

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



BÁO CÁO TÀI CHÍNH
HỢP NHẤT
Quý 04/2020

Tháng 01/2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Quý 4/2020

DVT: Đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số Cuối Kỳ	Số Đầu Năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		439.335.806.763	410.667.087.386
<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	<i>110</i>	<i>V.1</i>	<i>76.310.527.786</i>	<i>78.635.153.336</i>
1. Tiền	111		8.190.527.786	9.585.153.336
2. Các khoản tương đương tiền	112		68.120.000.000	69.050.000.000
<i>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</i>	<i>120</i>	<i>V.2</i>	<i>33.070.000.000</i>	<i>58.431.726.200</i>
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		33.070.000.000	58.431.726.200
<i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>	<i>130</i>		<i>169.049.080.416</i>	<i>128.176.677.633</i>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	43.046.265.772	37.853.811.433
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	3.206.789.323	2.376.614.406
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	88.500.000.000	73.610.276.963
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	34.304.800.321	14.344.749.831
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(8.775.000)	(8.775.000)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<i>IV. Hàng tồn kho</i>	<i>140</i>		<i>157.643.579.244</i>	<i>143.464.714.392</i>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	157.643.579.244	143.464.714.392
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>	<i>150</i>		<i>3.262.619.317</i>	<i>1.958.815.825</i>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11	436.869.585	207.688.408
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		320.947.734	38.757.953
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.15	2.504.801.998	1.712.369.464
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		582.496.192.155	402.219.044.273
<i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>	<i>210</i>		<i>103.734.928.663</i>	<i>21.824.651.700</i>
5. Phải thu về cho vay dài hạn	214	V.5	81.910.276.963	-
6. Phải thu dài hạn khác	215	V.4	21.824.651.700	21.824.651.700
<i>II. Tài sản cố định</i>	<i>220</i>	<i>V.9</i>	<i>19.112.717.773</i>	<i>22.966.458.490</i>
1. Tài sản cố định hữu hình	221		19.112.717.773	22.966.458.490
- Nguyên giá	222		89.933.870.529	87.544.117.348
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(70.821.152.756)	(64.577.658.858)
<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 XDCB 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>392.834.717.497</i>	<i>291.971.718.504</i>
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		369.601.917.497	268.738.918.504
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		23.232.800.000	23.232.800.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(0)	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<i>VI. Tài sản dài hạn khác</i>	<i>260</i>		<i>40.511.201.174</i>	<i>43.276.039.693</i>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	40.511.201.174	43.276.039.693
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.021.831.998.919	812.886.131.659

NGUỒN VỐN		Mã số	Số Cuối Kỳ	Số Đầu Năm
C. NỢ PHẢI TRẢ		300	410.281.684.733	295.454.646.658
I. Nợ ngắn hạn		310	202.276.794.393	108.550.972.709
1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	311	V.12	48.164.480.000	25.980.000.000
2. Phải trả cho người bán ngắn hạn	312	V.13	8.273.256.390	5.707.287.754
3. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	313	V.14	5.887.575.000	5.643.586.909
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.15	15.077.078.193	7.654.922.895
5. Phải trả người lao động	315		952.259.238	923.256.166
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.16	1.435.272.231	1.897.207.302
9. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319	V.18	5.836.626.622	4.588.722.648
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.17	112.016.155.765	51.871.254.061
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.634.090.954	4.284.734.974
II. Nợ dài hạn		330	208.004.890.340	186.903.673.949
5. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	335	V.18	172.222.795.275	96.722.509.393
6. Phải trả dài hạn khác	336	V.17	26.674.087.676	26.674.087.676
7. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	337	V.12	684.000.000	62.707.410.000
9. Thuế TNDN hoãn lại phải trả	339		8.424.007.389	799.666.880
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		400	611.550.314.186	517.431.485.001
I. Vốn chủ sở hữu		410	611.550.314.186	517.431.485.001
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411			
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411A		260.031.430.000	260.031.430.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411B		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		66.266.478.882	66.266.478.882
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		24.745.802.719	22.014.645.562
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		708.650.196	708.650.196
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		224.158.084.861	133.833.967.047
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421A		128.099.360.302	52.805.790.125
- LNST chưa phân phối kỳ này	421B		96.058.724.559	81.028.176.922
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		430	-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
3. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
12. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		35.639.867.528	34.576.313.314
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)		440	1.021.831.998.919	812.886.131.659

