

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 04/2021

Tháng 01/2022



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Quý 04/2021

DVT: Đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số Cuối Kỳ	Số Đầu Năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		474.328.049.838	439.328.437.072
<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	<i>110</i>	<i>V.1</i>	<i>33.164.266.988</i>	<i>76.310.527.786</i>
1. Tiền	111		5.544.266.988	8.190.527.786
2. Các khoản tương đương tiền	112		27.620.000.000	68.120.000.000
<i>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</i>	<i>120</i>	<i>V.2</i>	<i>183.076.189.366</i>	<i>33.070.000.000</i>
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		183.076.189.366	33.070.000.000
<i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>	<i>130</i>		<i>98.054.933.745</i>	<i>169.049.080.416</i>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	15.846.692.159	43.046.265.772
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	6.622.184.383	3.206.789.323
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	43.500.000.000	88.500.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	32.094.832.203	34.304.800.321
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(8.775.000)	(8.775.000)
<i>IV. Hàng tồn kho</i>	<i>140</i>		<i>158.639.287.719</i>	<i>157.643.579.244</i>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	158.639.287.719	157.643.579.244
<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>	<i>150</i>		<i>1.393.372.020</i>	<i>3.255.249.626</i>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12	845.830.138	429.596.938
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		472.982.396	320.947.734
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.16	74.559.486	2.504.704.954
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		482.944.838.552	582.443.672.055
<i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>	<i>210</i>		<i>21.824.651.700</i>	<i>103.734.928.663</i>
5. Phải thu về cho vay dài hạn	214	V.5	-	55.110.276.963
6. Phải thu dài hạn khác	215	V.6	21.824.651.700	48.624.651.700
<i>II. Tài sản cố định</i>	<i>220</i>		<i>25.091.929.326</i>	<i>19.112.717.773</i>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	25.068.593.326	19.112.717.773
- Nguyên giá	222		99.556.222.537	89.933.870.529
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(74.487.629.211)	(70.821.152.756)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	23.336.000	-
- Nguyên giá	228		35.000.000	
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(11.664.000)	
<i>III. Bất động sản đầu tư</i>	<i>230</i>	<i>V.11</i>	<i>15.282.221.958</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		(98.409.812.412)	(97.191.240.852)
<i>IV. Tài sản dở dang dài hạn</i>	<i>240</i>	<i>V.8</i>	<i>29.234.341.158</i>	<i>10.112.161.820</i>
2. Chi phí XDCB dở dang	242		29.234.341.158	10.112.161.820
<i>V. Đầu tư tài chính dài hạn</i>	<i>250</i>	<i>V.2</i>	<i>351.928.515.148</i>	<i>392.774.924.750</i>
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		328.695.715.148	369.542.124.750
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		-	-
<i>VI. Tài sản dài hạn khác</i>	<i>260</i>		<i>39.583.179.262</i>	<i>40.518.473.821</i>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	39.583.179.262	40.518.473.821
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		957.272.888.390	1.021.772.109.127

NGUỒN VỐN		Mã số	Số Cuối Kỳ	Số Đầu Năm
C. NỢ PHẢI TRẢ		300	266.685.704.279	410.281.546.099
I. Nợ ngắn hạn		310	52.924.229.409	197.276.895.702
1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	311	V.13	-	48.164.480.000
2. Phải trả cho người bán ngắn hạn	312	V.14	3.122.265.108	8.273.256.390
3. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	313	V.15	14.962.131.805	5.887.575.000
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.16	5.517.438.571	15.077.179.502
5. Phải trả người lao động	315		694.202.396	952.259.238
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.17	4.144.761.093	1.435.272.231
9. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319	V.19	5.686.626.622	5.836.626.622
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.18	12.206.544.203	107.016.155.765
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		6.590.259.611	4.634.090.954
II. Nợ dài hạn		330	213.761.474.870	213.004.650.397
5. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	335	V.19	166.536.168.639	172.222.795.275
6. Phải trả dài hạn khác	336	V.18	31.674.087.676	31.674.087.676
7. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	337	V.12	-	684.000.000
9. Thuế TNDN hoãn lại phải trả	339		15.551.218.555	8.423.767.446
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		400	690.587.184.111	611.490.563.028
I. Vốn chủ sở hữu		410	690.587.184.111	611.490.563.028
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		29.002.180.648	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		298.632.087.767	224.098.332.979
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421A		208.994.881.402	127.989.575.379
- LNST chưa phân phối kỳ này	421B		89.637.206.365	96.108.757.600
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		430	-	-
12. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		35.946.356.618	35.639.868.252
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)		440	957.272.888.390	1.021.772.109.127

