

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



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 03/2021

Tháng 10/2021



TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số Cuối Kỳ	Số Đầu Năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		254.549.783.064	298.993.665.668
<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	<i>110</i>	<i>V.1</i>	<i>13.739.145.610</i>	<i>60.207.428.189</i>
1. Tiền	111		3.309.145.610	3.787.428.189
2. Các khoản tương đương tiền	112		10.430.000.000	56.420.000.000
<i>II. Đầu tư tài chính</i>	<i>120</i>	<i>V.2</i>	<i>111.224.805.806</i>	<i>31.070.000.000</i>
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		111.224.805.806	31.070.000.000
<i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>	<i>130</i>		<i>55.445.040.522</i>	<i>131.017.655.697</i>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	11.137.576.707	11.667.804.777
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	1.937.998.876	2.744.296.000
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	15.000.000.000	106.000.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	27.378.239.939	10.614.329.920
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>73.505.109.111</i>	<i>76.037.530.309</i>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	73.505.109.111	76.037.530.309
<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>	<i>150</i>		<i>635.682.015</i>	<i>661.051.473</i>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11	402.233.765	395.425.723
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152			
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.15	233.448.250	265.625.750
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính Phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		564.151.642.540	569.948.743.038
<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>15.892.388.796</i>	<i>15.991.853.507</i>
1. Tài sản cố định hữu hình	221		15.892.388.796	15.991.853.507
- Nguyên giá	222		86.412.239.225	84.461.789.487
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(70.519.850.429)	(68.469.935.980)
<i>III. Bất động sản đầu tư</i>	<i>230</i>	<i>V.10</i>	<i>15.586.864.848</i>	<i>16.190.465.228</i>
- Nguyên giá	231		113.692.034.370	113.381.706.080
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(98.105.169.522)	(97.191.240.852)
<i>IV. Tài sản dở dang dài hạn</i>	<i>240</i>	<i>V.8</i>	<i>18.550.037.231</i>	<i>10.112.161.820</i>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241			
2. Chi phí XD/CB dở dang	242		18.550.037.231	10.112.161.820
<i>V. Đầu tư tài chính dài hạn</i>	<i>250</i>	<i>V.2</i>	<i>453.304.547.705</i>	<i>465.347.373.327</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		282.087.727.273	281.842.272.727
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		(32.240.979.568)	(19.952.699.400)
<i>VI. Tài sản dài hạn khác</i>	<i>260</i>		<i>38.993.152.260</i>	<i>40.482.237.456</i>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	38.993.152.260	40.482.237.456
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		818.701.425.604	868.942.408.706

NGUỒN VỐN	Mã số		Số Cuối Kỳ	Số Đầu Năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		250.756.794.133	342.155.450.179
I. Nợ ngắn hạn	310		56.113.631.156	143.258.567.228
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	1.059.627.387	1.937.045.404
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	4.028.987.774	5.877.575.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	10.538.781.065	14.140.868.804
4. Phải trả người lao động	314			620.059.858
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	943.357.882	1.435.272.231
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18	18.388.366.205	5.836.626.622
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	7.235.695.544	101.492.474.682
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	321		6.561.315.299	4.561.144.627
II. Nợ dài hạn	330		194.643.162.977	198.896.882.951
5. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	332	V.18	167.969.075.301	172.222.795.275
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	-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.19	567.944.631.471	526.786.958.527
I. Vốn chủ sở hữu	410		567.944.631.471	526.786.958.527
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		28.414.880.648	24.745.802.719
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		212.523.191.745	175.034.596.730
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421A		165.424.182.945	91.736.713.608
- LNST chưa phân phối kỳ này	421B		47.099.008.800	83.297.883.122
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 +400)	440		818.701.425.604	868.942.408.706

