

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

M.S.C.



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	05 - 43
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	08 - 09
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 43



BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

CÔNG TY

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

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

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

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

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

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

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

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

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

Cam kết khác

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

Thay mặt Ban Giám đốc



Nguyễn Hiếu Lộc

Giám đốc

Đồng Nai, ngày 25 tháng 02 năm 2020

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa được lập ngày 25 tháng 02 năm 2020, từ trang 05 đến trang 43, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Chi nhánh Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Trần Trung Hiếu

Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2022-2018-002-1

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

Nguyễn Thái

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 1623-2018-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		410.667.087.386	487.482.012.149
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	78.635.153.336	155.737.473.879
111	1. Tiền		9.585.153.336	5.101.187.793
112	2. Các khoản tương đương tiền		69.050.000.000	150.636.286.086
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	58.431.726.200	67.784.357.647
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		58.431.726.200	67.784.357.647
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		128.176.677.633	118.808.197.668
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	37.853.811.433	23.077.978.608
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	2.376.614.406	4.290.124.805
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	73.610.276.963	74.525.465.753
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	14.344.749.831	16.923.403.502
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(8.775.000)	(8.775.000)
140	IV. Hàng tồn kho	10	143.464.714.392	138.134.332.254
141	1. Hàng tồn kho		143.464.714.392	138.134.332.254
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		1.958.815.825	7.017.650.701
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	207.688.408	607.875.309
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		38.757.953	-
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	1.712.369.464	6.409.775.392
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		402.219.044.273	187.590.139.265
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		21.824.651.700	21.824.651.700
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	21.824.651.700	21.824.651.700
220	II. Tài sản cố định		22.966.458.490	27.995.397.868
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	22.966.458.490	27.995.397.868
222	- Nguyên giá		87.544.117.348	84.233.134.474
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(64.577.658.858)	(56.237.736.606)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	17.074.972.438	20.592.595.588
231	- Nguyên giá		129.797.569.269	125.998.034.499
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(112.722.596.831)	(105.405.438.911)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		5.105.203.448	6.522.854.548
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	5.105.203.448	6.522.854.548
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	291.971.718.504	64.988.090.779
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		268.738.918.504	41.755.290.779
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		23.232.800.000	23.232.800.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		43.276.039.693	45.666.548.782
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	43.276.039.693	45.666.548.782
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		812.886.131.659	675.072.151.414

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		295.454.646.658	184.487.844.470
310	I. Nợ ngắn hạn		108.550.972.709	118.068.165.931
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	5.707.287.754	3.619.207.687
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	5.643.586.909	53.034.014.100
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	7.654.922.895	2.530.970.475
314	4. Phải trả người lao động		923.256.166	754.346.286
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	1.897.207.302	1.760.341.182
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	4.588.722.648	5.039.353.571
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	51.871.254.061	47.729.099.242
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	25.980.000.000	-
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.284.734.974	3.600.833.388
330	II. Nợ dài hạn		186.903.673.949	66.419.678.539
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	96.722.509.393	39.745.590.863
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	26.674.087.676	26.674.087.676
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	62.707.410.000	-
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.a	799.666.880	-
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		517.431.485.001	490.584.306.944
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	517.431.485.001	490.584.306.944
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		260.031.430.000	260.031.430.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		260.031.430.000	260.031.430.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		66.266.478.882	66.266.478.882
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		22.014.645.562	50.948.641.626
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		708.650.196	708.650.196
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		133.833.967.047	77.361.736.145
421a	LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước		52.805.790.125	24.190.962.934
421b	LNST chưa phân phối năm nay		81.028.176.922	53.170.773.211
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		34.576.313.314	35.267.370.095
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		812.886.131.659	675.072.151.414





NGUYỄN THỊ LÝ



Nguyễn Kim Ngân
Người lập

Kế toán trưởng

Nguyễn Hiếu Lộc
Giám đốc

Đồng Nai, ngày 25 tháng 02 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2019

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	218.199.511.031	198.001.076.682
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25	1.294.636.364	1.078.133.353
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		216.904.874.667	196.922.943.329
11	4. Giá vốn hàng bán	26	84.926.847.202	90.757.113.571
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		131.978.027.465	106.165.829.758
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27	16.354.485.801	34.414.033.388
22	7. Chi phí tài chính	28	480.491.390	340.671.233
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		480.469.107	340.671.233
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		(7.313.970.825)	99.917.420
25	9. Chi phí bán hàng		-	20.920.500
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	23.631.130.652	20.927.183.700
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		116.906.920.399	119.391.005.133
31	12. Thu nhập khác	30	367.822.381	121.222.286
32	13. Chi phí khác	31	2.827.450.050	2.915.552.398
40	14. Lợi nhuận khác		(2.459.627.669)	(2.794.330.112)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		114.447.292.730	116.596.675.021
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32	23.881.627.793	20.294.769.518
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	33.b	799.666.880	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		89.765.998.057	96.301.905.503
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		86.755.902.501	92.175.487.711
62	20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát		3.010.095.556	4.126.417.792
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	34	3.336	3.545