Ngày 14 tháng 01 năm 2022

Người lập biểu

Kế Toán Trưởng

Giám Đốc







Nguyễn Kim Ngân

Nguyễn Thị Ly


Nguyễn Hiếu Lộc

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý 04/2021

ĐVT: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021		Năm 2020	
			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	62.103.742.390	247.433.037.564	116.087.630.481	261.044.397.114
2. Các khoản giảm trừ	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		62.103.742.390	247.433.037.564	116.087.630.481	261.044.397.114
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	24.222.754.615	80.266.651.582	29.827.933.632	77.023.872.464
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cung cấp dịch vụ	20		37.880.987.775	167.166.385.982	86.259.696.849	184.020.524.650
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	13.772.644.770	25.021.360.101	15.369.897.435	34.511.875.200
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	45.521	64.941	5.181.192	47.526.079
<i>Trong đó lãi vay phải trả</i>	23		-	-	5.166.405	47.511.292
8. Lãi (lỗ) của Công ty liên doanh, liên kết	24		(6.927.653.228)	(37.404.126.356)	1.159.076.469	(20.557.028.456)
9. Chi phí bán hàng	25		-	-	48.000.000	48.000.000
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	9.322.670.008	26.831.668.275	6.957.545.994	23.308.870.008
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		35.403.263.788	127.951.886.511	95.777.943.567	174.570.975.307
12. Thu nhập khác	31	VI.6	122.562.889	1.686.680.731	516.354.188	522.522.975
13. Chi phí khác	32	VI.7	1.218.563.342	4.257.846.501	765.767.412	2.904.426.993
14. Lợi nhuận khác	40		(1.099.200.453)	(2.571.165.770)	(249.413.224)	(2.381.904.018)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		34.304.063.335	125.380.720.741	95.528.530.343	172.189.071.289
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	7.611.831.135	26.005.174.900	12.368.634.758	26.172.562.831
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		1.306.686.820	7.127.451.109	5.177.376.686	7.624.100.566
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		25.388.745.380	92.248.094.732	77.982.518.899	138.392.407.893
18.1. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	61		23.910.830.917	89.637.206.365	75.538.270.400	135.113.472.825
18.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	62		1.477.914.463	2.610.888.367	2.444.248.499	3.278.935.068
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		920	3.447	2.905	5.196

Người lập biểu


Nguyễn Kim Ngân

Kế toán trưởng



Biên bản ngày 19 tháng 01 năm 2022



LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 04/2021

Đơn vị tính : đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2021	2020
1	2	3	4	5
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		125.380.720.741	172.189.071.289
2. Điều chỉnh cho các khoản			22.971.222.648	1.730.384.961
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		4.896.712.015	8.474.671.405
- Các khoản dự phòng	03		(0)	-
- Lãi, lỗ chênh lệch TGHD do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		64.941	14.787
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		16.702.708.365	(7.308.248.550)
- Chi phí lãi vay	06		1.371.737.327	563.947.318
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		148.351.943.389	173.919.456.249
- Tăng giảm các khoản phải thu	09		(73.864.468.524)	(128.518.869.899)
- Tăng giảm hàng tồn kho	10		(995.708.475)	(14.179.558.022)
- Tăng giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, T.TNDN phải)	11		68.671.827.702	152.481.289.827
- Tăng giảm chi phí trả trước	12		(1.546.884.827)	(2.054.571.520)
- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.371.737.327)	(563.947.318)
- Thuế TNDN đã nộp	15		(33.078.637.008)	(20.754.208.741)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(5.077.480.631)	(5.071.587.486)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		101.088.854.299	155.258.003.090
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		(28.779.531.346)	(7.441.679.576)
2 Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		197.000.000	50.594.522.880
3 Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(196.076.189.366)	(232.800.000.000)
4 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		179.346.048.636	87.800.000.000
5 Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(120.245.454.546)	(60.265.000.000)
6 Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		120.000.000.000	-
7 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		45.773.131.674	47.129.001.943
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		215.005.052	(114.983.154.753)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
3 Tiền thu từ đi vay	33		2.084.400.000	116.606.760.000
4 Tiền trả nợ gốc vay	34		(101.932.880.000)	(105.445.690.000)
6 Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(44.601.575.208)	(53.760.529.100)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(144.450.055.208)	(42.599.459.100)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(43.146.195.857)	(2.324.610.763)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		76.310.527.786	78.635.153.336
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(64.941)	(14.787)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		33.164.266.988	76.310.527.786