Ngày 15 tháng 10 năm 2021

Người lập biểu

Kế Toán Trưởng







Nguyễn Kim Ngân

Nguyễn Thị Ly

Nguyễn Hiếu Lộc

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý 03/2021

DVT: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021		Năm 2020	
			Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
1	2	3	4		5	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	25.664.175.331	88.501.007.439	32.359.418.300	89.816.490.588
2. Các khoản giảm trừ	02			-		-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		25.664.175.331	88.501.007.439	32.359.418.300	89.816.490.588
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	6.845.119.745	26.736.947.986	10.473.611.816	29.026.691.035
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cung cấp dịch vụ	20		18.819.055.586	61.764.059.453	21.885.806.484	60.789.799.553
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	2.142.000.582	19.303.628.799	1.716.146.257	26.731.022.740
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	3.128.469.347	12.673.510.066	172.159.407	5.594.272.362
<i>Trong đó lãi vay phải trả</i>	23		<i>129.814.520</i>	<i>385.210.478</i>	<i>172.159.407</i>	<i>428.966.393</i>
8. Chi phí bán hàng	25			-		-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	3.233.014.586	10.957.854.444	3.681.909.333	11.154.751.583
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		14.599.572.235	57.436.323.742	19.747.884.001	70.771.798.348
11. Thu nhập khác	31	VI.6	24.546.270	248.947.493	4.622.064	6.168.787
12. Chi phí khác	32	VI.7	781.680.812	1.870.910.235	477.752.820	1.522.864.483
13. Lợi nhuận khác	40		(757.134.542)	(1.621.962.742)	(473.130.756)	(1.516.695.696)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		13.842.437.693	55.814.361.000	19.274.753.245	69.255.102.652
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	2.768.487.539	8.715.352.200	3.854.950.649	9.469.670.531
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		11.073.950.154	47.099.008.800	15.419.802.596	59.785.432.121
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		426	1.811	593	2.299
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71					

Người lập biểu



Nguyễn Kim Ngân

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Ly

Biên bản ngày 15 tháng 10 năm 2021



Nguyễn Hiếu Lộc

LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 03/2021

Đơn vị tính : đồng

Chỉ tiêu	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm 2021	Năm 2020
1	3	4	5
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD			
1. Lợi nhuận trước thuế		55.814.361.000	69.255.102.652
2. Điều chỉnh cho các khoản		(3.666.275.614)	(14.566.774.521)
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT		2.963.843.119	6.569.978.325
- Các khoản dự phòng		12.288.280.168	5.165.305.969
- Lãi, lỗ chênh lệch TGHD do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		19.420	(2.468)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(19.303.628.799)	(26.731.022.740)
- Chi phí lãi vay		385.210.478	428.966.393
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		52.148.085.386	54.688.328.131
- Tăng giảm các khoản phải thu		(109.100.435.213)	(100.373.098.775)
- Tăng giảm hàng tồn kho		2.532.421.198	(22.436.272.839)
- Tăng giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, T.TNDN phải nộp)		77.628.437.438	102.809.291.197
- Tăng giảm chi phí trả trước		(1.495.893.238)	(2.310.690.843)
- Tiền lãi vay đã trả		(385.210.478)	(428.966.393)
- Thuế TNDN đã nộp		(13.494.971.159)	(8.856.947.317)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(3.941.165.184)	(2.873.499.228)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		3.891.268.751	20.218.143.933
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	(10.388.325.149)	(3.105.288.197)
2	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	197.000.000	
3	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(126.224.805.806)	(159.070.000.000)
4	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	106.000.000.000	100.385.442.576
5	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(120.245.454.546)	
6	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	120.000.000.000	
7	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	19.303.628.799	26.731.022.740
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(11.357.956.702)	(35.058.822.881)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
6	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(39.001.575.208)	(38.968.929.100)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(39.001.575.208)	(15.968.929.100)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)		(46.468.263.159)	(30.809.608.048)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		60.207.428.189	62.691.516.539
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(19.420)	2.468
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)		13.739.145.610	31.881.910.959

Biên Hòa, ngày 16/ tháng 10 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 QUÝ 03/2021

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Quý 03/2021

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, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi.
- **Hàng tồn kho**
Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 03/2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

- **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**



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 03/2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.

- **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 hoãn 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

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 03/2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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**

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.

- **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 3/2021

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	66.127.726	16.493.124
Tiền gửi ngân hàng VND	3.239.323.385	3.766.994.467
Tiền gửi ngân hàng USD	3.694.499	3.940.598
Các khoản tương đương tiền	10.430.000.000	56.420.000.000
Cộng	13.739.145.610	60.207.428.189

Tại ngày 30/09/2021 các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 đến 03 tháng có giá trị 10.430.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 2,8%/năm – 3,6%/năm.