Ngày 20 tháng 01 năm 2021

Người lập biểu

Kế Toán Trưởng




Nguyễn Kim Ngân

Nguyễn Thị Ly



Nguyễn Hiếu Lộc

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý 4/2020

ĐVT: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020		Năm 2019	
			Quý 4	Luỹ kế	Quý 4	Luỹ kế
1	2	3	4		5	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	116.087.630.481	261.044.397.114	72.608.736.934	218.199.511.031
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		116.087.630.481	261.044.397.114	72.608.736.934	216.904.874.667
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	29.783.533.321	76.979.472.153	31.099.597.801	84.926.847.202
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cung cấp dịch vụ	20		86.304.097.160	184.064.924.961	41.509.139.133	131.978.027.465
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	15.369.897.435	34.511.875.200	4.951.277.528	16.354.485.801
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	5.181.192	47.526.079	89.323.652	480.491.390
<i>Trong đó lãi vay phải trả</i>	23		5.166.405	47.511.292	89.301.369	480.469.107
8. Lãi (lỗ) của Công ty liên doanh, liên kết	24		1.157.877.592	(20.558.227.333)	(7.235.475.364)	(7.313.970.825)
9. Chi phí bán hàng	25	VI.6	48.000.000	48.000.000	-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	7.001.946.305	23.353.270.319	6.219.457.751	23.631.130.652
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		95.776.744.690	174.569.776.430	32.916.159.894	116.906.920.398
12. Thu nhập khác	31	VI.8	516.354.188	522.522.975	241.500	367.822.381
13. Chi phí khác	32	VI.9	765.767.412	2.904.426.993	725.411.581	2.827.450.050
14. Lợi nhuận khác	40		(249.413.224)	(2.381.904.018)	(725.170.081)	(2.459.627.669)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		95.527.331.466	172.187.872.412	32.190.989.813	114.447.292.729
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	12.368.436.405	26.172.364.478	7.389.195.790	23.881.627.793
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		5.226.409.929	7.673.133.809	799.666.880	799.666.880
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		77.932.485.132	138.342.374.126	24.002.127.143	89.765.998.057
18.1. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	61		75.488.236.633	135.063.439.059	21.631.360.336	86.755.902.501
18.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	62		2.444.248.499	3.278.935.068	2.370.766.807	3.010.095.556
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		2.903	5.194	832	3.336

Người lập biểu



Nguyễn Kim Ngân

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Ly

Biên Hòa, ngày 20 tháng 01 năm 2021



Nguyễn Hiếu Lộc

LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 4/2020

Đơn vị tính : đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2020	2019
1	2	3	4	5
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		172.187.872.412	116.793.770.585
2. Điều chỉnh cho các khoản			1.779.417.363	5.267.370.295
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		8.474.671.405	15.657.080.172
- Các khoản dự phòng	03		38.121.702.548	8.210.956.826
- Lãi, lỗ chênh lệch TGHD do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		14.787	13.630
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(45.380.918.695)	(19.700.006.778)
- Chi phí lãi vay	06		563.947.318	1.099.326.445
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		173.967.289.775	122.061.140.880
- Tăng giảm các khoản phải thu	09		(128.518.363.352)	20.408.046.984
- Tăng giảm hàng tồn kho	10		(14.178.864.852)	(39.610.243.166)
- Tăng giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, T.TNDN phải)	11		152.432.256.584	10.561.598.447
- Tăng giảm chi phí trả trước	12		(2.054.571.520)	(1.825.197.442)
- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	(60.800.000.000)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(563.947.318)	(1.099.326.445)
- Thuế TNDN đã nộp	15		(20.754.208.741)	(18.346.704.129)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(5.071.587.486)	(7.480.169.593)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		155.258.003.090	23.869.145.536
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1 Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(7.441.679.576)	(5.692.866.544)
2 Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		50.594.522.880	-
3 Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(232.800.000.000)	(164.450.886.552)
4 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		87.800.000.000	193.350.432.989
5 Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(60.265.000.000)	(173.777.272.727)
6 Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		47.129.001.943	21.292.544.625
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(114.983.154.753)	(129.278.048.209)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của DN đã phát hành	32		-	-
3 Tiền thu từ đi vay	33		116.606.760.000	256.487.410.000
4 Tiền trả nợ gốc vay	34		(105.445.690.000)	(167.800.000.000)
5 Tiền trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6 Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(53.760.529.100)	(60.380.814.240)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(42.599.459.100)	28.306.595.760
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(2.324.610.763)	(77.102.306.914)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		78.635.153.336	155.737.473.879
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(14.787)	(13.630)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		76.310.527.786	78.635.153.336

Biên bản, ngày 12 tháng 01 năm 2021

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Nguyễn Kim Ngân

Nguyễn Thị Ly

Nguyễn Hiếu Lộc

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2020

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4/2020

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

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

Công ty có Công ty con tại thời điểm 31/12/2020 là Công ty Cổ phần Tín Khai và Công ty Cổ phần BĐS Thống Nhất, hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản.