Nguyễn Kim Ngân
Người lập

Kế toán trưởng

Nguyễn Hiếu Lộc
Giám đốc

Đồng Nai, ngày 25 tháng 02 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2019
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		114.447.292.730	116.596.675.021
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		15.657.080.172	17.143.117.466
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	(233.718)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(8.048.984.560)	(33.455.077.371)
06	- Chi phí lãi vay		480.469.107	340.671.233
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		122.535.857.449	100.625.152.631
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(18.547.337.190)	(48.268.523.135)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(8.653.798.778)	32.364.787.616
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		15.583.100.138	69.304.819.507
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		2.790.695.990	(7.194.873.293)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(480.469.107)	(340.671.233)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(19.184.487.747)	(20.003.878.886)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(6.150.209.653)	(2.398.174.498)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		87.893.351.102	124.088.638.709
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(2.369.449.904)	(18.216.866.622)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(307.211.341.325)	(253.248.324.650)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		267.479.161.562	182.597.808.874
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(184.577.272.727)	-
26	5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	3.000.000.000
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		28.403.234.990	20.019.620.479
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(198.275.667.404)	(65.847.761.919)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
32	1. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	(90.000.000)
33	2. Tiền thu từ đi vay		231.487.410.000	55.000.000.000
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(142.800.000.000)	(57.000.000.000)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(55.407.414.240)	(43.297.471.080)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		33.279.995.760	(45.387.471.080)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(77.102.320.542)	12.853.405.710

Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa
Đường số 6 Khu công nghiệp Tam Phước, thành phố Biên
Hòa, tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính hợp nhất hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2019
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		155.737.473.879	142.883.834.451
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	233.718
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>78.635.153.336</u>	<u>155.737.473.879</u>


Nguyễn Kim Ngân
Người lập


NGUYỄN THỊ LÝ

Kế toán trưởng


Nguyễn Hiếu Lộc
Giám đốc

Đồng Nai, ngày 25 tháng 02 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2019

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu là:

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

Cấu trúc Tập đoàn

Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2019 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Tín Khai	Tỉnh Đồng Nai	99,88%	82,38%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	Tỉnh Đồng Nai	59,21%	59,21%	Kinh doanh bất động sản

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

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

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

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

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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 các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm 2019. 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 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.

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

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty.

2.4 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.5 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

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

2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết mua trong kỳ bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán “Hợp nhất kinh doanh” và “Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết”.

Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

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

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

- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.8 . Các khoản nợ phải thu

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

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

2.9 . Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

2.10 . Tài sản cố định

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

Ngoại trừ máy móc thiết bị phục vụ hoạt động sản xuất được trích theo phương pháp khấu hao nhanh, khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 50	năm
- Máy móc, thiết bị	13	năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10	năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 - 10	năm

Đối với một số tài sản cố định hữu hình là máy móc thiết bị xử lý nước thải đang được khấu hao nhanh 2 lần so với thời gian khấu hao thông thường theo phương pháp đường thẳng theo quy định tại Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính.

2.11 . Bất động sản đầu tư

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

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

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

2.12 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.13 . Thuê hoạt động

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

2.14 . Chi phí trả trước

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

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

2.15 . Các khoản nợ phải trả

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

2.16 . Vay

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

2.17 . Chi phí đi vay

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

2.18 . Chi phí phải trả

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

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

2.19 . Doanh thu chưa thực hiện

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

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

2.20 . Vốn chủ sở hữu

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

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

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



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

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

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

2.21 . Doanh thu

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Doanh thu cho thuê hoạt động

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

2.22 . Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

2.23 . Giá vốn hàng bán

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

2.24 . Chi phí tài chính

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

- Chi phí đi vay vốn;
- Khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

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

2.25 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với hoạt động sản xuất kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.

2.26 . Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

2.27 . Các bên liên quan

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

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

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

2.28 . Thông tin bộ phận

Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu là cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, cung cấp nước sinh hoạt và xử lý nước thải. Hoạt động cung cấp dịch vụ khác chiếm tỷ trọng không trọng yếu trong tổng doanh thu của Công ty. Công ty cũng chưa tổ chức cơ cấu theo các bộ phận. Doanh thu và giá vốn của các hoạt động kinh doanh chính được trình bày tại Thuyết minh số 24 và 26. Địa bàn hoạt động kinh doanh của Công ty chỉ trong phạm vi tỉnh Đồng Nai. Do đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

Theo đó, Ban Giám đốc đã đánh giá và tin tưởng rằng việc không lập và trình bày báo cáo bộ phận trong báo cáo tài chính cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2019 là phù hợp với quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - "Báo cáo bộ phận" và phù hợp với tình hình kinh doanh hiện nay của Công ty.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Tiền mặt	81.479.256	65.652.402
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	9.503.674.080	5.035.535.391
Các khoản tương đương tiền (*)	69.050.000.000	150.636.286.086
	78.635.153.336	155.737.473.879

(*) Tại 31/12/2019, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến 03 tháng có giá trị 69.050.000.000 đồng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,9%/năm đến 5,0 %/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND		VND
Đầu tư ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	58.431.726.200	-	67.784.357.647	-
	58.431.726.200	-	67.784.357.647	-

Tại 31/12/2019, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng có giá trị 58.431.726.200 đồng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 6,9%/năm đến 7,5%/năm.

Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

b) Đầu tư góp vốn vào Công ty liên kết

	31/12/2019		01/01/2019	
	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu
Đầu tư vào công ty liên kết				VND
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Thành phố Biên Hòa, Đồng Nai	24,00%	24,00%	1.980.795.002
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân ⁽¹⁾	Thành phố Biên Hòa, Đồng Nai	40,00%	40,00%	160.133.306.232
- Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa ⁽²⁾	Huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai	36,26%	36,28%	106.624.817.270
				<u><u>268.738.918.504</u></u>
				<u><u>41.755.290.779</u></u>

(1) Trong năm, Công ty góp bổ sung vốn điều lệ theo cam kết, các cổ đông còn lại đã góp vốn đầy đủ khiến cho tỷ lệ lợi ích của Công ty tăng từ 18,18% lên 40%.

(2) Trong năm, Công ty mua 3.800.000 cổ phần tương ứng 15,32% Vốn điều lệ với giá trị 53.400.000.000 VND và Công ty Cổ phần Tín Nghĩa mua 5.200.000 cổ phần tương ứng 20,96% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa với giá trị 60.800.000.000 VND.

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và các Công ty liên kết trong năm: Xem thuyết minh số 39.

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	23.232.800.000	-	23.232.800.000	-
	<u><u>23.232.800.000</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>23.232.800.000</u></u>	<u><u>-</u></u>

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



Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	Thành phố Long Khánh, Đồng Nai	19,00%	19,00%	Đầu tư khu công nghiệp

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn				
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân	-	-	903.767.123	-
Phải thu khách hàng dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước	3.917.066.000	-	2.942.678.000	-
Phải thu khách hàng mua nhà xây thô	19.187.773.764	-	3.608.623.664	-
Phải thu khách hàng mua Ô vựa - Kiots	11.923.616.649	-	13.010.609.649	-
Công ty Cổ phần Thiết bị điện Ha Na Ka Sài Gòn	324.489.804	-	-	-
Ông Nguyễn Kính Tường Thụy	527.100.000	-	527.100.000	-
Phải thu khách hàng khác	1.973.765.216	(8.775.000)	2.085.200.172	(8.775.000)
	<u>37.853.811.433</u>	<u>(8.775.000)</u>	<u>23.077.978.608</u>	<u>(8.775.000)</u>
b) Phải thu khách hàng là các bên liên quan				
	<u>124.240.000</u>	<u>-</u>	<u>1.003.994.396</u>	<u>-</u>

(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 39)

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Trả trước cho người bán có số dư lớn				
Công ty TNHH MTV Xây dựng Trọng Tín Phát	-	-	2.021.500.000	-
Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Golf Long Thành	305.806.406	-	305.806.406	-
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Mai-Architect	-	-	210.000.000	-
Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Thống Nhất	1.200.000.000	-	1.200.000.000	-
Công ty TNHH Khoa học Kỹ thuật Môi trường VN (Vesco)	371.000.000	-	159.000.000	-
Trả trước cho người bán khác	499.808.000	-	393.818.399	-
	<u>2.376.614.406</u>	<u>-</u>	<u>4.290.124.805</u>	<u>-</u>
b) Trả trước cho người bán là các bên liên quan	<u>161.220.000</u>	<u>-</u>	<u>24.000.000</u>	<u>-</u>
(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 39)				

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Chi tiết theo đối tượng				
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	-	-	61.025.465.753	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á ⁽¹⁾	13.500.000.000	-	13.500.000.000	-
Tổng Công ty Tín Nghĩa ⁽³⁾	60.110.276.963	-	-	-
	<u>73.610.276.963</u>	<u>-</u>	<u>74.525.465.753</u>	<u>-</u>
b) Phải thu về cho vay là các bên liên quan	<u>73.610.276.963</u>	<u>-</u>	<u>74.525.465.753</u>	<u>-</u>
(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 39)				

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản cho vay ngắn hạn:

- (1) Hợp đồng vay vốn số 17/2019/HĐKT ngày 01/08/2019, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Số tiền cho vay: 13.500.000.000 tỷ đồng;
 - + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
 - + Thời hạn của hợp đồng: 06 tháng, thời gian gia hạn 06 tháng;
 - + Lãi suất cho vay: 06%/năm;
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Số vốn góp của Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á tại Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất.
 - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 13.500.000.000 VND.
- (2) Bao gồm các hợp đồng sau:
- 2.1 Hợp đồng tín dụng số 21/2019/HĐKT ngày 06/11/2019, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Số tiền cho vay: 20.000.000.000 VND;
 - + Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
 - + Thời hạn của hợp đồng: từ ngày 06/11/2019 đến ngày 31/12/2019;
 - + Lãi suất cho vay: 8%/năm.
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
 - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 20.000.000.000 VND.
- 2.2 Hợp đồng vay vốn số 11/HĐKT ngày 14/10/2019, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Số tiền cho vay: 40.110.276.963 đồng;
 - + Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
 - + Thời hạn của hợp đồng: từ ngày 14/10/2019 đến ngày 14/10/2020;
 - + Lãi suất cho vay: 8%/năm.
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
 - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 40.110.276.963 đồng.