2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư ngắn hạn	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
- Tiền gửi CKH NH HDBank	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
- Tiền gửi CKH NH Vietbank	91.224.805.806	91.224.805.806	11.070.000.000	11.070.000.000
Cộng	111.224.805.806	111.224.805.806	31.070.000.000	31.070.000.000

Tại ngày 30/09/2021 các tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng có giá trị 111.224.805.806 VND được gửi tại các ngân hàng với lãi suất 5,4%/năm đến 6,35%/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 03/2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty con (1)	126.825.000.000	-	126.825.000.000	-
- Công ty CP Tín Khai	82.380.000.000		82.380.000.000	
- Công ty CP BĐS Thống Nhất	44.445.000.000		44.445.000.000	
Đầu tư vào Công ty liên kết (2)	282.087.727.273	-	281.842.272.727	-
- CTCP DV Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	1.200.000.000		1.200.000.000	
- Công ty Phước Tân (*)	280.887.727.273		280.642.272.727	
Đầu tư vào đơn vị khác (3)	76.632.800.000	-	76.632.800.000	-
- 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	
Cộng	485.545.527.273	-	485.300.072.727	-

(*) Trong quý 1/2021 Công ty thực hiện đăng ký góp tăng vốn điều lệ Phước Tân từ 400 tỷ lên 700 tỷ. Công ty thực hiện tăng phần góp góp theo tỷ lệ sở hữu tại Công ty Phước Tân.

• Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Dự phòng khoản lỗ Công ty CP Cà Phê Tín Nghĩa	32.240.979.568	19.952.699.400
Tổng cộng	32.240.979.568	19.952.699.400

(1) Đầu tư vào công ty con : thông tin chi tiết về công ty con của Công ty vào ngày 30/09/2021 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

(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.

(2) Đầu tư vào Công ty liên kết: thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 30/09/2021 như sau:

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

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 03/2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

(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 30/09/2021 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh
- Công ty Cổ phần KCN Long Khánh	Long Khánh, Đồng Nai	19,00%	19,00%	Bất động sản
- Công ty CP Cà Phê Tín Nghĩa	Nhơn Trạch, Đồng Nai	13,33%	13,33%	Sản xuất Cà phê

3. Phải thu khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Phải thu của KH ngắn hạn		
- Phải thu khách hàng KDC 18ha	1.784.486.000	1.793.561.000
- Cty Nhôm Alanmi	32.500.000	37.362.000
- CN Cty CP đầu tư XD Tồn Lộc	1.386.740.275	306.361.962
- CN Cty cổ phần Phú Tài	172.060.322	80.337.400
- Công ty CP Hanaka ABM		971.101.194
- Cty CP Thiết Bị Điện Ha Na Ka Sài Gòn	64.218.451	1.006.440.664
- Công ty TNHH Bao Bì nước giải khát Crown ĐN	5.614.400.000	5.614.400.000
- Công ty CP Mặt Dựng CAG	944.824.964	1.044.824.964
- Cty TNHH MTV chế biến gỗ Đông Hòa	140.638.586	
- Các khoản phải thu khách hàng khác	997.708.109	813.415.593
Cộng	11.137.576.707	11.667.804.777

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Cty TNHH Hãng kiểm toán AASC		52.500.000
- TTPT quỹ đất H.Thống Nhất	1.200.000.000	1.200.000.000
- Công ty TNHH XLCTCN và MT Văn Lang		1.138.400.000
- Cty TNHH Ý Tân	255.000.000	255.000.000
- CÔNG TY TNHH MAY THÊU GIÀY AN PHƯỚC	56.498.876	98.396.000
- Công ty CP XNK Phụ tùng Ô tô tải và xe chuyên dụng Việt Trung	322.500.000	
- Công ty CP QLDA Tín Nghĩa	54.000.000	
- Công ty CP Đầu tư TMDV Sài Gòn Ô tô Cần Thơ	50.000.000	
Cộng	1.937.998.876	2.744.296.000