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động KD chính
- CTCP Tín Khai	Vĩnh Cửu	99,88%	82,38%	KD BĐS
- CTCP BĐS Thống Nhất	Biên Hòa	59,21%	59,21%	KD BĐS

Công ty có các Công ty liên kết được phản ánh trong BCTC hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2020 bao gồm:

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động KD chính
CTCP TM & XD Phước Tân	P. Quyết Thắng – BH – ĐN	50%	50%	KD BĐS
CTCP DV Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	P. Quang Vinh – BH – ĐN	24%	24%	Dịch vụ bảo vệ
Công ty CP Cà phê Tín Nghĩa	Nhon Trạch, Đồng Nai	31,54%	30,00%	Sản xuất cà phê

2. Lĩnh vực kinh doanh : Dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh : Kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN và các tiện ích công cộng.

4. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

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

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành trong việc lập Báo cáo tài chính.

3. Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2020

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của Công ty con do Công ty kiểm soát (công ty con) được lập cho kỳ kế toán từ 01/01/2020 đến 31/12/2020. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

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

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

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

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

2. Lợi thế thương mại

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

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

3. Bất lợi kinh doanh

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

4. Tiền và tương đương tiền

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

5. Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2020

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

Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được ghi nhận theo hóa đơn, chứng từ. Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

7. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

8. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

9. Đầu tư tài chính

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

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

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

10. Chi phí trả trước

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

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

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

11. Chi phí phải trả

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2020

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

12. **Vốn chủ sở hữu**

Nguồn vốn kinh doanh của Công ty bao gồm:

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

13. **Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

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

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

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

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

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

15. **Bên liên quan**

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

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

V. **THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ 04/2020**

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2020

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	371.343.660	81.479.256
Tiền gửi ngân hàng VND	7.815.243.528	9.499.441.022
Tiền gửi ngân hàng USD	3.940.598	4.233.058
Các khoản tương đương tiền	68.120.000.000	69.050.000.000
Cộng	76.310.527.786	78.635.153.336

Các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến dưới 03 tháng có giá trị 68.120.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3.0%/năm đến 4.0%/năm.

2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
a. Chứng khoán kinh doanh				
- Tổng giá trị cổ phiếu		-		
b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn	33.070.000.000	33.070.000.000	58.431.726.200	58.431.726.200
Cộng	33.070.000.000	33.070.000.000	58.431.726.200	58.431.726.200

Tại ngày 31/12/2020 khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng tại các ngân hàng có giá trị 33.070.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 5.4%/năm đến 7.0%/năm.

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty liên kết (1)	396.042.272.727	-	161.577.272.727	-
- CTCP DV Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	1.200.000.000		1.200.000.000	
- CTCP XD & TM Phước Tân	280.642.272.727		160.377.272.727	
- CTCP Cà phê Tín Nghĩa (*)	114.200.000.000		114.200.000.000	
Đầu tư vào đơn vị khác (2)	23.232.800.000	-	23.232.800.000	
- CTCP KCN Long Khánh	23.232.800.000		23.232.800.000	

(*) Ngày 17/5/2019, Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa ký Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần với Công ty CP Đầu tư Thành Thành Công, nội dung nhận chuyển nhượng 3.800.000 cổ phần Công ty Cổ phần Cà Phê Tín Nghĩa từ Công ty CP Đầu tư Thành Thành Công, chiếm 12,67% tổng số cổ phần trên vốn điều lệ. Trên thực tế, tổng số vốn góp đến thời điểm 31/12/2020 là 285.155.000.000 đồng trên tổng vốn điều lệ là 300.000.000.000 đồng. Do đó, tại thời điểm 31/12/2020, tỷ lệ lợi ích của Công ty Tín Nghĩa là 13,33%.

Ngày 17/5/2019, Công ty CP Tín Khai ký Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần với Công ty CP Đầu tư Thành Thành Công, nội dung nhận chuyển nhượng 2.200.000 cổ phần Công ty Cổ phần Cà Phê Tín Nghĩa từ Công ty CP Đầu tư Thành Thành Công, chiếm 11% tổng số cổ phần. Trong kỳ công ty Tín Khai mua thêm 3.000.000 cổ phần, nâng tỷ lệ sở hữu lên tới 17,33% trên tổng vốn điều lệ. Trên thực tế, tổng số vốn

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2020

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

góp đến thời điểm 31/12/2020 là 285.155.000.000 đồng trên tổng vốn điều lệ là 300.000.000.000 đồng. Do đó, tại thời điểm 31/12/2020, tỷ lệ lợi ích của Công ty Tín Khải là 18,24%.

(**) 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.

