

Dự thảo tài liệu:

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG  
THƯỜNG NIÊN NĂM 2016**

Tháng 04/2016



**MỤC LỤC TÀI LIỆU  
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2016**

1. Báo cáo thẩm tra điều kiện và tỷ lệ cổ đông tham dự Đại hội.
2. Tờ trình Giới thiệu Đoàn Chủ tịch, Ban thư ký và Ban kiểm phiếu.
3. Chương trình và nội dung Đại hội.
4. Báo cáo đánh giá công tác quản lý, điều hành hoạt động năm 2015 và Kế hoạch hoạt động năm 2016.
5. Báo cáo của Ban kiểm soát về thẩm định kết quả hoạt động năm 2015.
6. Báo cáo tài chính năm 2015 đã được kiểm toán.
7. Tờ trình phân phối lợi nhuận năm 2015.
8. Tờ trình phê duyệt chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh, dự kiến phân phối lợi nhuận năm 2016.
9. Tờ trình mức thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát năm 2016.
10. Tờ trình sửa đổi, bổ sung điều lệ Công ty.
11. Tờ trình lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính 2016.

Số:...../BC-BKS

Biên Hòa, ngày 22 tháng 04 năm 2016

## **BÁO CÁO**

V/v Thẩm tra cổ đông đủ điều kiện tham dự Đại hội cổ đông thường niên 2016  
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa

Căn cứ Luật doanh nghiệp năm 2014;

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa;

Căn cứ danh sách cổ đông sở hữu cổ phần tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa chốt tại thời điểm 16h ngày 05/04/2016.

Ban kiểm soát xin báo cáo Đại hội về số lượng cổ đông và đại diện ủy quyền hợp lệ, đủ điều kiện tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên 2016 Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa như sau:

### **1. Số cổ đông có quyền tham dự Đại hội:**

Stt	Diễn giải	Số cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ
<b>1</b>	<b>Cổ đông trong nước</b>	<b>449</b>	<b>22.352.143</b>	<b>128,94%</b>
-	Tổ chức	7	17.074.782	98,50%
-	Cá nhân	442	5.277.361	30,44%
<b>2</b>	<b>Cổ đông nước ngoài</b>	<b>9</b>	<b>3.651.000</b>	<b>21,06%</b>
-	Tổ chức	3	3.600.000	20,77%
-	Cá nhân	6	51.000	0,29%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>458</b>	<b>26.003.143</b>	<b>100%</b>

### **2. Số cổ đông có mặt tại Đại hội:**

- Số cổ đông:...../458 người - Đại diện số cổ phần:.....  
/26.003.143 cổ phần - Đạt tỷ lệ:.....%.

Xin tuyên bố Đại hội đủ điều kiện để tiến hành theo quy định.

**TM. BAN KIỂM SOÁT**

Số:...../TT-CT

*Biên Hòa, ngày 22 tháng 04 năm 2016*

## **TỜ TRÌNH**

V/v Giới thiệu Đoàn Chủ tịch, Ban Thư ký, Ban Kiểm phiếu  
Đại hội đồng cổ đông thường niên 2016  
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa

Căn cứ Luật doanh nghiệp năm 2014;

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa;

Ban Tổ chức xin báo cáo dự kiến giới thiệu Đoàn Chủ tịch, Ban Thư ký, Ban Kiểm phiếu Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 - Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa như sau:

• **Đoàn Chủ tịch Đại Hội:**

1. Ông: Cao Ngọc Đức - Chủ tịch HĐQT.
2. Ông: Lê Hữu Tịnh - Phó chủ tịch HĐQT.
3. Ông: Nguyễn Hiếu Lộc - Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Cty.

• **Ban Thư ký Đại Hội:**

1. Ông: Đỗ Hoài Thu - Phó giám đốc Công ty.
2. Bà: Đặng Ngọc Giàu - Kiểm soát viên chuyên trách.

• **Ban Kiểm phiếu Đại Hội:**

1. Bà: Dương Thị Minh Hồng - Thành viên Ban Kiểm soát Công ty.
2. Ông : Nguyễn Quốc Hùng - Kế toán trưởng Công ty.
3. Ông: Nguyễn Bá Văn - Trưởng phòng Đầu tư Kinh Doanh.