5. Phải thu về cho vay

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 03/2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

a. Phải thu cho vay ngắn hạn	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Công ty CP Tín Khai			51.000.000.000	
- Công ty Phước Tân			15.000.000.000	
- Công ty CP Tín Nghĩa Phương Đông			40.000.000.000	
- Công ty CP Tín Nghĩa Á Châu (1)	15.000.000.000			
Cộng	15.000.000.000		106.000.000.000	

(1) Công ty CP PT KCN Tín Nghĩa cho Công ty CP ĐT Tín Nghĩa Á Châu vay vốn theo:

- HĐ số 88/HĐVV ngày 27/04/2021 thời hạn vay 2 tháng, thời gian gia hạn đến 30/09/2021, lãi suất 12%/năm, hình thức cho vay: Tín chấp. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

6. Các khoản phải thu khác

a. Ngắn hạn	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Tạm ứng	2.879.812.465		2.607.585.665	
- Các khoản thế chấp ký cược, ký quỹ	3.750.000		2.250.000	
- Lãi dự thu các ngân hàng	1.466.982.904		105.949.041	
- Phải thu từ cổ tức CTCP KCN Long Khánh			4.788.000.000	
- Phải thu lãi vay Tín Nghĩa Á Châu	774.246.575			
- Phải thu từ cổ tức Công ty CP Tín Khai	8.238.000.000			
- 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	
- Phải thu Công ty Hòa Bình	14.000.000.000			
- Các khoản phải thu khác	15.447.995			
Cộng ngắn hạn	27.378.239.939		10.614.329.920	
b. Dài hạn				
- Ký quỹ dự án KDC tại Xã lộ 25	3.961.871.700		3.961.871.700	
- Ký quỹ dự án Logistic TMDV tại Xã lộ 25	17.862.780.000		17.862.780.000	
Cộng dài hạn	21.824.651.700		21.824.651.700	

7. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên vật liệu	220.598.335		346.512.331	
- Hàng hóa Bất động sản	22.008.181.818		22.008.181.818	
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, trong đó:	51.276.328.958		53.682.836.160	
+ CP DA KDC 18ha Tam Phước (1)	42.683.518.667		44.750.656.215	
+ CP Xây dựng công trình Kios (2)	8.592.810.291		8.932.179.945	
Cộng	73.505.109.111		76.037.530.309	

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 03/2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

(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 164.737 m². Dự án hoàn thành đầu tư cơ sở hạ tầng, đã chuyển nhượng và ghi nhận doanh thu. Diện tích còn lại chủ yếu là đất TMDV đang chờ xây dựng..

(2) Dự án khu Kios và VPTM tại Phường Tam Phước, tp Biên Hoà nằm trong tổng thể quy hoạch dự án khu đô thị 210ha Tam Phước theo Quyết định số 1908/QĐ-UBND ngày 20/06/2016 của UBND Tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2000 KDC Tam Phước, tp Biên Hoà. Dự án được UBND Tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương đầu tư theo QĐ số 3553/QĐ-UBND ngày 10/10/2017, cho Công ty thuê đất tại QĐ số 4725/QĐ-UBND ngày 27/12/2017 và ký hợp đồng thuê đất với Nhà nước số 30/HĐTĐ ngày 20/09/2019 và được Sở TNMT cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Đến nay, dự án đã được Công ty đầu tư hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật và 55 căn Kios cho thuê.

8. Tài sản dở dang dài hạn

b. Xây dựng cơ bản dở dang

- 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)	8.496.359.277	7.531.187.275
- CP xây dựng Kios giai đoạn 2	546.954.546	
- Chi phí tăng vốn điều lệ	30.000.000	30.000.000
- Chi phí xây dựng hồ sự cố - Trạm XLNT	5.055.636.363	32.727.272
- Chi phí sửa chữa văn phòng	302.414.545	
- Chi phí xây dựng VPTM gđ1	2.896.868.364	
- CP mua phần mềm KT	11.400.000	
- Chi phí điều chỉnh cục bộ 1/2000 KCN	113.636.364	
- CP cung cấp và lắp đặt bóng đèn chiếu sáng	741.247.772	
Cộng	18.550.037.231	10.112.161.820

(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. Hiện tại dự án đang chờ thủ tướng phê duyệt điều chỉnh quy hoạch của dự án tư Khu dịch vụ, TM, Logistic sang chức năng KCN.