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Nguyễn Kim Ngân



Nguyễn Thị Ly

Biên lập ngày 19 tháng 01 năm 2022

 Giám đốc
 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 4/2021

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4/2021

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 31/12/2021 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 31/12/2021 bao gồm:

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động KD chính
CTCP TM & XD Phước Tân	P.Quyết Thắng – BH - ĐN	40,00%	40,00%	KD BĐS
CTCP DV Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	P. Quang Vinh – BH – ĐN	24,00%	24,00%	Dịch vụ bảo vệ
Công ty CP Cà phê Tín Nghĩa	Nhon Trạch, Đồng Nai	29,79%	25,71%	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 MỤC 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.

31/12/2021
TÍN NGHĨA
ĐỒNG NAI

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2021

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

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 01/01/2021 đến 31/12/2021. 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

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

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 4/2021

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

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, thuyền 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.

12. Vốn chủ sở hữu

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 4/2021

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

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 04/2021

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	17.590.642	371.343.660
Tiền gửi ngân hàng VND	5.523.102.169	7.815.243.528
Tiền gửi ngân hàng USD	3.574.177	3.940.598
Các khoản tương đương tiền	27.620.000.000	68.120.000.000
Cộng	33.164.266.988	76.310.527.786

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 4/2021

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

Các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến dưới 03 tháng có giá trị 27.620.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 2,9 %/năm đến 4,0 %/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
- Tiền gửi CKH NH Hdbank	61.600.000.000	22.000.000.000
- Tiền gửi CKH NH Vietbank	103.863.189.366	11.070.000.000
- Tiền gửi CKH NH Seabank	10.000.000.000	
- Tiền gửi CKH NH OCB CN ĐN	5.613.000.000	
- Tiền gửi CKH NH Vietinbank	2.000.000.000	
Tổng	183.076.189.366	33.070.000.000

Tại ngày 31/12/2021 khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng tại các ngân hàng có giá trị 183.076.189.366 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 5,3 %/năm đến 6,35 %/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)	396.287.727.273	-	396.042.272.727	-
- CTCP DV Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	1.200.000.000		1.200.000.000	
- CTCP XD & TM Phước Tân (*)	280.887.727.273		280.642.272.727	
- 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	

(*) 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.

(1). Đầu tư vào Công ty liên kết:

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2021 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	2.012.772.877	2.173.940.562
- CTCP XD & TM Phước Tân	296.625.423.041	299.080.961.683
- Công ty CP Cà phê Tín Nghĩa	30.057.519.230	68.287.222.505
Cộng	328.695.715.148	369.542.124.750

(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 31/12/2021 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 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 4/2021

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

3. Phải thu khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Phải thu của KH ngắn hạn		
- Phải thu khách hàng KDC 18ha	1.526.736.000	1.793.561.000
- Phải thu Công ty CP Thiết Bị điện Hanaka SG	1.073.256.125	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	670.523.555	971.101.194
- Phải thu Công ty CP Mặt dựng CAG	2.043.068.664	1.044.824.964
- Phải thu Công ty Toàn Lộc	1.313.014.830	
- Phải thu khách hàng mua nền đất- BĐS Thống Nhất	281.170.539	441.992.110
- Phải thu khách hàng mua nhà xây thô	2.561.115.581	21.235.708.189
- Phải thu khách hàng mua ô vữa - Kios	3.816.256.048	9.642.553.684
- Các khoản phải thu khách hàng khác	2.561.550.817	1.295.683.967
Cộng	15.846.692.159	43.046.265.772