(1). 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:

	Số cuối kỳ (giá trị ghi sổ theo PP VCSH)	Số đầu năm (giá trị ghi sổ theo PP VCSH)
- CTCP dịch vụ bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	2.173.940.562	1.980.795.002
- CTCP XD & TM Phước Tân	299.141.953.307	160.133.306.232
- Công ty CP Cà phê Tín Nghĩa	68.286.023.628	106.624.817.270
Cộng	369.601.917.497	268.738.918.504

(2) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác: thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào công ty khác của Công ty vào ngày 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

3. Phải thu khách hàng

a. Phải thu của KH ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Phải thu khách hàng KDC 18ha	1.793.561.000	3.917.066.000
- Phải thu Công ty CP Thiết Bị điện Hanaka SG	1.006.440.664	
- Phải thu Công ty TNHH Bao bì nước giải khát Crown ĐN	5.614.400.000	
- Phải thu Công ty CP Hanaka ABM	971.101.194	
- Phải thu Công ty CP Mật dưng CAG	1.044.824.964	
- Phải thu khách hàng - BĐS Thống Nhất	441.992.110	861.508.110
- Phải thu khách hàng mua nhà xây thô	21.235.708.189	19.187.773.764
- Phải thu khách hàng mua ô vựa - Kios	9.642.553.684	11.923.616.649
- Phải thu khách hàng - Tín Khải		527.100.000
- Các khoản phải thu khách hàng khác	1.295.683.967	1.436.746.910
Cộng	43.046.265.772	37.853.811.433

4. Trả trước cho người bán

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2020

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Công ty TNHH Khoa học kỹ thuật Môi trường VN		371.000.000
- Công ty CP Quản lý Dự án Tín Nghĩa	73.600.000	119.370.000
- Công ty TNHH Tư vấn & Thiết kế TAD	144.288.000	144.288.000
- Công ty TNHH Hoàn Thịnh Phát		81.000.000
- Công ty TNHH XLCTCN và MT Văn Lang	1.138.400.000	
- Công ty TNHH Ý Tân	255.000.000	
- Trung tâm phát triển quỹ đất Huyện Thống Nhất	1.200.000.000	1.200.000.000
- Các đối tượng khác	395.501.323	460.956.406
Cộng	3.206.789.323	2.376.614.406

5. Phải thu về cho vay

a. Phải thu cho vay ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Tổng Công ty Tín Nghĩa		60.110.276.963
- CTCP địa ốc Đại Á (1)	13.500.000.000	13.500.000.000
- Công ty Phước Tân (2)	15.000.000.000	
- Công ty CP Tín Nghĩa Phương Đông (3)	40.000.000.000	
- Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu (4)	20.000.000.000	
Cộng	88.500.000.000	73.610.276.963

b. Phải thu cho vay dài hạn

- Tổng Công ty Tín Nghĩa (5)	15.000.000.000	
- Tổng Công ty Tín Nghĩa (6)	40.110.276.963	
- Công ty TNHH Gnotech (7)	26.800.000.000	
Cộng	81.910.276.963	-

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

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

(3) Công ty CP PT KCN Tín Nghĩa cho Công ty CP KCN Tín Nghĩa – Phương Đông vay vốn theo: - HĐ số 116/HĐVV ngày 25/8/2020 thời hạn vay 1 tháng, thời gian gia hạn 01 tháng, lãi suất 12%/năm, hình thức cho vay: Tín chấp. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

(4) Hợp đồng vay vốn số: 119/HĐVV ngày 30/11/2020 Hình thức cho vay: Tín chấp Mục đích cho vay vốn: Phục vụ hoạt động SXKD, Thời hạn vay vốn: Từ 15 đến 30 ngày, Lãi suất cho vay: 12%/năm (365 ngày).

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

(6) Tín Khai cho Tổng Công ty Tín Nghĩa vay theo HĐ 11/HĐKT ngày 14/10/2019, PL số 03/PLHĐ ngày 14/01/2020, PL số 11A/2020/PLHĐKT ngày 01/3/2020, ngày đến hạn 01/04/2022, lãi suất 8%/năm, hình thức cho vay: Tín chấp.

(7) Theo Hợp đồng mua bán nợ số 02/HĐMBN/2020/VAMC-TINKHAI ngày 18/12/2020.

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 HỢP NHẤT QUÝ 4/2020

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn				
- Bảo hiểm xã hội	1.454.306		1.454.306	
- Tạm ứng	23.363.493.559		10.878.580.534	
- Các khoản thế chấp ký cược, ký quỹ	2.250.000		2.250.000	
- Lãi dự thu các ngân hàng	105.949.041		1.464.764.882	
- Phải thu từ cổ tức Công ty CP KCN Long Khánh	4.788.000.000			
- Phải thu lãi cho vay Tổng Công ty Tín Nghĩa	1.652.597.257		694.512.193	
- Phải thu lãi cho vay Tín Nghĩa Phương Đông	1.738.673.972			
- Phải thu Lãi vay Công ty Phước Tân	1.032.657.534			
- Phải thu lãi cho vay - Tín Khai	1.012.634.625			
- Tiền đặt cọc theo BB bồi thường	500.000.000			
- Các khoản phải thu khác	107.090.027		1.303.187.916	
Cộng ngắn hạn	34.304.800.321		14.344.749.831	
b. Dài hạn				
- Ký quỹ dự án tại Xã lộ 25, Huyện Thống Nhất	21.824.651.700		21.824.651.700	
Cộng dài hạn	21.824.651.700		21.824.651.700	

7. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, 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:	135.288.885.095		142.862.149.110	
+ 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	
+ Dự án KDC Thạnh Phú (3)	75.610.594.955		80.341.258.279	
+CP SXKD dở dang của DA BĐS "Khu chợ & phố chợ" (4)	5.995.453.980		6.834.745.667	
Cộng	157.643.579.244		143.464.714.392	

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

(2) Công trình xây dựng bao gồm 55 kios. Theo Quyết định số 305/QĐ-UBND ngày 23/01/2013 của UBND Tỉnh Đồng Nai, diện tích đất xây dựng kios trên nằm trong diện tích quy hoạch đất giao thông

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2020

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

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

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

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

8. Tài sản dở dang dài hạn

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

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

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

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình					
Số dư đầu năm	39.165.175.215	31.452.499.683	12.491.647.726	4.434.794.724	87.544.117.348
Tăng trong kỳ	-	-	2.284.536.818	241.580.000	2.526.116.818
- Mua sắm mới			2.284.536.818	241.580.000	2.526.116.818
Giảm thanh lý				136.363.637	136.363.637
Số dư cuối kỳ	39.165.175.215	31.452.499.683	14.776.184.544	4.540.011.087	89.933.870.529
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	24.183.836.262	29.038.847.106	8.386.703.127	2.968.272.363	64.577.658.858
Khấu hao trong kỳ	2.111.927.777	2.413.652.577	1.493.776.519	360.500.662	6.379.857.535
Giảm thanh lý				136.363.637	136.363.637
Số dư cuối kỳ	26.295.764.039	31.452.499.683	9.880.479.646	3.192.409.388	70.821.152.756
Giá trị còn lại của TSCĐHH					
Số dư đầu năm	14.981.338.953	2.413.652.577	4.104.944.599	1.466.522.361	22.966.458.490
Số dư cuối kỳ	12.869.411.176	-	4.895.704.898	1.347.601.699	19.112.717.773

Trong đó:

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2020

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

- 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

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
- Giảm do thanh lý	14.374.346.678	3.251.553.171		17.625.899.849
<i>Ước tính qua phương tiện truyền dẫn</i>	713.157.000			713.157.000
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
- Thanh lý, nhượng bán	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	436.869.585	207.688.408
- Các khoản chi phí khác	436.869.585	207.688.408
b. Dài hạn	40.511.201.174	43.276.039.693
- Chi phí đền bù KCN	22.327.971.695	23.006.154.695
- Chi phí CCDC chờ phân bổ	98.868.718	1.134.806.571
- Chi phí tiền thuê đất chờ phân bổ	11.402.943.654	11.757.200.118
- Chi phí s/c chờ phân bổ	1.741.406.119	2.304.353.509
- Tiền sử dụng đất và phí đầu tư hạ tầng		
Chợ Tam Phước - gđ1	4.940.010.988	5.073.524.800
Cộng	40.948.070.759	43.483.728.101

12. Vay và nợ thuê tài chính:

Chi tiết số phát sinh về khoản vay như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2020

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn				
- Vay ngắn hạn NH HDBank (2)		-		
- Vay các cá nhân khác (2)	48.164.480.000	48.164.480.000	25.980.000.000	25.980.000.000
Cộng	48.164.480.000	48.164.480.000	25.980.000.000	25.980.000.000
b. Vay dài hạn				
- Vay các cá nhân khác (2)	684.000.000	684.000.000	62.707.410.000	62.707.410.000
Cộng	684.000.000	684.000.000	62.707.410.000	62.707.410.000

Thông tin chi tiết đến các khoản vay:

(2) Vay cá nhân: Số dư tại ngày 31/12/2020 bao gồm 72 hợp đồng vay của các cá nhân với các thông tin chung sau:

- Mục đích vay: Tiền vay theo Hợp đồng này được sử dụng để bổ sung vốn phục vụ hoạt động kinh doanh;
- Thời hạn của Hợp đồng: từ 2 đến 18 tháng;
- Lãi suất cho vay: 0%/năm;
- Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2020: 48.848.480.000 VNĐ;
- Các hình thức đảm bảo tiền vay: Công ty đồng ý dành cho các cá nhân này quyền chọn mua sản phẩm với chính sách ưu đãi tại thời điểm mở bán chính thức, cụ thể là quyền chọn mua các lô đất được ghi rõ trên Hợp đồng.

