác thải	866.890.785	2.796.497.732	636.129.364	2.380.974.384
- Giá vốn KD KDC	2.782.152.246	4.634.057.743	3.653.202.713	16.150.058.935
- Giá vốn KD Kios	144.576.421	551.393.592	566.118.594	669.259.572
<b>Cộng</b>	<b>12.413.466.850</b>	<b>41.440.157.885</b>	<b>15.193.230.558</b>	<b>64.157.012.813</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04/2020****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****4. Doanh thu tài chính**

	Năm 2020		Năm 2019	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Lãi tiền cho vay	2.954.609.246	3.660.954.451		450.616.798
- Lãi tiền gửi có kỳ hạn	1.325.078.084	5.191.560.014	1.893.722.218	8.958.493.735
- Lãi tiền gửi không kỳ hạn	4.489.384	13.098.891	5.703.494	20.923.716
- Lãi chậm trả	61.442.116	304.278.214		191.341.076
- Lãi góp vốn	9.576.000.000	31.482.750.000		4.973.400.000
<b>Cộng</b>	<b>13.921.618.830</b>	<b>40.652.641.570</b>	<b>1.899.425.712</b>	<b>14.594.775.325</b>

**5. Chi phí tài chính**

	Năm 2020		Năm 2019	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Chi phí lãi vay ngân hàng	134.980.925	563.947.318	219.115.890	948.364.442
- Chi phí tài chính	14.787	14.787	22.283	22.283
- CP dự phòng đầu tư dài hạn	10.789.565.576	15.954.871.545	3.998.334.402	3.998.334.402
<b>Cộng</b>	<b>10.924.561.288</b>	<b>16.518.833.650</b>	<b>4.217.472.575</b>	<b>4.946.721.127</b>

**6. Chi phí bán hàng**

	Năm 2020		Năm 2019	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Chi phí hoa hồng	48.000.000	48.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>48.000.000</b>	<b>48.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**7. Chi phí quản lý doanh nghiệp:**

	Năm 2020		Năm 2019	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Chi phí nhân viên quản lý	2.603.595.053	8.556.912.852	2.654.077.018	9.342.059.814
- Chi phí nguyên vật liệu QL	19.690.250	69.561.250	17.245.000	56.713.573
- Chi phí đồ dùng văn phòng	67.899.852	143.913.521	10.650.832	97.489.783
- Chi phí khấu hao TSCĐ	420.100.970	1.705.386.837	422.360.442	1.719.785.281
- Thuế, phí và lệ phí	21.985.549	101.417.948	24.816.984	95.586.719
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	738.764.051	3.033.577.785	728.693.799	3.452.524.585
- Chi phí khác	391.458.196	1.807.475.311	506.479.539	2.449.681.316
<b>Cộng</b>	<b>4.263.493.921</b>	<b>15.418.245.504</b>	<b>4.364.323.614</b>	<b>17.213.841.071</b>

**8. Thu nhập khác**

	Năm 2020		Năm 2019	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Thu nhập khác	380.663.467	386.832.254	241.500	7.273.337
<b>Cộng</b>	<b>380.663.467</b>	<b>386.832.254</b>	<b>241.500</b>	<b>7.273.337</b>

**9. Chi phí khác**

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04/2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Năm 2020		Năm 2019	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Chi thù lao HĐQT, BKS	213.333.332	853.333.337	213.333.332	886.333.336
- Chi phí hội họp HĐQT, BKS	50.000.000	199.999.990	50.000.000	176.999.992
- Chi phí khác	316.714.915	1.049.579.403	329.437.100	1.245.571.254
<b>Cộng</b>	<b>580.048.247</b>	<b>2.102.912.730</b>	<b>592.770.432</b>	<b>2.308.904.582</b>

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

	Năm 2020		Năm 2019	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Giá vốn hàng bán	12.413.466.850	41.440.157.885	15.193.230.558	64.157.012.813
- Chi phí QLDN	4.263.493.921	15.418.245.504	4.364.323.614	17.213.841.071
<b>Cộng</b>	<b>16.676.960.771</b>	<b>56.858.403.389</b>	<b>19.557.554.172</b>	<b>81.370.853.884</b>

**11. Chi phí thuế TNDN hiện hành:**

	Năm 2020		Năm 2019	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- CP thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	13.508.397.850	22.978.068.381	5.914.674.726	21.958.363.304
- Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	<b>13.508.397.850</b>	<b>22.978.068.381</b>	<b>5.914.674.726</b>	<b>21.958.363.304</b>

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Giao dịch với các bên liên quan***Giao dịch với các bên liên quan khác*

Vào ngày 31 tháng 12 năm 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 tiền thu gom rác	1.375.220
CTCP BĐS Thống Nhất	Phải trả gốc vay HĐVV	7.357.500.000
CT CP Xăng dầu Tín Nghĩa	Phải trả tiền nhiên liệu xe 60A-483.38	1.866.050
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,	27.651.300
Công ty CP DV Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Phải trả phí dịch vụ bảo vệ tháng 12/2020	178.196.700
	Trả trước HĐ CN BĐS	2.162.500.000
CTCP cây xanh Nhơn Trạch	Phải trả phí vệ sinh đường và chăm sóc cây xanh tháng 12/2020	264.788.586

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04/2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Công ty CP Tín Nghĩa – Phương Đông	Phải thu HĐVV	40.000.000.000
	Phải thu lãi đến 31/12/2020	1.738.673.972
Công ty CP Tín Khai	Phải thu HĐVV	51.000.000.000
	Phải thu lãi đến 31/12/2020	326.575.342
Công ty CP TM XD Phước Tân	Phải thu HĐVV	15.000.000.000
	Phải thu lãi đến 31/12/2020	1.032.657.534

Biên Hoà, ngày 26 tháng 01 năm 2021

Nguyễn Kim Ngân  
Người lập

Nguyễn Thị Ly  
Kế toán trưởng



Nguyễn Hiếu Lộc  
Giám đốc

T.C.P. \* VAI