4. Trả trước cho người bán

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Công ty CP Quản lý Dự án Tín Nghĩa	285.000.000	73.600.000
- Công ty TNHH Tư vấn & Thiết kế TAD	144.288.000	144.288.000
- Công ty TNHH XLCTCN và MT Văn Lang		1.138.400.000
- Công ty TNHH Ý Tân	255.000.000	255.000.000
- Trung tâm phát triển quỹ đất Huyện Thống Nhất	1.200.000.000	1.200.000.000
- Công ty TNHH Đại Phú Quý	200.120.583	
- Công ty TNHH PT CN&MT Á Đông	2.293.590.000	
- CÔNG TY TNHH XD TM PHÚC NGUYỄN	1.811.700.000	
- Các đối tượng khác	432.485.800	395.501.323
Cộng	6.622.184.383	3.206.789.323

5. Phải thu về cho vay

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Phải thu cho vay ngắn hạn		
- Tổng Công ty Tín Nghĩa (1)	15.000.000.000	
- CTCP địa ốc Đại Á (2)	13.500.000.000	13.500.000.000
- Công ty Phước Tân		15.000.000.000
- Công ty CP Tín Nghĩa Phương Đông		40.000.000.000
- Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu (3)	15.000.000.000	20.000.000.000
Cộng	43.500.000.000	88.500.000.000
b. Phải thu cho vay dài hạn		
- Tổng Công ty Tín Nghĩa		15.000.000.000
- Tổng Công ty Tín Nghĩa		40.110.276.963
Cộng	-	55.110.276.963

(1) 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.

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 4/2021

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

(2) 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.

(3) 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 31/12/2021, lãi suất 12%/năm, hình thức cho vay: Tín chấp. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

6. Các khoản phải thu khác

	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	19.160.768.959		23.363.493.559	
- Phải thu từ cổ tức CTCP KCN Long Khánh	9.576.000.000			
- Các khoản thế chấp ký cược, ký quỹ	3.750.000		2.250.000	
- 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	
- 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	673.921.495		107.090.027	
Cộng ngắn hạn	32.094.832.203		34.304.800.321	
b. Dài hạn				
- Ký quỹ dự án tại Xã lộ 25, Huyện Thống Nhất	21.824.651.700		21.824.651.700	
- Phải thu Công ty Gnotech			26.800.000.000	
Cộng dài hạn	21.824.651.700		48.624.651.700	

7. Hàng tồn kho

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 4/2021

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	140.769.592		346.512.331	
- Hàng hóa Bất động sản	22.008.181.818		22.008.181.818	
- Hàng hóa tồn kho: Hệ thống máy móc thiết bị và CCDC phục vụ dây chuyền sản xuất mặt kính điện thoại	15.510.000.000			
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, trong đó:	120.980.336.309		135.288.885.095	
+ CP DA KDC 18ha Tam Phước (1)	41.955.493.858		44.750.656.215	
+ CP Xây dựng công trình Kios (2)	8.592.810.291		8.932.179.945	
+ Dự án KDC Thạnh Phú (3)	53.919.627.995		75.610.594.955	
+CP SXKD dở dang của DA BĐS "Khu chợ & phố chợ" (4)	16.512.404.165		5.995.453.980	
Cộng	158.639.287.719		157.643.579.244	

(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/HĐTD 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.

(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

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 4/2021

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn		
b. Xây dựng cơ bản dở dang	29.234.341.158	10.112.161.820
- 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)	8.884.217.339	7.531.187.275
- Chi phí tăng vốn điều lệ	30.000.000	30.000.000
- Chi phí xây dựng hồ sự cố - Trạm XLNT		32.727.272
- Chi phí sửa chữa văn phòng	322.863.636	
- Chi phí xây dựng VPTM gđ1	5.232.206.546	
- Chi phí điều chỉnh quy hoạch 1/2000 KCN	113.636.364	
- Chi phí mua nhà xưởng	14.295.897.273	
Cộng	29.234.341.158	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