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

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 03/2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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	37.495.339.173	31.452.499.683	11.107.730.453	4.406.220.178	84.461.789.487
Tăng trong kỳ	-	-	2.456.900.000	68.700.000	2.525.600.000
- Mua sắm mới			2.456.900.000	68.700.000	2.525.600.000
Giảm do thanh lý			575.150.262		575.150.262
Số dư cuối kỳ	37.495.339.173	31.452.499.683	12.989.480.191	4.474.920.178	86.412.239.225
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	25.474.587.245	31.452.499.683	8.413.397.243	3.129.451.809	68.469.935.980
Khấu hao trong kỳ	1.099.934.848		1.299.232.996	225.896.867	2.625.064.711
Giảm do thanh lý			575.150.262		575.150.262
Số dư cuối kỳ	26.574.522.093	31.452.499.683	9.137.479.977	3.355.348.676	70.519.850.429
Giá trị còn lại của TSCĐHH					
Số dư đầu năm	12.020.751.928	-	2.694.333.210	1.276.768.369	15.991.853.507
Số dư cuối kỳ	10.920.817.080	-	3.852.000.214	1.119.571.502	15.892.388.796

Trong đó:

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 50.242.170.553 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	106.588.417.184	6.380.112.417	413.176.479	113.381.706.080
Tăng trong kỳ	310.328.290	-	-	310.328.290
- Tăng trong kỳ	310.328.290			310.328.290
Số dư cuối kỳ	106.898.745.474	6.380.112.417	413.176.479	113.692.034.370
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	91.232.388.202	5.714.789.078	244.063.572	97.191.240.852
Khấu hao trong kỳ	865.134.072	35.882.829	12.911.769	913.928.670
Số dư cuối kỳ	92.097.522.274	5.750.671.907	256.975.341	98.105.169.522
Giá trị còn lại của TSCĐHH				
Số đầu năm	15.356.028.982	665.323.339	169.112.907	16.190.465.228
Số dư cuối kỳ	14.801.223.200	629.440.510	156.201.138	15.586.864.848

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

11. Chi phí trả trước

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 03/2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
a. Ngắn hạn	402.233.765	395.425.723
- Các khoản chi phí khác	402.233.765	395.425.723
b. Dài hạn	38.993.152.260	40.482.237.456
- Chi phí đền bù KCN	21.819.334.445	22.327.971.695
- Chi phí CCDC chờ phân bổ	88.122.087	69.905.000
- Chi phí tiền thuê đất chờ phân bổ	11.137.251.306	11.402.943.654
- Chi phí s/c lớn TSCĐ chờ phân bổ	1.108.568.793	1.741.406.119
- Tiền sử dụng đất và phí đầu tư hạ tầng Chợ Tam Phước - gd1	4.839.875.629	4.940.010.988

12. Vay và nợ thuê tài chính:

Chi tiết số phát sinh về khoản vay như sau:

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

Thông tin bổ sung cho các khoản vay:

(1) Hợp đồng vay vốn số 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 41.445.000.000 VND Công ty đã góp vốn đầu tư vào CTCP BĐS Thông Nhất.

13. Phải trả người bán

546
T
H
A
P
T
R
I
E
N
C
H
I
T
Đ

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 03/2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn				
- CTCP cây xanh Nhơn Trạch	323.365.942	323.365.942	264.788.586	264.788.586
- Cty TNHH Tài Tiến	75.363.750	75.363.750	349.591.440	349.591.440
CTCP DV bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	178.196.700	178.196.700	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	75.097.880	75.097.880		-
- Công ty TNHH XD TM Phúc Nguyên	63.950.000	63.950.000	594.110.242	594.110.242
- Công ty TNHH Môi trường Thanh Phát	115.908.100	115.908.100		-
- Công ty TNHH MTV TV ĐT XD Khánh Bình Minh		-	92.000.000	92.000.000
- Phải trả các đối tượng khác	227.745.015	227.745.015	419.103.136	419.103.136
Cộng	1.059.627.387	1.059.627.387	1.937.045.404	1.937.045.404