Ban Tổ chức đề nghị Đại hội đồng cổ đông cho ý kiến và biểu quyết cả về số lượng và danh sách.

**BAN TỔ CHỨC**

Số:...../BC-CT

*Biên Hòa, ngày 22 tháng 04 năm 2016*

**CHƯƠNG TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2016  
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KCN TÍN NGHĨA**

<b>TT</b>	<b>Nội dung</b>	<b>Thực hiện</b>
<b>I</b>	<b>Đón khách</b>	
1	Chào mời, đón khách, hướng dẫn đại biểu, phát tài liệu, giải quyết thắc mắc. Ổn định chỗ ngồi.	8h00-8h50
2	Tập hợp báo cáo tỷ lệ cổ đông tham dự .	8h50-8h55
<b>II</b>	<b>Khai mạc Đại hội &amp; Nội dung nghị sự chính của Đại hội</b>	
1	Tuyên bố lý do và khai mạc Đại hội	9h00-9h10
2	Báo cáo thẩm tra điều kiện, tỷ lệ cổ đông tham dự Đại hội	9h10-9h15
3	Giới thiệu Đoàn Chủ tịch, Ban thư ký và Ban kiểm phiếu	9h15-9h20
4	ĐH biểu quyết thông qua Chương trình và nội dung Đại hội	9h20-9h25
5	Báo cáo đánh giá công tác quản lý, điều hành hoạt động 2015 và Kế hoạch hoạt động năm 2016	9h25-9h45
6	Báo cáo của Ban kiểm soát về kết quả hoạt động năm 2015	9h45-10h00
7	Thông qua Báo cáo tài chính năm 2015 đã được kiểm toán	10h-10h10
8	Đại hội thảo luận và biểu quyết các báo cáo trên	10h10-11h00
9	Tờ trình phân phối lợi nhuận 2015	11h00-11h05
10	Tờ trình Kế hoạch phân phối lợi nhuận 2016	11h05-11h10
11	Tờ trình mức thù lao HĐQT và BKS năm 2016	11h10-11h15
12	Tờ trình sửa đổi, bổ sung điều lệ Công ty	11h15-11h20
13	Tờ trình lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính 2016	11h20-11h25
<b>III</b>	<b>Bế mạc Đại hội</b>	
1	Thông qua Biên bản - Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2016.	11h25-11h40
2	Biểu quyết Nghị quyết Đại hội và Bế mạc.	11h40-11h50

Số:...../BC-CT

*Biên Hòa, ngày 22 tháng 04 năm 2016*

## **BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2015 VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2016**

### **PHẦN 1 KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2015**

#### **1. Đánh giá chung:**

##### **1.1. Kinh tế vĩ mô:**

Nền kinh tế vĩ mô năm 2015 phục hồi tương đối rõ nét và đạt tốc độ tăng trưởng cao so với kế hoạch đề ra và dự báo trước đây. Lạm phát được kiểm soát, chỉ số giá tiêu dùng tăng thấp, nhưng không có biểu hiện giảm phát. Tiêu dùng trong nước, sức mua và tổng cầu đã tăng khá.

Bên cạnh những kết quả đạt được nêu trên, nền kinh tế vẫn còn nhiều khó khăn, thách thức: thách thức của chủ nghĩa khủng bố toàn cầu diễn ra ngày càng phức tạp, giá dầu thô, hàng hóa thế giới giảm mạnh, cùng với diễn biến phức tạp của thị trường tài chính thế giới, sự suy giảm của một số nền kinh tế lớn đã ảnh hưởng nhất định đến nền kinh tế nước ta. Điều này thể hiện rõ nét việc xuất khẩu hàng hóa của các doanh nghiệp trong KCN Tam Phước có phần giảm so với năm 2014.

##### **1.2. Thuận lợi, khó khăn:**

###### **1.2.1. Thuận lợi:**

- Được sự hỗ trợ của các cơ quan ban ngành tỉnh Đồng Nai, quan tâm của Ban TGD Tổng Công Ty Tín Nghĩa (Công ty mẹ), sự lãnh đạo sâu sát của Hội đồng Quản trị, sự đoàn kết phấn đấu của toàn thể CBCNV Công ty.