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	14.776.184.544	4.505.011.087	89.898.870.529
Tăng trong kỳ	5.628.975.451	-	4.411.445.455	192.081.364	10.232.502.270
- Mua sắm mới	5.628.975.451		4.411.445.455	192.081.364	10.232.502.270
Giảm do thanh lý			575.150.262		575.150.262
Số dư cuối kỳ	44.794.150.666	31.452.499.683	18.612.479.737	4.697.092.451	99.556.222.537
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	26.295.764.039	31.452.499.683	9.760.504.191	3.312.384.843	70.821.152.756
Khấu hao trong kỳ	2.163.254.208		1.763.937.454	314.435.055	4.241.626.717
Giảm do thanh lý			575.150.262		575.150.262
Số dư cuối kỳ	28.459.018.247	31.452.499.683	10.949.291.383	3.626.819.898	74.487.629.211
Giá trị còn lại của TSCĐHH					
Số dư đầu năm	12.869.411.176	-	5.015.680.353	1.192.626.244	19.077.717.773
Số dư cuối kỳ	16.335.132.419	-	7.663.188.354	1.070.272.553	25.068.593.326

Trong đó:

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 55.038.560.589 VND.

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô 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 HỢP NHẤT QUÝ 4/2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (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 vô hình					
Số dư đầu năm				35.000.000	35.000.000
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
- Mua sắm mới					
Số dư cuối kỳ	-	-	-	35.000.000	35.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm					-
Khấu hao trong kỳ				11.664.000	11.664.000
Số dư cuối kỳ	-	-	-	11.664.000	11.664.000
Giá trị còn lại của TSCĐVH					
Số dư đầu năm	-	-	-	35.000.000	35.000.000
Số dư cuối kỳ	-	-	-	23.336.000	23.336.000

11. 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
- Mua sắm mới				
- 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
Số dư đầu năm	91.232.388.202	5.714.789.078	244.063.572	97.191.240.852
Khấu hao trong kỳ	1.153.512.096	47.843.772	17.215.692	1.218.571.560
Số dư cuối kỳ	92.385.900.298	5.762.632.850	261.279.264	98.409.812.412
Số đầu năm	15.356.028.982	665.323.339	169.112.907	16.190.465.228
Số dư cuối kỳ	14.512.845.176	617.479.567	151.897.215	15.282.221.958

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

12. 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 HỢP NHẤT QUÝ 4/2021

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn	845.830.138	429.596.938
- Các khoản chi phí khác	845.830.138	429.596.938
b. Dài hạn	39.583.179.262	40.518.473.821
- Chi phí đền bù KCN	21.649.788.695	22.327.971.695
- Chi phí CCDC chờ phân bổ	84.594.192	98.868.718
- Chi phí tiền thuê đất chờ phân bổ	11.048.687.190	11.402.943.654
- Chi phí s/c chờ phân bổ	1.993.612.009	1.748.678.766
- Tiền sử dụng đất và phí đầu tư hạ tầng Chợ Tam Phước - gđ1	4.806.497.176	4.940.010.988
Cộng	40.429.009.400	40.948.070.759

13. Vay và nợ thuê tài chính:

Chi tiết số phát sinh về khoản vay như sau:

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn				
- Vay các cá nhân khác (1)	-	-	48.164.480.000	48.164.480.000
Cộng	-	-	48.164.480.000	48.164.480.000
b. Vay dài hạn				
- Vay các cá nhân khác (2)	-	-	684.000.000	684.000.000

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 4/2021

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

14. Phải trả người bán

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn				
- CTCP cây xanh Nhơn Trạch	245.080.740	245.080.740	264.788.586	264.788.586
- Cty CP Dịch vụ Sonadezi	85.029.120	85.029.120		-
- CTCP DV bảo vệ CN Tín Nghĩa	178.196.700	178.196.700	178.196.700	178.196.700
Cty TNHH Tài Tiền	210.690.150	210.690.150	349.591.440	349.591.440
- 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
- Trung tâm tư vấn Công nghệ MT và ATVSLĐ	150.111.500	150.111.500		
- Công ty TNHH XLCT CN và TVMT Văn Lang	601.072.997	601.072.997		-
- Công ty TNHH Viecons VN	299.167.026	299.167.026		-
- Công ty TNHH Đại Phú Quý		-	1.531.015.329	1.531.015.329
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Trọng Tín Phát	470.600.000	470.600.000	2.840.583.000	2.840.583.000
- Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC		-	47.500.000	47.500.000
- Phải trả các đối tượng khác	882.316.875	882.316.875	2.009.021.093	2.009.021.093
Cộng	3.122.265.108	3.122.265.108	8.273.256.390	8.273.256.390