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Khách hàng ứng trước tiền mua nền đất KDC 18ha	3.761.275.000	5.872.575.000
- Công ty TNHH Bao Bì nước giải khát Crown ĐN	238.740.853	
- CÔNG TY TNHH BRIGHT VIETNAM	28.971.921	5.000.000
Cộng	4.028.987.774	5.877.575.000

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

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 03/2021

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải nộp lũy kế	Số đã thực nộp lũy kế	Số phải thu cuối kỳ	Số cuối kỳ
a. Phải nộp								
- Thuế GTGT hàng bán nội địa	230.356.500	625.320.218	535.131.228		5.866.336.153	5.553.870.005	202.991.500	937.786.366
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	35.269.250	13.488.971.161	2.768.487.539		8.715.352.200	13.499.783.659	30.456.750	8.704.539.702
- Thuế thu nhập cá nhân		26.577.425	127.359.005	121.553.354	1.775.772.859	1.779.636.557		22.713.727
- Thuế tài nguyên		-	-	-				-
- 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		-	-	-				-
Cộng	265.625.750	14.140.868.804	3.430.977.772	121.553.354	17.234.202.482	20.836.290.221	233.448.250	10.538.781.065

Thuế giá trị gia tăng:

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



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 03/2021

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Xem thuyết minh số IV.12.

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

	Năm 2021		Năm 2020	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế				
thuế kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	13.842.437.693	55.814.361.000	19.274.753.245	69.255.102.652
+ Các khoản điều chỉnh tăng		-		-
-+Các khoản điều chỉnh giảm		12.237.600.000		21.906.750.000
- Tổng thu nhập chịu thuế	13.842.437.693	43.576.761.000	19.274.753.245	47.348.352.652
- Thuế suất thuế TNDN	20%	20%	20%	20%
- Chi phí phải trả khác				
Thuế TNDN dự tính phải nộp	2.768.487.539	8.715.352.200	3.854.950.649	9.469.670.531
Thuế TNDN dự tính được miễn giảm (*)				
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	2.768.487.539	8.715.352.200	3.854.950.649	9.469.670.531

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định

16. Chi phí phải trả

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn		
- Chi phí tiền nước	911.539.700	1.383.547.500
- Phí bảo vệ môi trường		19.906.549
- Trích trước CP thiết kế Kios và VPTM theo HĐ 01/2020/HĐTV - 14/1/2020	31.818.182	31.818.182
Cộng	943.357.882	1.435.272.231

17. Các khoản phải trả, phải nộp khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn		
- Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn	323.726.014	341.835.250
- Tiền đặt cọc mua QSDĐ và tài sản trên đất	6.360.609.091	1.417.709.091
- Cổ tức phải trả	369.733.121	320.920.449
- 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	181.627.318	407.295.392
Cộng	7.235.695.544	101.492.474.682
b. Dài hạn		
- Khoản tiền đền bù DA KCN TP phải trả	26.674.087.676	26.674.087.676
Cộng	26.674.087.676	26.674.087.676

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 03/2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

18. Doanh thu chưa thực hiện:

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
a. Ngắn hạn		
- Tiền thuê đất, Phí sử dụng HT	17.858.494.406	5.156.754.823
- Doanh thu chợ Tam Phước	514.871.799	514.871.799
- Doanh thu Kios	15.000.000	165.000.000
Cộng	18.388.366.205	5.836.626.622
b. Dài hạn		
- Tiền cho thuê Kios	465.000.000	465.000.000
- Doanh thu chợ Tam Phước	7.851.794.937	8.237.948.789
- Tiền thuê đất, phí sử dụng hạ tầng chờ phân bổ	159.652.280.364	163.519.846.486
Cộng	167.969.075.301	172.222.795.275