- Toàn bộ phần diện tích đất công nghiệp, nhà kho trong KCN Tam Phước đã được cho thuê lấp kín, tạo được nguồn thu ổn định cho Công ty.

- Việc thực hiện thoái vốn đầu tư ngân hàng có hiệu quả trong năm 2015, giúp Công ty có nguồn vốn nhất định khi thực hiện đầu tư các dự án khác.

- Công ty luôn nghiên cứu và khai thác những dịch vụ khác có liên quan để khai thác tối đa nguồn lực hiện có của Công ty và tăng thêm nguồn thu cho đơn vị như: cung cấp nước sạch, xử lý nước thải, dịch vụ tư vấn môi trường, thu gom rác thải, chất thải nguy hại, phế liệu ...

###### **1.2.2. Khó khăn:**

- Việc miễn tiền thuê đất và thuê hạ tầng cho 3 doanh nghiệp bị thiệt hại qua sự cố ngày 13/5/2014 trong Khu công nghiệp Tam Phước, được UBND tỉnh

quyết định miễn cho 3 doanh nghiệp với tổng số tiền là 6.534.411.150 đồng. Tuy nhiên, tiền thuê đất Công ty phải nộp năm 2015 là 553.063.560 đồng, số còn được miễn giảm là 5.981.347.590 đồng. Vấn đề này Công ty tiếp tục kiến nghị lãnh đạo tỉnh Đồng Nai hỗ trợ giải quyết.

- Dãy ki ốt đầu đường 3 khu công nghiệp: Trong năm, Công ty đã hoàn tất thủ tục cập nhật điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất và lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng nhưng chưa được phê duyệt nên chưa hoàn tất thủ tục pháp lý, làm ảnh hưởng đến việc kinh doanh, khai thác.

- Dự án KDC và TĐC 18ha Tam Phước: Công ty tiếp tục đưa vào kinh doanh tiếp số nền tồn kho, trong dự án có 24 nền nằm trực đường chính theo quy định của UBND Tỉnh phải xây dựng nhà xong mới được bán, mặc dù khách hàng đã mua hết nhưng chưa triển khai xây nhà để hoàn tất thủ tục bán nhà. Mặt khác trong năm Công ty đã bàn giao 60 nền tái định cư cho thành phố Biên Hòa, nhưng chưa được thanh toán tiền đầu tư cơ sở hạ tầng do ngân sách không có.

## 2. Thực hiện các chỉ tiêu cơ bản:

Kết quả kinh doanh năm 2015: (Chi tiết Phụ lục 1 kèm theo)

Số TT	Chỉ tiêu	ĐVT	KH 2015	TH 2015	TH 2014	So với (%)	
						2014	KH
1	Doanh thu	trđ	172.265	130.424	94.343	138,2%	75,7%
2	Chi phí	trđ	112.868	60.650	52.764	114,9%	53,7%
3	Lợi nhuận trước thuế	trđ	59.397	69.774	41.579	167,8%	117,5%
4	Nộp ngân sách	trđ	23.056	24.623	20.077	122,6%	106,8%
5	Chia cổ tức	%	22,0%	15,0%	18,0%		

### 2.1. Doanh thu: (Chi tiết Phụ lục 2 kèm theo)

Doanh thu ước thực hiện năm 2015 là 130,424 tỷ đồng đạt 75,7% kế hoạch và vượt 38,2% cùng kỳ, trong đó:

+ Thu phí sử dụng hạ tầng và tiền thuê đất là 40,63 tỷ đồng, vượt 20,8% so với kế hoạch năm, tuy nhiên bằng 94% so với cùng kỳ, nguyên nhân do năm 2014 Công ty thực hiện ghi nhận doanh thu một lần tiền thuê đất và phí sử dụng hạ tầng của Cty Tôn Tráng kèm với số tiền tương đương 2,6 tỷ đồng.

+ Cung cấp nước sạch là 19,941 tỷ đồng đạt 96,3% kế hoạch và bằng 114,6% cùng kỳ.