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	Giá trị	Giá trị
- Khách hàng ứng trước tiền mua nền đất KDC 18ha	3.078.475.000	5.872.575.000
- Khách hàng trả tiền nhà xây thô theo tiến độ BĐS Thống Nhất	11.343.424.417	
- Khách hàng trả trước khác	540.232.388	15.000.000
Cộng	14.962.131.805	5.887.575.000

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 4/2021**16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	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	1.727.427.875	4.079.902.439	15.042.256.291	15.271.754.983	63.762.736	395.821.526
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.274.348.454	14.365.158.223	7.611.831.135	12.639.650.288	26.005.174.900	35.342.188.711	10.796.750	5.028.144.412
- Thuế thu nhập cá nhân		86.701.061	327.147.812	275.592.766	2.257.720.498	2.250.948.926		93.472.633
- Thuế tài nguyên		-	4.519.516	4.519.516	45.209.444	45.209.444		-
- Thuế môn bài		-	-	-	10.000.000	10.000.000		-
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất		-	(262.122.381)	611.618.889	726.976.387	726.976.387		-
- Các khoản phải nộp khác		-	-	-	-	-		-
Cộng	2.504.704.954	15.077.179.502	9.408.803.957	17.611.283.898	44.087.337.520	53.647.078.451	74.559.486	5.517.438.571

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.

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 4/2021**17. Chi phí phải trả**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn	4.144.761.093	1.435.272.231
- Chi phí tiền nước T12/2021	1.587.569.900	1.383.547.500
- Phí bảo vệ Môi trường Q4/2021	19.918.465	19.906.549
- Trích trước CP thiết kế Kios và VPTM	31.818.182	31.818.182
- Trích trước chi phí thi công nhà thô (BĐS)	2.505.454.546	
Cộng	4.144.761.093	1.435.272.231

18. Các khoản phải trả, phải nộp khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn	12.206.544.203	107.016.155.765
- BHXH, BHYT, KPCĐ, BHTN		
- Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn	349.163.480	341.835.250
- Tiền đặt cọc mua QSDĐ và tài sản trên đất	6.380.109.091	1.417.709.091
- Cổ tức phải trả	395.733.121	320.920.449
- 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	973.476.644	980.765.939
- Khoản nhận trước tiền của khách hàng đã xuất	3.138.467.116	4.504.875.189
- Các khoản phải trả khác	969.594.751	445.335.347
b. Dài hạn	31.674.087.676	31.674.087.676
- Khoản tiền đền bù DA KCN Tam phước phải trả	26.674.087.676	26.674.087.676
- Phải trả Công ty TNHH Viecons VN	5.000.000.000	5.000.000.000
Cộng	43.880.631.879	138.690.243.441

19. Doanh thu chưa thực hiện:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn		
- Tiền thuê đất, phí HT	5.156.754.823	5.156.754.823
- Doanh thu cho thuê sạp chợ	514.871.799	514.871.799
- Doanh thu kios	15.000.000	165.000.000
Cộng	5.686.626.622	5.836.626.622
b. Dài hạn		
- Tiền cho thuê Kios	450.000.000	465.000.000
- DT chợ tam Phước	7.723.076.987	8.237.948.789
- Tiền thuê đất, phí HT	158.363.091.652	163.519.846.486
Cộng	166.536.168.639	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 HỢP NHẤT QUÝ 4/2021

20. Vốn chủ sở hữu:

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

Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	LNST chưa PP và các quỹ	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
A	1	2	3	4	5		
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	LNST chưa PP và các quỹ	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Số dư ngày 01/01/2020	260.031.430.000	66.266.478.882	22.014.645.562	708.650.196	133.833.967.047	34.576.313.314	517.431.485.000
- Tăng vốn trong năm nay							-
- Lãi trong năm nay					135.113.472.100	3.278.935.792	138.392.407.892
- 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)
- Cổ tức đợt 1 năm 2020 (15%)							
- Giảm khác					(39.004.714.500)		(39.004.714.500)
- Giảm do thay đổi tỷ lệ lợi ích sở hữu					566.567	(566.567)	-
Số dư ngày 31/12/2020	260.031.430.000	66.266.478.882	24.745.802.719	708.650.196	224.098.332.979	35.639.868.252	611.490.563.027
- Tăng vốn trong năm nay							-
- Lãi trong năm nay					89.637.206.365	2.610.888.367	92.248.094.732
- Trích lập các quỹ (1)			4.256.377.929		(4.256.377.929)		-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi & BDH (1)					(7.159.335.856)		(7.159.335.856)
- Chia cổ tức 2020						(2.294.400.000)	(2.294.400.000)
- Chia cổ tức 2021						(10.000.000)	(10.000.000)
- Giảm do thay đổi tỷ lệ lợi ích sở hữu							
Số dư ngày 31/12/2021	260.031.430.000	66.266.478.882	29.002.180.648	708.650.196	298.632.087.767	35.946.356.618	690.587.184.111