13. Phải trả người bán

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2020

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn				
- CTCP cây xanh Nhơn Trạch	264.788.586	264.788.586	225.989.697	225.989.697
Cty CP Dịch vụ Sonadezi		-	203.969.700	203.969.700
- CTCP DV bảo vệ CN Tín Nghĩa	178.196.700	178.196.700		-
Cty TNHH Tài Tiến	349.591.440	349.591.440	75.891.200	75.891.200
- Công ty TNHH XD TM Phúc Nguyên	594.110.242	594.110.242		-
- Công ty CP QLDA Tín Nghĩa	458.450.000	458.450.000		-
- Công ty TNHH Tư vấn XD D.N.F		-	262.267.846	262.267.846
- Xí nghiệp Xây dựng Tín Nghĩa		-	218.814.350	218.814.350
- Công ty TNHH Đại Phú Quý	1.531.015.329	1.531.015.329	1.248.788.233	1.248.788.233
- Công ty TNHH MTV TM&DV Đá Vàng		-	411.770.150	411.770.150
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Trọng Tín Phát	2.840.583.000	2.840.583.000	1.991.100.000	1.991.100.000
- Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC	79.600.000	79.600.000	47.500.000	47.500.000
- Phải trả các đối tượng khác	1.976.921.093	1.976.921.093	1.021.196.578	1.021.196.578
Cộng	8.273.256.390	8.273.256.390	5.707.287.754	5.707.287.754

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2020

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

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	Giá trị	Giá trị
- Khách hàng ứng trước tiền mua nền đất KDC 18ha	5.872.575.000	5.629.025.000
- Khách hàng trả trước khác	15.000.000	14.561.909
Cộng	5.887.575.000	5.643.586.909

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp	Số đã nộp	Số cuối kỳ
a. Phải nộp				
- Thuế GTGT hàng bán nội địa	686.714.503	27.850.516.722	27.911.911.007	625.320.218
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.838.162.891	26.172.364.478	18.645.470.456	14.365.056.914
- Thuế thu nhập cá nhân	125.917.508	1.649.537.838	1.688.754.285	86.701.061
- Thuế tài nguyên	4.127.992	69.221.824	73.349.816	-
- Thuế môn bài	-	10.000.000	10.000.000	-
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	1.012.156.768	1.012.156.768	-
- Các khoản phải nộp khác	-	23.294.570	23.294.570	-
Cộng	7.654.922.895	56.787.092.200	49.364.936.902	15.077.078.193
b. Phải thu	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ		
- Thuế thu nhập tạm nộp 1%	35.269.250	75.298.250		
- Thuế VAT		1.041.346.024		
- Thuế thu nhập DN	2.239.176.248	166.610.690		
- Thuế VAT tạm nộp chuyển quyền SDD	230.356.500	429.114.500		
Cộng phải thu	2.504.801.998	1.712.369.464		

Thuế giá trị gia tăng

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

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

16. Chi phí phải trả

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn	1.435.272.231	1.897.207.302
- Chi phí tiền nước tháng 12/2020	1.383.547.500	1.386.122.500
- Phí bảo vệ môi trường Q4/2020	19.906.549	16.345.711
- Trích trước CP thiết kế Kios và VPTM theo HĐ 01	31.818.182	494.739.091
Cộng	1.435.272.231	1.897.207.302

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2020

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

17. Các khoản phải trả, phải nộp khác

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
a. Ngắn hạn	112.016.155.765	51.871.254.061
- BHXH, BHYT, KPCĐ, BHTN		
- 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	
- Phải trả cổ tức đợt 1 năm 2020	39.004.714.500	
- Thu hộ phí cấp GCN QSDĐ	980.765.939	998.493.939
- Phải trả Công ty TNHH Viecons VN	5.000.000.000	
- Khoản nhận trước tiền của khách hàng đã xuất	4.504.875.189	4.504.875.189
- Các khoản phải trả khác	445.335.347	2.473.218.093
b. Dài hạn	26.674.087.676	26.674.087.676
- Khoản tiền đền bù DA KCN Tam Phước phải trả	26.674.087.676	26.674.087.676

18. Doanh thu chưa thực hiện:

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
a. Ngắn hạn		
- Tiền thuê đất, phí HT	5.156.754.823	3.908.850.849
- Doanh thu cho thuê sạp chợ	514.871.799	514.871.799
- Doanh thu kios	165.000.000	165.000.000
Cộng	5.836.626.622	4.588.722.648
b. Dài hạn		
- Tiền cho thuê Kios	465.000.000	480.000.000
- DT chợ tam Phước	8.237.948.789	8.752.820.588
- Tiền thuê đất, phí HT	163.519.846.486	87.489.688.805
Cộng	172.222.795.275	96.722.509.393