8 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn				
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	-	-	13.680.000.000	-
Phải thu về lãi tiền gửi có kỳ hạn	2.159.277.075	-	1.517.442.207	-
Phải thu Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân tiền lãi cho vay	-	-	2.114.473	-
Phải thu về bảo hiểm xã hội	1.454.306	-	1.454.306	-
Tạm ứng	12.021.597.831	-	1.331.338.646	-
Ký cược, ký quỹ	2.250.000	-	2.250.000	-
Phải thu khác	160.170.619	-	388.803.870	-
	14.344.749.831	-	16.923.403.502	-

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
b) Dài hạn				
Ký quỹ thực hiện dự án Khu dân cư, thương mại dịch vụ logistic tại xã lộ 25 (*)	21.824.651.700	-	21.824.651.700	-
	<u>21.824.651.700</u>	<u>-</u>	<u>21.824.651.700</u>	<u>-</u>

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

c) Phải thu khác là các bên liên quan				
	<u>1.045.551.643</u>	<u>-</u>	<u>13.682.114.473</u>	<u>-</u>

(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 39)

9 . NỢ XẤU

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

10 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	602.565.282	-	251.879.023	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	142.862.149.110	-	137.882.453.231	-
	<u>143.464.714.392</u>	<u>-</u>	<u>138.134.332.254</u>	<u>-</u>

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Chi phí dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước ⁽¹⁾	45.761.890.423	59.929.090.556
Chi phí xây dựng công trình Kios - đường trục nội Khu công nghiệp ⁽²⁾	9.924.254.741	13.247.671.381
Chi phí dự án Khu dân cư Thạnh Phú ⁽³⁾	80.341.258.279	60.346.793.997
Dự án chợ đầu mối Dầu Giây và khu phố chợ tại huyện Thống Nhất ⁽⁴⁾	6.834.745.667	4.358.897.297
	<u>142.862.149.110</u>	<u>137.882.453.231</u>

Thông tin chi tiết về dự án:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Tên dự án: Khu dân cư Thạnh Phú

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tín Khai;
- Địa điểm xây dựng: Xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai;
- Quy mô dự án: 64,4 ha; Tổng mức đầu tư: 400 tỷ đồng;
- Thời gian bắt đầu thực hiện triển khai công trình: 2004 - 2020;
- Tình hình dự án tại ngày 31/12/2019: Dự án vẫn còn hơn 2,7 ha đất chưa đền bù giải tỏa. Công ty dự kiến sẽ hoàn tất công tác đền bù giải tỏa và thi công cơ sở hạ tầng tiếp theo cho Khu dân cư vào năm 2020.



- (4) Tên dự án: Dự án Khu chợ và khu phố chợ Thống Nhất
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất;
 - Địa điểm xây dựng: Ngã 3 Dầu Giây, xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;
 - Thời gian bắt đầu thực hiện triển khai công trình: 06/01/2010;
 - Thời gian dự kiến hoàn thành: năm 2020;
 - Tình hình dự án tại ngày 31/12/2019: Hiện nay, Công ty đang thực hiện thi công xây dựng nhà thô, dự kiến sẽ hoàn thành và bàn giao trong năm 2020.

11 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

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

Thông tin chi tiết dự án:

(*) Tên dự án : Khu du lịch dịch vụ, thương mại, logistics

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

Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

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

12 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	36.036.002.340	31.452.499.683	12.371.672.272	4.372.960.179	84.233.134.474
- Mua trong năm	-	-	-	181.810.000	181.810.000
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	3.129.172.874	-	-	-	3.129.172.874
Số dư cuối năm	39.165.175.214	31.452.499.683	12.371.672.272	4.554.770.179	87.544.117.348
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	21.613.800.346	25.005.076.436	6.854.449.592	2.764.410.232	56.237.736.606
- Khấu hao trong năm	2.570.035.916	4.033.770.670	1.412.278.080	323.837.586	8.339.922.252
Số dư cuối năm	24.183.836.262	29.038.847.106	8.266.727.672	3.088.247.818	64.577.658.858
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	14.422.201.994	6.447.423.247	5.517.222.680	1.608.549.947	27.995.397.868
Tại ngày cuối năm	14.981.338.952	2.413.652.577	4.104.944.600	1.466.522.361	22.966.458.490

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 16.147.787.390 đồng.

Công ty thực hiện khấu hao nhanh 2 lần so với thời gian khấu hao thông thường đối với một số tài sản cố định hữu hình là máy móc thiết bị xử lý nước thải. Giá trị khấu hao theo cách thức này cao hơn so với trích khấu hao theo đường thẳng thông thường theo khung khấu hao phát sinh trong năm 2019 là 2.105.636.086 đồng.

Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

13 . BÁT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Thiết bị, truyền dẫn	Vườn cây lâu năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	116.666.349.432	8.918.508.588	413.176.479	125.998.034.499
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	3.799.534.770	-	-	3.799.534.770
Số dư cuối năm	120.465.884.202	8.918.508.588	413.176.479	129.797.569.269
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	96.366.823.359	8.828.983.364	209.632.188	105.405.438.911
- Khấu hao trong năm	7.223.449.392	76.492.836	17.215.692	7.317.157.920
Số dư cuối năm	103.590.272.751	8.905.476.200	226.847.880	112.722.596.831
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	20.299.526.073	89.525.224	203.544.291	20.592.595.588
Tại ngày cuối năm	16.875.611.451	13.032.388	186.328.599	17.074.972.438

Trong đó:

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

14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí sửa chữa tài sản	116.904.542	121.114.639
Chi phí CCDC chờ phân bổ	81.183.866	100.488.582
Phí bảo hiểm	-	8.024.172
Chi phí phân bón chăm sóc cây xanh	-	295.633.334
Chi phí trồng cây xanh	-	56.339.581
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	9.600.000	26.275.001
	207.688.408	607.875.309
b) Dài hạn		
Chi phí đền bù khu công nghiệp ⁽¹⁾	23.006.154.695	23.684.337.695
Tiền thuê đất trả một lần tại KCN Tín Nghĩa ⁽²⁾	11.757.200.118	12.111.456.582
Chi phí CCDC chờ phân bổ	1.134.806.571	3.369.914.673
Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ chờ phân bổ	2.304.353.509	1.293.801.220
Tiền thuê đất trả một lần tại chợ Tam Phước - giai đoạn 1 ⁽³⁾	5.073.524.800	5.207.038.612
	43.276.039.693	45.666.548.782

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

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

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

(3) Đây là chi phí thuê đất trả tiền thuê một lần tại Chợ Tam Phước giai đoạn 1. Công ty phân bổ khoản tiền thuê đất này theo thời gian sử dụng đất còn lại. Số tiền đã ghi nhận vào chi phí năm 2019 là 133.513. 812 VND.

Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

15 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
- Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	225.989.697	225.989.697	317.167.643	317.167.643
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	-	-	190.217.500	190.217.500
- Công ty Cổ phần Xăng Dầu Tín Nghĩa	10.130.830	10.130.830	768.307.970	768.307.970
- Công ty Cổ phần dịch vụ Sonadezi	203.969.700	203.969.700	131.184.900	131.184.900
- Công ty TNHH Phòng cháy chữa cháy Tomoken	-	-	616.000.000	616.000.000
- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	-	-	2.800.000	2.800.000
- Công ty TNHH Tư vấn xây dựng D.N.F	262.267.846	-	262.267.846	262.267.846
- Công ty TNHH MTV XD Trọng Tín Phát	1.991.100.000	-	-	-
- Công ty TNHH Đại Phú Quý	1.248.788.233	-	-	-
- Phải trả các đối tượng khác	1.765.041.448	576.467.467	1.331.261.828	1.331.261.828
	5.707.287.754	1.016.557.694	3.619.207.687	3.619.207.687
b) Phải trả người bán là các bên liên quan				
(Xem chi tiết tại thuyết minh số 39)	300.217.557	300.217.557	1.286.893.113	1.286.893.113

16 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Khách hàng dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước (*)	5.629.025.000	52.781.224.500
Các đối tượng khác	14.561.909	252.789.600
	5.643.586.909	53.034.014.100

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

Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

17 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	5.856.715.147	35.105.722	18.356.325.676	13.318.462.272	1.041.346.024	257.600.003
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	553.060.245	2.080.025.568	24.253.776.376	19.184.487.747	671.023.440	7.267.277.392
Thuế Thu nhập cá nhân	-	59.077.380	2.242.768.985	2.175.928.857	-	125.917.508
Thuế Tài nguyên	-	3.354.024	48.493.536	47.719.568	-	4.127.992
Thuế Nhà đất, Tiền thuế đất	-	-	770.395.237	770.395.237	-	-
Các loại thuế khác	-	353.407.781	66.462.128	419.869.909	-	-
	6.409.775.392	2.530.970.475	45.738.221.938	35.916.863.590	1.712.369.464	7.654.922.895

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

18 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGÂN HẠ

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
a) Chi tiết theo đối tượng		
- Trích trước chi phí tiền điện, nước	1.386.122.500	1.623.001.900
- Trích trước phí bảo vệ môi trường	16.345.711	15.925.679
- Chi phí giám sát, thi công	494.739.091	98.181.818
- Chi phí phải trả khác	-	23.231.785
	1.897.207.302	1.760.341.182
b) Chi phí phải trả khác là các bên liên quan	494.739.091	-

(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 39)

19 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Tiền cho thuê kho; kios	679.871.799	1.422.080.844
- Doanh thu nhận trước tiền thuê đất, hạ tầng	3.908.850.849	3.617.272.727
	4.588.722.648	5.039.353.571
b) Dài hạn		
- Tiền cho thuê kho, kios, chợ	9.232.820.588	8.900.483.343
- Tiền cho thuê hạ tầng và thuê đất	87.489.688.805	30.845.107.520
	96.722.509.393	39.745.590.863

20 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	7.540.755	48.396.980
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	4.324.613.041	3.764.713.820
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	39.298.377.549	39.272.905.789
- Phải trả Bà Nguyễn Thị Hợp tiền hoàn trả lại nhà	1.467.335.000	1.467.335.000
- Thu hộ phí công chứng hồ sơ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của khách hàng	1.043.257.995	1.033.488.758
- Khoản nhận trước tiền của khách hàng đã xuất hóa đơn	4.504.875.189	1.553.876.554
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.225.254.532	588.382.341
	51.871.254.061	47.729.099.242
b) Dài hạn		
- Phải trả Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa tiền đền bù giải phóng mặt bằng KCN Tam Phước	26.674.087.676	26.674.087.676
	26.674.087.676	26.674.087.676
c) Phải trả khác là các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 39)	26.674.087.676	26.674.087.676

Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

21 . VAY NGẮN HẠN

	01/01/2019		Trong năm		31/12/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
- Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà Thành phố Hồ Chí Minh - CN Sở giao dịch Đồng Nai	-	-	72.800.000.000	72.800.000.000	-	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân	-	-	70.000.000.000	70.000.000.000	-	-
- Vay cá nhân (*)	-	-	25.980.000.000	-	25.980.000.000	25.980.000.000
	-	-	168.780.000.000	142.800.000.000	25.980.000.000	25.980.000.000
b) Vay dài hạn						
- Vay cá nhân (*)	-	-	62.707.410.000	-	62.707.410.000	62.707.410.000
	-	-	62.707.410.000	-	62.707.410.000	62.707.410.000
Khoản nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng	-	-	-	-	-	-
Khoản nợ đến hạn trả sau 12 tháng	-	-	-	-	62.707.410.000	62.707.410.000

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay:

- Số dư tại ngày 31/12/2019 bao gồm 141 hợp đồng vay của các cá nhân với Công ty Cổ phần Tín Khai với thông tin chung như sau:
- Tổng giá trị vay: 88.687.410.000 VND;
- Mục đích vay: Tiền vay theo Hợp đồng này được sử dụng để bổ sung vốn phục vụ hoạt động kinh doanh;
- Thời hạn của hợp đồng: 18 tháng;
- Lãi suất cho vay: 0%/năm;
- Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm là: 88.687.410.000 VND;
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: Công ty đồng ý dành cho các cá nhân này quyền chọn mua sản phẩm với chính sách ưu đãi tại thời điểm mở bán chính thức. Cụ thể là quyền chọn mua các lô đất tại dự án Khu dân cư Thạnh Phú được ghi rõ trên hợp đồng.

Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	260.031.430.000	66.266.478.882	48.024.677.804	708.650.196	68.912.080.442	32.816.285.393	476.759.602.717
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	92.175.487.711	4.126.417.792	96.301.905.503
Chia cổ tức lợi nhuận năm 2017	-	-	-	-	(39.004.714.500)	(1.427.750.000)	(40.432.464.500)
Trích lập các quỹ	-	-	2.891.091.834	-	(2.891.091.834)	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi, thưởng Ban Điều hành	-	-	-	-	(2.834.781.431)	(122.827.165)	(2.957.608.596)
Tạm ứng cổ tức năm 2018	-	-	-	-	(39.004.714.500)	-	(39.004.714.500)
Giảm khác	-	-	32.871.988	-	9.470.257	(124.755.925)	(82.413.680)
Số dư cuối năm trước	260.031.430.000	66.266.478.882	50.948.641.626	708.650.196	77.361.736.145	35.267.370.095	490.584.306.944
Số dư đầu năm nay	260.031.430.000	66.266.478.882	50.948.641.626	708.650.196	77.361.736.145	35.267.370.095	490.584.306.944
Lãi trong năm này	-	-	-	-	86.755.902.501	3.010.095.556	89.765.998.057
Tạm ứng cổ tức năm 2019 (**)	-	-	-	-	(39.004.714.500)	-	(39.004.714.500)
Chia cổ tức năm 2018	-	-	-	-	(13.001.571.500)	(3.426.600.000)	(16.428.171.500)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	4.342.992.857	-	(4.342.992.857)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng Ban điều hành	-	-	-	-	(6.711.368.943)	(122.742.296)	(6.834.111.239)
Thuế TNDN nộp bổ sung theo quyết toán thuế TNDN 2014 -2018	-	-	-	-	(220.338.543)	(151.810.040)	(372.148.583)
Giảm khác (***)	-	-	(33.276.988.921)	-	33.276.988.921	-	-
Giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu (*)	-	-	-	-	(279.674.177)	-	(279.674.177)
Số dư cuối năm nay	260.031.430.000	66.266.478.882	22.014.645.562	708.650.196	133.833.967.047	34.576.313.314	517.431.485.001

(*) Do thay đổi tỷ lệ lợi ích tại công ty liên kết.

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

(***) Ảnh hưởng do phân phối lợi nhuận và chuyển quỹ đầu tư phát triển về lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại Công ty Cổ phần Tín Nghĩa

Căn cứ theo các Nghị quyết đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, Công ty đã phân phối lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2018 như sau:

Diễn giải	Công ty mẹ	Các công ty con	Cộng
	VND	VND	VND
Trích quỹ đầu tư phát triển	2.583.083.429	1.762.045.759	4.345.129.188
Trích quỹ thưởng HĐQT, BKS	3.651.027.810	-	3.651.027.810
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	2.583.083.429	600.000.000	3.183.083.429
Chi trả cổ tức	13.001.571.500	8.400.000.000	21.401.571.500