+ Tiếp nhận và xử lý 1,389 triệu m<sup>3</sup> nước thải, doanh thu 13,025 tỷ đồng, đạt 109,3 % kế hoạch năm và bằng 109,2% cùng kỳ.

+ Doanh thu từ việc cho thuê nhà kho Armarajo với thời gian cho thuê cố định trong 5 năm (2011-2015) là 6,407 tỷ đồng (tương đương 300.000 USD).

+ Dịch vụ thu gom rác thải sinh hoạt là 2,805 tỷ đồng, đạt 107,9% kế hoạch và bằng 104,4% cùng kỳ.

+ Dịch vụ thu gom chất thải rắn nguy hại, phế liệu là 1,947 tỷ đồng, đạt 117,5% kế hoạch và bằng 94,9% cùng kỳ. So với cùng kỳ giảm là trong năm 2015 có 2 doanh nghiệp (Giwang và EverTrade) dừng hợp đồng không giao phế liệu và chất thải nguy hại cho Công ty.

+ Dịch vụ tư vấn môi trường là 0,51 tỷ đồng đạt 102,2% kế hoạch và bằng 80,1% cùng kỳ. So với cùng kỳ giảm là do năm 2014 thực hiện ĐTM cho doanh nghiệp trong KCN (Doanh nghiệp chỉ đánh giá ĐTM 1 lần).

+ Doanh thu khác: bao gồm cho thuê văn phòng, cung cấp điện, chợ tạm là 3,148 tỷ đồng, đạt 104,9% kế hoạch và vượt 41,2% so với cùng kỳ.

+ Doanh thu hoạt động tài chính trong năm ghi nhận khoản thu lãi của Công ty Sovico đối với phần chuyển nhượng cổ phần Ngân hàng Đại Á và lãi tiền gửi tại các ngân hàng là 11,681 tỷ đồng (trong đó lãi chuyển từ Sovico là 8,593 tỷ, lãi tiền gửi 3,088 tỷ) đạt 1.168,1% kế hoạch và bằng 1.067,7% so với cùng kỳ.

+ Doanh thu từ nghiệp vụ thoái vốn cổ phần Ngân hàng Đại Á là 23 tỷ đồng đạt 100% kế hoạch năm.

## 2.2. Chi phí: (Chi tiết Phụ lục 3 kèm theo)

TT	Chỉ tiêu	ĐVT	KH 2015	TH 2015	TH 2014	So với (%)	
						2014	KH
	<b>Tổng chi phí</b>	trđ	<b>112.686</b>	<b>60.650</b>	<b>52.764</b>	<b>114,9%</b>	<b>53,7%</b>
1	<i>Chi phí chung</i>		<i>103.938</i>	<i>51.645</i>	<i>43.340</i>	<b>119,2%</b>	<b>49,7%</b>
2	<i>Chi phí Quản lý Cty</i>	"	<i>11.738</i>	<i>14.902</i>	<i>12.003</i>	124,1%	127,0%
3	<i>Chi phí khác</i>	"	<i>420</i>	<i>411</i>	<i>808</i>	50,9%	97,9%
4	<i>Chi phí tài chính</i>		<i>(3.228)</i>	<i>(6.308)</i>	<i>(3.387)</i>	186,2%	195,4%
-	Chi phí lãi vay		1.772	1.132	2.805	40,3%	63,9%
-	Dự phòng đầu tư dài hạn	"	(5.000)	(7.440)	(6.192)	120,2%	148,8%

Thực hiện chủ trương tiết kiệm, đồng thời để nâng cao hiệu quả kinh doanh, ngay đầu năm, Công ty đã triển khai các biện pháp nhằm thực hành triệt để tiết kiệm, quản lý các khoản chi phí đầu vào, lập định mức chi phí cho các bộ phận, định mức tiêu hao hóa chất xử lý nước thải, định mức sử dụng nhiên liệu, điện, điện thoại, văn phòng phẩm... So sánh với năm 2014, tốc độ tăng chi phí là 114,9% và tốc độ tăng doanh thu là 138,2%.

## 2.3. Lợi nhuận:

Lợi nhuận trước thuế đạt **69,774** tỷ đồng, đạt 117,5% kế hoạch và vượt 67,8% cùng kỳ.