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2020

19. Vốn chủ sở hữu:

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

Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu							
A	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	LNST chưa PP và các quỹ	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
1	2	3	4	5	6	7	8
Số dư ngày 01/01/2019	260.031.430.000	66.266.478.882	50.948.641.626	708.650.196	77.361.736.145	35.267.370.095	490.584.306.944
- Tăng vốn trong năm nay							-
- Lãi trong năm nay					86.755.902.501	3.010.095.555	89.765.998.056
- Trích lập các quỹ			4.342.992.857		(4.342.992.857)		-
- Cổ tức 2018 (12%)							-
- Cổ tức còn lại 2018 (5%)					(13.001.571.500)	(3.426.600.000)	(16.428.171.500)
- Cổ tức đợt 1/2019 (15%)					(39.004.714.500)		(39.004.714.500)
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi & BDH					(6.711.368.943)	(122.742.297)	(6.834.111.240)
- Kết chuyển quỹ đầu tư phát triển sang LN chưa PP			-33.276.988.921		33.276.988.921		-
Thuế TNDN nộp bổ sung theo QT thuế					(220.338.543)	(151.810.040)	(372.148.583)
Tăng giảm do Hợp nhất					(279.674.177)		(279.674.177)
Số dư ngày 31/12/2019	260.031.430.000	66.266.478.882	22.014.645.562	708.650.196	133.833.967.047	34.576.313.314	517.431.485.001
- Tăng vốn trong năm nay							-
- Lãi trong năm nay					135.063.439.059	3.278.935.068	138.342.374.127
- Trích lập các quỹ (1)			2.731.157.157		(2.731.157.157)		-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi & BDH (1)					(4.209.035.781)	(203.964.286)	(4.413.000.067)
- Chia cổ tức 2019						(2.010.850.000)	(2.010.850.000)
- Hoàn nhập dự phòng cty Phước Tân					48.793.299		48.793.299
- Cổ tức đợt 1 năm 2020 (15%)					(39.004.714.500)		(39.004.714.500)
- Giảm khác					566.567	(566.567)	-
- Giảm do thay đổi tỷ lệ lợi ích sở hữu					1.156.226.327		1.156.226.327
Số dư ngày 31/12/2020	260.031.430.000	66.266.478.882	24.745.802.719	708.650.196	224.158.084.861	35.639.867.528	611.550.314.186



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2020

(1) Phân phối lợi nhuận và tỷ lệ chia cổ tức năm 2019 theo Nghị quyết Đại hội Đồng Cổ đông 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% VDL)	42,84	39.004.714.500
- Lợi nhuận chưa phân phối	49,86	45.389.700.187
Cộng	100,00	91.038.571.912

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

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

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ 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	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:

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2020

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

e. Các quỹ của doanh nghiệp:

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

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

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

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT Q4/2020

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<u>Năm 2020</u>		<u>Năm 2019</u>	
	<u>Quý 4</u>	<u>Lũy kế</u>	<u>Quý 4</u>	<u>Lũy kế</u>
- D.thu phí cơ sở hạ tầng	17.776.515.534	51.845.564.616	14.310.836.624	50.789.891.687
- D.thu cho thuê đất	875.053.875	3.273.606.768	851.180.222	3.217.544.198
- D.thu phí nước thải	5.923.874.735	22.127.868.565	5.634.821.809	21.738.940.862
- D.thu dịch vụ khác	55.068.540.576	78.977.344.730	9.474.615.003	32.626.093.514
- D.thu thu gom rác thải	1.566.631.405	5.640.440.219	1.452.162.275	5.219.424.594
- Doanh thu KDC 18	8.638.261.817	17.288.225.453	18.460.547.274	74.284.897.052
- Doanh thu Kios	103.568.181	615.886.360	89.045.455	439.210.604
- Doanh thu CCDV		558.471.454	141.978.727	2.166.355.612
- Doanh thu chuyển nhượng QSDĐ - Tín Khải	1.648.724.479	47.767.667.127		-
- Doanh thu BĐS Thống Nhất	24.486.459.879	32.949.321.822	22.193.549.545	27.717.152.908
Cộng	116.087.630.481	261.044.397.114	72.608.736.934	218.199.511.031

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	<u>Năm 2020</u>		<u>Năm 2019</u>	
	<u>Quý 4</u>	<u>Lũy kế</u>	<u>Quý 4</u>	<u>Lũy kế</u>
- Hàng bán bị trả lại KDC		-	1.294.636.364	
- Giảm giá hàng bán		-	-	
Cộng	-	-	1.294.636.364	

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2020

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

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 18	2.782.152.246	4.634.057.743	3.653.202.713	16.150.058.935
- Giá vốn Kios	144.576.421	551.393.592	566.118.594	669.259.572
- Giá vốn chuyển nhượng QSDĐ - Tín Khải	589.575.492	13.229.184.092	-	-
- Giá vốn BĐS Thống Nhất	16.780.490.979	22.310.130.176	15.906.367.243	20.769.834.389
Cộng	29.783.533.321	76.979.472.153	31.099.597.801	84.926.847.202