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

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

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

d) Cổ phiếu

	31/12/2019	01/01/2019
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	26.003.143	26.003.143
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	26.003.143	26.003.143
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>26.003.143</i>	<i>26.003.143</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	26.003.143	26.003.143
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>26.003.143</i>	<i>26.003.143</i>
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND		

e) Các quỹ công ty

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	22.014.645.562	50.948.641.626
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	708.650.196	708.650.196
	22.723.295.758	51.657.291.822

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

a) Tài sản cho thuê ngoài

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

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

b) Tài sản thuê ngoài

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

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

c) Ngoại tệ các loại

	31/12/2019	01/01/2019
- Đồng đô la Mỹ (USD)	186,47	596,37

d) Nợ khó đòi đã xử lý

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

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

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Doanh thu phí cơ sở hạ tầng KCN Tín Nghĩa	50.789.891.687	47.839.059.923
Doanh thu cho thuê đất KCN Tín Nghĩa	3.217.544.198	2.624.997.064
Doanh thu bán đất của dự án khu dân cư 18 ha Tam Phước	74.284.897.052	48.618.175.917
Doanh thu bán đất của dự án khu dân cư Thạnh Phú	-	3.357.335.964
Doanh thu bán đất nền, nhà thô, ô vữa kios chợ Thống Nhất	27.831.394.338	35.262.673.336
Doanh thu cung cấp nước	25.761.134.587	24.867.691.592
Doanh thu phí thu gom nước thải	13.998.897.027	13.361.066.968
Doanh thu thu gom rác thải	5.219.424.594	4.607.680.430
Doanh thu cung cấp điện	1.243.346.580	1.077.938.687
Doanh thu cho thuê chợ, Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ	15.852.980.968	16.384.456.801
	218.199.511.031	198.001.076.682
Doanh thu đối với các bên liên quan	170.278.083	-

(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 39)

25 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Hàng bán bị trả lại	1.294.636.364	1.078.133.353
	1.294.636.364	1.078.133.353

26 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Giá vốn phí cơ sở hạ tầng KCN Tín Nghĩa	14.648.800.463	17.014.852.937
Giá vốn cho thuê đất KCN Tín Nghĩa	979.523.366	1.066.381.658
Giá vốn bán đất của dự án khu dân cư 18 ha Tam Phước	16.150.058.935	10.058.608.810
Giá vốn bán đất của dự án khu dân cư Thạnh Phú	-	927.299.425
Giá vốn sản phẩm đất nền, nhà thô, ô vữa kios chợ Thống Nhất	18.991.581.377	24.233.883.923
Giá vốn cung cấp nước	18.383.994.469	23.112.820.207
Giá vốn phí thu gom nước thải	10.184.869.740	10.120.453.644
Giá vốn cung cấp điện	25.376.309	44.663.296
Giá vốn thu gom rác thải	2.380.974.384	1.743.453.191
Giá vốn cho thuê chợ, Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ	3.181.668.159	2.434.696.480
	84.926.847.202	90.757.113.571

27 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	15.362.955.385	15.883.159.951
Lãi chậm thanh toán tiền nước, tiền cơ sở hạ tầng	991.530.416	1.058.488.176
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	17.472.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	-	151.543
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	-	233.718
	16.354.485.801	34.414.033.388

28 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Lãi tiền vay	480.469.107	340.671.233
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	22.283	-
	480.491.390	340.671.233

29 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	234.600.422	244.364.281
Chi phí nhân công	13.797.153.318	12.079.601.704
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.857.872.185	1.260.762.710
Thuế, phí, lệ phí	302.995.451	405.090.031
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.018.171.906	3.672.524.334
Chi phí khác bằng tiền	3.420.337.370	3.264.840.640
	23.631.130.652	20.927.183.700

30 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Thu phạt từ xử lý các khoản công nợ	360.549.044	-
Thu nhập từ thanh lý công cụ dụng cụ	5.900.000	71.422.727
Lãi chậm thanh toán nợ tiền mua đất theo tiến độ	-	42.282.000
Thu nhập khác	1.373.337	7.517.559
	367.822.381	121.222.286

31 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Chi phí thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát	1.202.333.336	1.159.333.340
Chi phí hội họp Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát	176.999.992	239.999.997
Chi phí ủng hộ, từ thiện	305.000.000	-
Chi phí du lịch của Hội đồng quản trị	-	699.416.000
Tiền phạt nộp thuế	-	257.222.308
Chi phí phạt vi phạm hợp đồng	267.900.000	-
Chi phí khác	875.216.722	559.580.753
	2.827.450.050	2.915.552.398

32 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	21.958.363.304	17.158.237.879
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty Cổ phần Tín Khai	-	543.818.990
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	1.923.264.489	2.592.712.649
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	23.881.627.793	20.294.769.518