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 4/2021

Tạm phân phối lợi nhuận năm 2020 theo nghị quyết Đại hội Đồng Cổ đông thường niên năm 2020 thông qua kế hoạch phân phối lợi nhuận 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 08 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 HỢP NHẤT QUÝ 4/2021

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	29.002.180.648	24.745.802.719
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	708.650.196	708.650.196
Cộng	29.710.830.844	25.454.452.915

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

Ngoại tệ các loại	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Đô la Mỹ (USD)	157,87	183,17
Cộng	157,87	183,17

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT Q4/2021

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2021		Năm 2020	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- D.thu phí cơ sở hạ tầng	17.048.192.440	54.062.140.882	17.776.515.534	51.845.564.616
- D.thu cho thuê đất	592.645.132	2.794.941.685	875.053.875	3.273.606.768
- D.thu phí nước thải	6.083.876.382	24.665.510.531	5.923.874.735	22.127.868.565
- D.thu dịch vụ khác	7.746.430.294	28.823.227.270	55.068.540.576	78.977.344.730
- D.thu thu gom rác thải	1.417.602.830	5.413.661.723	1.566.631.405	5.640.440.219
- Doanh thu KDC 18	3.868.483.636	9.046.604.545	8.638.261.817	17.288.225.453
- Doanh thu Kios	87.068.181	539.219.698	103.568.181	615.886.360
- Doanh thu CCDV	1.983.709.666	5.863.556.026		558.471.454
- Doanh thu chuyển nhượng QSDĐ - Tín Khai	8.396.137.902	94.738.957.024	1.648.724.479	47.767.667.127
- Doanh thu BĐS Thống Nhất	14.879.595.927	21.485.218.180	24.486.459.879	32.949.321.822
Cộng	62.103.742.390	247.433.037.564	116.087.630.481	261.044.397.114

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2021		Năm 2020	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Giá vốn phí CSHT	1.992.944.580	6.766.746.086	2.092.514.758	8.574.421.676
- Giá vốn cho thuê đất	109.406.347	791.943.295	244.880.843	979.523.366
- Giá vốn phí nước thải	1.773.028.312	5.245.442.399	1.901.022.535	8.030.868.894
- Giá vốn dịch vụ khác	4.603.660.090	18.071.080.424	4.381.429.262	15.873.394.882
- Giá vốn thu gom rác thải	705.633.750	2.859.119.510	866.890.785	2.796.497.732
- Giá vốn KD KDC 18	753.617.201	3.187.327.838	2.782.152.246	4.634.057.743
- Giá vốn Kios	90.260.916	495.191.656	144.576.421	551.393.592
- Giá vốn chuyển nhượng QSDĐ - Tín Khai	2.254.591.441	25.141.661.972	589.575.492	13.229.184.092
- Giá vốn BĐS Thống Nhất	11.939.611.978	17.708.138.402	16.824.891.290	22.354.530.487
Cộng	24.222.754.615	80.266.651.582	29.827.933.632	77.023.872.464

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 HỢP NHẤT QUÝ 4/2021

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

	Năm 2021		Năm 2020	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Lãi tiền cho vay	994.356.164	6.010.036.031	4.181.326.063	6.596.520.583
- Lãi tiền gửi có kỳ hạn	2.946.576.420	7.927.272.172	1.376.650.381	8.159.285.303
- Lãi tiền gửi không kỳ hạn	2.839.182	17.730.325	7.550.747	19.367.186
- Lãi chậm trả	252.873.004	806.321.573	228.370.244	1.040.702.128
- Lãi góp vốn	9.576.000.000	10.260.000.000	9.576.000.000	18.696.000.000
Cộng	13.772.644.770	25.021.360.101	15.369.897.435	34.511.875.200