4. Doanh thu tài chính

	Năm 2020		Năm 2019	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Lãi tiền cho vay	4.181.326.063	6.596.520.583	588.871.230	2.163.830.338
- Lãi tiền gửi có kỳ hạn	1.376.650.381	8.159.285.303	4.148.217.655	13.162.913.610
- Lãi tiền gửi không kỳ hạn	7.550.747	19.367.186	17.041.071	36.211.437
- Lãi chậm trả	228.370.244	1.040.702.128	197.147.572	991.530.416
- Lãi góp vốn	9.576.000.000	18.696.000.000	-	-
Cộng	15.369.897.435	34.511.875.200	4.951.277.528	16.354.485.801

5. Chi phí tài chính

	Năm 2020		Năm 2019	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Chi phí lãi vay ngân hàng	5.166.405	47.511.292	89.301.369	480.469.107
- Chi phí hợp nhất	-	-	-	-
- Chi phí tài chính	14.787	14.787	22.283	22.283
Cộng	5.181.192	47.526.079	89.323.652	480.491.390

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	-	-
Cộng	48.000.000	48.000.000	-	-

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2020

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

	Năm 2020		Năm 2019	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Chi phí nhân viên quản lý	4.270.051.194	13.840.023.257	4.046.584.065	13.797.153.318
- Chi phí nguyên vật liệu QL	76.700.775	154.687.193	18.679.454	60.925.935
- Chi phí đồ dùng văn phòng	72.543.831	159.674.281	21.891.246	170.712.376
- Chi phí khấu hao TSCĐ	528.165.827	1.933.805.541	456.882.168	1.857.872.185
- Thuế, phí và lệ phí	365.120.453	634.544.280	78.467.951	312.907.156
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	959.716.448	3.746.292.100	883.217.002	4.011.222.312
- Chi phí khác	729.647.777	2.884.243.667	713.735.865	3.420.337.370
Cộng	7.001.946.305	23.353.270.319	6.219.457.751	23.631.130.652

8. Thu nhập khác

	Năm 2020		Năm 2019	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Thu nhập khác	516.354.188	522.522.975	241.500	367.822.381
Cộng	516.354.188	522.522.975	241.500	367.822.381

9. Chi phí khác

	Năm 2020		Năm 2019	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Chi thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	351.333.332	1.299.333.337	311.333.332	1.202.333.336
- Chi phí hội họp HĐQT, BKS	50.000.000	199.999.990	50.000.000	176.999.992
- Chi phí khác	364.434.080	1.405.093.666	364.078.249	1.448.116.722
Cộng	765.767.412	2.904.426.993	725.411.581	2.827.450.050

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	29.783.533.321	76.979.472.153	31.099.597.801	84.926.847.202
- Chi phí QLDN	7.001.946.305	23.353.270.319	6.219.457.751	23.631.130.652
Cộng	36.785.479.626	100.332.742.472	37.319.055.552	108.557.977.854

a. Chi phí thuế TNDN hiện hành:

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2020

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

	Năm 2020		Năm 2019	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- CP thuế TNDN tại CTCP PT KCN Tín Nghĩa	13.508.397.850	22.978.068.381	5.914.674.726	21.958.363.304
- CP thuế TNDN tại CTCP Tín Khải	(2.016.148.508)	1.823.929.339	(57.004.053)	-
- CP thuế TNDN tại CTCP BĐS Thông Nhất	876.187.063	1.370.366.758	1.531.525.117	1.923.264.489
- Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	12.368.436.405	26.172.364.478	7.389.195.790	23.881.627.793

11. 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 gốc vay	55.110.276.963
	Phải thu tiền lãi vay vốn	2.461.396.266
CT CP Xăng dầu Tín Nghĩa	Phải trả tiền nhiên liệu xe	10.557.610
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 Tín Nghĩa Á Châu	Phải thu HĐVV	20.000.000.000
	Phải thu lãi vay	203.835.616
CTCP cây xanh Nhơn Trạch	Phải trả phí vệ sinh đường và chăm sóc cây xanh tháng 12/2020	264.788.586
Công ty CP DV Bảo vệ Chuyên Nghiệp Tín Nghĩa	Phải trả phí dịch vụ bảo vệ T12/2020	178.196.700
	Trả trước HĐCN BĐS	2.162.500.000
Công ty TNHH MTV QLDA Tín Nghĩa	Trả trước chi phí tư vấn giám sát	73.600.000
Công ty CP TM XD Phước Tân	Phải thu HĐVV	30.000.000.000
	Phải thu lãi vay	1.032.657.534
Công ty CP Tín Nghĩa – Phương Đông	Phải thu HĐVV	40.000.000.000
	Phải thu lãi vay	1.738.673.972

Biên Hoà, ngày 30 tháng 01 năm 2021



Nguyễn Kim Ngân
Người lập



Nguyễn Thị Ly
Kế toán trưởng



Nguyễn Hiếu Lộc
Giám đốc