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	<u>Từ 1 năm trở xuống</u>	<u>Trên 1 năm đến 5 năm</u>	<u>Trên 5 năm</u>	<u>Cộng</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tại ngày 31/12/2019				
Tiền và các khoản tương đương tiền	78.635.153.336	-	-	78.635.153.336
Phải thu khách hàng, phải thu khác	52.189.786.264	21.824.651.700	-	74.014.437.964
Các khoản cho vay	132.042.003.163	-	-	132.042.003.163
	<u>262.866.942.763</u>	<u>21.824.651.700</u>	<u>-</u>	<u>284.691.594.463</u>
Tại ngày 01/01/2019				
Tiền và các khoản tương đương tiền	155.737.473.879	-	-	155.737.473.879
Phải thu khách hàng, phải thu khác	39.992.607.110	21.824.651.700	-	61.817.258.810
Các khoản cho vay	142.309.823.400	-	-	142.309.823.400
	<u>338.039.904.389</u>	<u>21.824.651.700</u>	<u>-</u>	<u>359.864.556.089</u>

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	<u>Từ 1 năm trở xuống</u>	<u>Trên 1 năm đến 5 năm</u>	<u>Trên 5 năm</u>	<u>Cộng</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tại ngày 31/12/2019				
Vay và nợ	25.980.000.000	62.707.410.000	-	88.687.410.000
Phải trả người bán, phải trả khác	57.578.541.815	26.674.087.676	-	84.252.629.491
Chi phí phải trả	1.897.207.302	-	-	1.897.207.302
	<u>85.455.749.117</u>	<u>89.381.497.676</u>	<u>-</u>	<u>174.837.246.793</u>
Tại ngày 01/01/2019				
Phải trả người bán, phải trả khác	51.348.306.929	26.674.087.676	-	78.022.394.605
Chi phí phải trả	1.760.341.182	-	-	1.760.341.182
	<u>53.108.648.111</u>	<u>26.674.087.676</u>	<u>-</u>	<u>79.782.735.787</u>

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

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

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	231.487.410.000	55.000.000.000
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	142.800.000.000	57.000.000.000

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

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

39 . NGHIỆP VỤ VÀ SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	Cùng công ty mẹ
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Xăng dầu Tín Nghĩa	Cùng công ty mẹ
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Cùng công ty mẹ
Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Cùng công ty mẹ
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	Cùng công ty mẹ
Công ty Cổ phần Scaff	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Phương Đông	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần chế biến XNK nông sản thực phẩm Đồng Nai	Công ty liên kết của công ty mẹ
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á	Cổ đông của công ty con
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	Công ty nhận đầu tư

Trong năm, Công ty có các giao dịch phát sinh và số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với các bên liên quan như sau: riêng đối với các khoản vay với các bên liên quan được nêu chi tiết tại Thuyết minh số 21).

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	170.278.083	-
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	31.039.988	-
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	139.238.095	-
Mua vật tư, hàng hóa, dịch vụ	7.369.742.203	882.448.618
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	527.834.289	240.600.000
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	183.651.182	134.938.200
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Xăng dầu Tín Nghĩa	338.102.046	-
Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	660.604.545	387.782.500
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	3.053.032.443	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	2.574.756.788	109.580.645
Công ty Cổ phần chế biến XNK nông sản thực phẩm Đồng Nai	26.547.274	5.410.910

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Cho vay vốn	68.630.886.552	11.025.465.753
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân	-	11.025.465.753
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	60.110.276.963	-
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Phương Đông	8.520.609.589	-
Thu hồi tiền cho vay	11.025.465.753	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân	11.025.465.753	-
Lãi cho vay vốn	2.753.056.628	4.317.395.582
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân	318.350.008	2.891.214.075
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	1.155.468.606	604.931.507
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á	1.279.238.014	821.250.000
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Phương Đông	84.647.906	-
Số dư tại ngày kết thúc năm tài chính:	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn khách hàng	124.240.000	1.003.994.396
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân	-	903.767.123
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	109.240.000	100.227.273
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Xăng dầu Tín Nghĩa	15.000.000	-
Ứng trước cho nhà cung cấp	161.220.000	24.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	161.220.000	24.000.000
Phải thu về cho vay	73.610.276.963	74.525.465.753
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân	-	61.025.465.753
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á	13.500.000.000	13.500.000.000
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	60.110.276.963	-
Phải thu ngắn hạn khác	1.045.551.643	13.682.114.473
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân	-	2.114.473
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á	360.000	-
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	-	13.680.000.000
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	1.045.191.643	-
Phải trả người bán ngắn hạn	300.217.557	1.286.893.113
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	-	11.200.000
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	13.402.120	768.307.970
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	-	190.217.500
Công ty Cổ phần chế biến XNK nông sản thực phẩm Đồng Nai	22.968.000	-
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Xăng dầu Tín Nghĩa	37.857.740	-
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	225.989.697	317.167.643
Phải trả khác	26.674.087.676	26.674.087.676
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	26.674.087.676	26.674.087.676
Chi phí phải trả ngắn hạn	494.739.091	-
Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	494.739.091	-

Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa
Đường số 6 Khu công nghiệp Tam Phước, thành phố Biên
Hòa, tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính hợp nhất hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Thu nhập của Giám đốc	2.075.707.823	890.255.713
Thu nhập của các thành viên khác trong Ban Giám đốc, Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát	5.177.653.939	2.569.105.556

40 . SỐ LIỆU SO SÁNH

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



Nguyễn Kim Ngân
Người lập



NGUYỄN THỊ LÝ
Kế toán trưởng



Nguyễn Hiếu Lộc
Giám đốc
Đồng Nai, ngày 25 tháng 02 năm 2020