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 03/2021

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	LNST chưa phân phối	Tổng cộng
A	1	2	3	4	7	
Số dư ngày 01/01/2020	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 trước					122.302.597.622	122.302.597.622
- Trích lập các quỹ			2.731.157.157		(2.731.157.157)	-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi & BĐH					(3.913.000.067)	(3.913.000.067)
- Cổ tức đợt 1/2019 (15%)					(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	175.034.596.730	526.786.958.527
- Lãi trong năm nay					47.099.008.800	47.099.008.800
- Trích lập các quỹ (1)			3.669.077.929		(3.669.077.929)	-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi & BĐH (1)					(5.941.335.856)	(5.941.335.856)
Số dư ngày 30/06/2021	260.031.430.000	66.266.478.882	28.414.880.648	708.650.196	212.523.191.745	567.944.631.471

(1) Phân phối lợi nhuận năm 2020 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 03/2021

Phân phối lợi nhuận năm 2020 theo nghị quyết Đại hội Đồng Cổ đông thường niên năm 2021 như sau:

	Tỷ lệ (%)	Số tiền
- Lợi nhuận sau thuế TNDN	100,00	122.302.597.623
- Trích Quỹ đầu tư phát triển	3,00	3.669.077.929
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	3,00	3.669.077.929
- Trích quỹ thưởng HĐQT, BKS	1,00	1.223.025.976
- Trích quỹ thưởng HĐQT, BKS, BDH		
10%/LN vượt KH	0,20	1.049.231.952
- Chi trả cổ tức còn lại (Bằng 15% VDL)	31,89	39.004.714.500
- Lợi nhuận chưa phân phối	60,25	73.687.469.337
Cộng	99,34	122.302.597.623

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
Cộng	100,00	260.031.430.000	100,00	260.031.430.000

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ <i>Vốn góp đầu năm</i>	260.031.430.000	260.031.430.000
+ <i>Vốn góp cuối năm</i>	260.031.430.000	260.031.430.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên LN năm trước</i>		
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên LN năm nay</i>		39.004.714.500

d. Cổ phiếu

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

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

đ. Cổ tức

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

e. Các quỹ của 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 QUÝ 03/2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	28.414.880.648	24.745.802.719
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	708.650.196	708.650.196
Cộng	29.123.530.844	25.454.452.915

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

Ngoại tệ các loại	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Đô la Mỹ (USD)	161,17	171,07
Cộng	161,17	171,07

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 3/2021

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2021		Năm 2020	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- DT phí cơ sở hạ tầng	13.025.319.540	37.013.948.442	12.252.343.788	34.069.049.082
- DT cho thuê đất	589.639.659	2.202.296.553	814.303.905	2.398.552.893
- DT phí nước thải	5.344.933.829	18.581.634.149	5.920.853.061	16.203.993.830
- DT dịch vụ khác	5.496.733.131	21.076.796.976	7.127.113.785	23.908.804.154
- DT thu gom rác thải	1.080.458.260	3.996.058.893	1.423.261.943	4.073.808.814
- DT KDC 18		5.178.120.909	4.659.178.182	8.649.963.636
- DT Kios	127.090.912	452.151.517	162.363.636	512.318.179
Cộng	25.664.175.331	88.501.007.439	32.359.418.300	89.816.490.588

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2021		Năm 2020	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Giá vốn phí CSHT	1.580.848.263	4.773.801.506	2.070.516.566	6.481.906.918
- Giá vốn cho thuê đất	192.775.266	682.536.948	244.880.841	734.642.523
- Giá vốn phí nước thải	967.707.107	3.472.414.087	2.020.965.837	6.129.846.359
- Giá vốn dịch vụ khác	3.369.774.304	12.816.068.308	4.250.601.607	11.491.965.620
- Giá vốn thu gom rác thải	612.842.023	2.153.485.760	738.408.018	1.929.606.947
- Giá vốn KD KDC		2.433.710.637	1.012.196.993	1.851.905.497
- Giá vốn KD Kios	121.172.782	404.930.740	136.041.954	406.817.171
Cộng	6.845.119.745	26.736.947.986	10.473.611.816	29.026.691.035

3. Doanh thu tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 03/2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Năm 2021		Năm 2020	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Lãi tiền cho vay	453.698.630	3.179.452.055	706.345.205	706.345.205
- Lãi tiền gửi có kỳ hạn	1.687.498.853	3.845.488.519	890.046.295	3.866.481.930
- Lãi tiền gửi không kỳ hạn	803.099	3.679.939	2.268.999	8.609.507
- Lãi chậm trả		37.408.286	117.485.758	242.836.098
- Lãi góp vốn		12.237.600.000		21.906.750.000
Cộng	2.142.000.582	19.303.628.799	1.716.146.257	26.731.022.740