## **2.4. Nộp ngân sách:**

Nộp ngân sách đạt 24,623 tỷ đồng đạt 106,8% kế hoạch và vượt 22,6% so với cùng kỳ.

## **2.5. Dự kiến cổ tức:**

Trong năm, kế hoạch đề ra chi cổ tức 22% trên vốn điều lệ 173,354 tỷ đồng. Sau khi tăng vốn điều lệ lên 260,031 tỷ đồng, dự kiến chia cổ tức năm 2015 là 15%, so với vốn điều lệ trước đạt tỷ lệ 22,5% bằng 102,3% kế hoạch và bằng 125% so cùng kỳ.

## **3. Công tác điều hành, quản lý:**

- Cơ cấu tổ chức, bộ máy quản lý được tinh gọn, nhân sự tại các phòng ban được sắp xếp hợp lý để hoạt động ổn định và đạt hiệu quả.

- Lập hồ sơ xin giới thiệu địa điểm đầu tư dự án KCN mới tại huyện Long Thành; nghiên cứu dự án xử lý rác, dự án khu dân cư...

- Công tác chỉnh trang, vệ sinh luôn được chú trọng để thể hiện bộ mặt toàn KCN được khang trang, sạch đẹp, hoàn chỉnh hơn. Đảm bảo công tác quản lý môi trường trong toàn KCN, duy trì chăm sóc cây xanh thường xuyên.

- Công tác vận hành trạm xử lý nước thải ổn định, đạt quy chuẩn chất lượng môi trường.

- Công tác phòng chống cháy nổ được thực hiện nghiêm túc, đầu tư xe PCCC chuyên dụng, thành lập đội PCCC và được học tập và rèn luyện thường xuyên, đáp ứng kịp thời cho các Doanh nghiệp trong KCN.

- Việc kết nối truyền tải thông tin, hình ảnh công ty với khách hàng, đối tác ra bên ngoài thông qua trang web đã được chỉnh sửa và hoàn thiện, tổ chức tặng hoa và chúc mừng ngày thành lập của các doanh nghiệp trong KCN.

- Lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/2000 KCN Tam Phước từ đất cây xanh sang đất công trình điều hành dịch vụ (Hải quan, công an, dân quân thường trực, PCCC) và đất xây dựng nhà máy xí nghiệp.

- Lập hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 KDC và TĐC 18ha Tam Phước (chuyên 17.100 m<sup>2</sup> đất xây dựng TTTM sang đất xây dựng chợ);

- Hoàn thiện thủ tục pháp lý về cập nhật quy hoạch sử dụng đất, chồng ghép bản đồ địa chính lên bản đồ quy hoạch tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Tam Phước 210ha để điều chỉnh cục bộ quy hoạch khu dân cư Tam Phước 210 ha tại vị trí đầu đường 3 đầu nối từ KCN Tam Phước ra đường Phùng Hưng (xây dựng ki ốt và trạm xăng dầu);

- Lập hồ sơ chuyển đổi 65 nền đất tái định cư KDC và TĐC 18ha Tam Phước sang đất nền kinh doanh và được UBND tỉnh phê duyệt;

- Làm việc với Phòng Tài chính và các phòng ban thành phố Biên Hòa thẩm định chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật và xin hoàn trả chi phí đầu tư hạ tầng khu tái định cư bàn giao cho TP. Biên Hòa.

- Làm việc với Cục Thuế, Sở Tài chính về việc cản trở miễn giảm tiền thuê lại đất và phí sử dụng hạ tầng theo 3 QĐ của UBT cho 3 DN thiệt hại ngày 13/5/2014;

- Làm việc Cục Thuế xử lý phần thuế giá trị gia tăng lĩnh vực bảo vệ môi trường còn tồn tại từ những năm trước;

- Lập hồ sơ xin giới thiệu địa điểm đầu tư nhà ở xã hội 2 khu đất nhận bàn giao từ Tổng Công ty (khu 2,2ha và 0,66ha) gửi UBND thành phố Biên Hòa.