4. Chi phí tài chính

	Năm 2021		Năm 2020	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Chi phí lãi vay ngân hàng		-	5.166.405	47.511.292
- Chi phí hợp nhất		-		-
- Chi phí tài chính	45.521	64.941	14.787	14.787
Cộng	45.521	64.941	5.181.192	47.526.079

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2021		Năm 2020	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Chi phí nhân viên quản lý	4.421.880.546	14.534.063.336	4.270.051.194	13.840.023.257
- Chi phí nguyên vật liệu QL	55.412.558	172.053.049	76.700.775	154.687.193
- Chi phí đồ dùng văn phòng	27.675.941	111.620.446	72.543.831	159.674.281
- Chi phí khấu hao TSCĐ	447.769.262	2.006.180.121	528.165.827	1.933.805.541
- Thuế, phí và lệ phí	2.559.237.508	2.826.699.520	320.720.142	590.143.969
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.162.136.981	4.284.737.947	959.716.448	3.746.292.100
- Chi phí khác	648.557.212	2.896.313.856	729.647.777	2.884.243.667
Cộng	9.322.670.008	26.831.668.275	6.957.545.994	23.308.870.008

6. Thu nhập khác

	Năm 2021		Năm 2020	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Thu tiền chậm thanh toán		571.703.771		-
- Thu nhập khác	122.562.889	1.114.976.960	516.354.188	522.522.975
Cộng	122.562.889	1.686.680.731	516.354.188	522.522.975

7. Chi phí khác

	Năm 2021		Năm 2020	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Chi thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	359.333.332	1.311.333.328	351.333.332	1.299.333.337
- Chi phí hội họp HĐQT, BKS		50.000.000	50.000.000	199.999.990
- Chi phí khác	859.230.010	2.896.513.173	364.434.080	1.405.093.666
Cộng	1.218.563.342	4.257.846.501	765.767.412	2.904.426.993

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 4/2021

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

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

	Năm 2021		Năm 2020	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Giá vốn hàng bán	24.222.754.615	80.266.651.582	29.827.933.632	77.023.872.464
- Chi phí QLDN	9.322.670.008	26.831.668.275	6.957.545.994	23.308.870.008
Cộng	33.545.424.623	107.098.319.857	36.785.479.626	100.332.742.472

9. Chi phí thuế TNDN hiện hành:

	Năm 2021		Năm 2020	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- CP thuế TNDN tại CTCP PT KCN Tín Nghĩa	504.338.724	9.219.690.924	13.508.499.159	22.978.169.690
- CP thuế TNDN tại CTCP Tín Khai	6.690.841.891	15.701.115.329	(2.016.051.464)	1.824.026.383
- CP thuế TNDN tại CTCP BĐS Thông Nhất	416.650.520	1.084.368.647	876.187.063	1.370.366.758
- Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	7.611.831.135	26.005.174.900	12.368.634.758	26.172.562.831

10. 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 2021, số dư các khoản phải thu/(phải trả) với các bên có liên quan như sau:

Công ty liên quan	31/12/2021	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		
Tổng công ty Tín Nghĩa	15.000.000.000	55.110.276.963
Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa – Á Châu	15.000.000.000	20.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác		
Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa – Á Châu	1.227.945.205	203.835.616
Công ty CP Tín Khai	8.238.000.000	326.575.342
Tổng công ty Tín Nghĩa	2.062.830	2.461.396.266
Ứng trước cho nhà cung cấp		
Công ty CP QLDA Tín Nghĩa	135.000.000	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 Nhon Trạch	245.080.740	264.788.586
Công ty CP Xăng Dầu Tín Nghĩa	6.261.800	10.557.610
Phải trả nợ 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 HỢP NHẤT QUÝ 4/2021

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

Công ty liên quan	31/12/2021	01/01/2021
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 19 tháng 01 năm 2022

Nguyễn Kim Ngân
Người lập

Nguyễn Thị Ly
Kế toán trưởng



Nguyễn Hiếu Lộc
Giám đốc