4. Chi phí tài chính

	Năm 2021		Năm 2020	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Chi phí lãi vay ngân hàng	129.814.520	385.210.478	172.159.407	428.966.393
- Chi phí tài chính		19.420		0
- CP dự phòng đầu tư dài hạn	2.998.654.827	12.288.280.168		5.165.305.969
Cộng	3.128.469.347	12.673.510.066	172.159.407	5.594.272.362

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp:

	Năm 2021		Năm 2020	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Chi phí nhân viên quản lý	1.986.814.205	5.950.015.228	1.956.047.031	5.953.317.799
- Chi phí nguyên vật liệu QL	3.034.500	31.883.300	7.986.500	49.871.000
- Chi phí đồ dùng văn phòng	27.806.322	66.764.654	26.916.673	76.013.669
- Chi phí khấu hao TSCĐ	331.737.900	1.225.468.288	423.369.976	1.285.285.867
- Thuế, phí và lệ phí	3.490.000	112.617.031	25.620.685	79.432.399
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	757.738.880	2.345.028.707	724.459.576	2.294.813.734
- Chi phí khác	122.392.779	1.226.077.236	517.508.892	1.416.017.115
Cộng	3.233.014.586	10.957.854.444	3.681.909.333	11.154.751.583

6. Thu nhập khác

	Năm 2021		Năm 2020	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Thu nhập khác	24.546.270	248.947.493	4.622.064	6.168.787
Cộng	24.546.270	248.947.493	4.622.064	6.168.787

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 03/2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

7. Chi phí khác

	Năm 2021		Năm 2020	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Chi thù lao HĐQT, BKS	213.333.332	639.999.996	213.333.332	640.000.005
- Chi phí hội họp HĐQT, BKS		50.000.000	50.000.000	149.999.990
- Chi phí khác	568.347.480	1.180.910.239	214.419.488	732.864.488
Cộng	781.680.812	1.870.910.235	477.752.820	1.522.864.483

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

	Năm 2021		Năm 2020	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Giá vốn hàng bán	6.845.119.745	26.736.947.986	10.473.611.816	29.026.691.035
- Chi phí QLDN	3.233.014.586	10.957.854.444	3.681.909.333	11.154.751.583
Cộng	10.078.134.331	37.694.802.430	14.155.521.149	40.181.442.618

9. Chi phí thuế TNDN hiện hành:

	Năm 2021		Năm 2020	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- CP thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	2.768.487.539	8.715.352.200	3.854.950.649	9.469.670.531
- Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	2.768.487.539	8.715.352.200	3.854.950.649	9.469.670.531

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 03/2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch với các bên liên quan

Giao dịch với các bên liên quan khác

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2021, số dư các khoản phải thu/(phải trả) với các bên có liên quan như sau:

Công ty liên quan	30/09/2021	01/01/2021
Phải thu ngắn hạn khách hàng		
Công ty CP DV Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	1.373.425.000	2.162.500.000
Phải thu về cho vay		
Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa – Á Châu	15.000.000.000	
Phải thu ngắn hạn khác		
Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa – Á Châu	774.246.575	
Công ty CP Tín Khải	8.238.000.000	326.575.342
Ứng trước cho nhà cung cấp		
Công ty CP QLDA Tín Nghĩa	54.000.000	145.900.000
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty CP DV Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	178.196.700	178.196.700
CTCP cây xanh Nhơn Trạch	323.365.942	264.788.586
Phải trả nợ vay		
CTCP BĐS Thống Nhất	7.357.500.000	7.357.500.000
Phải trả khác		
Tổng Công ty Tín Nghĩa	26.674.087.676	26.674.087.676

Biên Hoà, ngày 18 tháng 10 năm 2021

Nguyễn Kim Ngân
Người lập

Nguyễn Thị Ly
Kế toán trưởng



Nguyễn Hiếu Lộc
Giám đốc