#### **4. Công tác giám sát môi trường:**

- Thường xuyên thực hiện kiểm tra giám sát việc đầu nối và chất lượng nước thải của các Doanh nghiệp vào hệ thống nước thải chung của KCN đảm bảo tuân thủ đúng tiêu chuẩn quy định về bảo vệ môi trường trong KCN. Trong năm kiên quyết xử lý đối với các DN có nước thải vượt chỉ tiêu ô nhiễm (đặc biệt có ảnh hưởng đến NMXLNT của KCN) thải vào hệ thống tiếp nhận.

- Tăng cường thực hiện tư vấn môi trường, thực hiện các dịch vụ môi trường như: lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, báo cáo giám sát môi trường định kỳ, đề án bảo vệ môi trường, bản cam kết bảo vệ môi trường, báo cáo xả thải, đăng ký quản lý chất thải nguy hại.

- Thực hiện thu gom rác thải sinh hoạt, chất thải nguy hại cho các Doanh nghiệp trong KCN.

- Kiểm soát chặt chẽ số lượng, chất lượng nước đầu vào, đầu ra Trạm xử lý nước thải qua thiết bị quan trắc tự động và truyền dữ liệu trực tuyến.

#### **5. Công tác đầu tư, duy tu bảo dưỡng:**

- Đầu tư 40 tỷ đồng mua lại 4.000.000 cổ phần Công ty CP XD TM Phước Tân (chiếm 40% vốn điều lệ) từ Công ty CP ĐT Nhơn Trạch.

- Đầu tư tăng vốn cổ phần Công ty CP KCN Long Khánh từ 8,36 tỷ đồng lên 22,8 tỷ đồng (chiếm 19% vốn điều lệ) từ Công ty CP Cao su Hòa Bình.

- Đầu tư tham gia cổ phần Công ty CP DV Bảo Vệ Chuyên Nghiệp Tín Nghĩa, với tổng vốn góp 1,2 tỷ đồng chiếm 24% vốn điều lệ.

- Trong năm, Công ty tiếp tục triển khai thi công hạng mục hạ tầng còn lại của dự án Khu dân cư và tái định cư 18ha xã Tam Phước.

- Đầu tư xây dựng tường rào đầu đường 6 tiếp giáp phía bên phải từ quốc lộ 51 vào KCN.

- Thường xuyên kiểm tra, sửa chữa hệ thống hạ tầng trong KCN, đặc biệt chú trọng hệ thống thoát nước trong mùa mưa, qua nhiều năm sử dụng đã xuống cấp gồm mương hở, hệ thống cống thoát nước.

## PHẦN 2

### KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2016

#### 1. Nhận định tình hình năm 2016:

##### 1.1. Đánh giá chung:

Năm 2016, tình hình kinh tế có dấu hiệu khởi sắc, thị trường bất động sản đã có chuyển biến tích cực, nhưng vẫn còn là một năm còn nhiều thử thách cho nền kinh tế Việt Nam do tình hình kinh tế thế giới còn những nguy cơ bất ổn. Các dự báo đều thống nhất nhận định kinh tế thế giới năm 2016 sẽ tăng trưởng hơn năm 2015, với điểm nhấn quan trọng là Việt Nam cùng các nước thành viên đã đàm phán và ký kết Hiệp định Đối tác xuyên Thái bình dương (TPP). Đây là điều kiện thuận lợi cho việc thu hút đầu tư vào KCN.

Năm 2016, bên cạnh việc tiếp tục duy trì các hoạt động kinh doanh có hiệu quả, Công ty tập trung triển khai công tác đầu tư, phát triển các dự án mới để đảm bảo sự tăng trưởng bền vững cho những năm tiếp theo.

##### 1.2. Thuận lợi, khó khăn:

###### 1.2.1. Thuận lợi:

- Việt Nam cùng các nước thành viên đã đàm phán và ký kết Hiệp định Đối tác xuyên Thái bình dương (TPP), điều này sẽ thúc đẩy thu hút đầu tư, xuất khẩu cho các doanh nghiệp.

- Với đặc thù KCN đã được cho thuê đất lấp đầy, diện tích đất cho thuê ổn định là 225ha và đây là nguồn thu cơ bản ổn định hàng năm của Công ty.

- Công ty sẽ đưa vào khai thác tiếp nền đất và khai thác chợ giai đoạn 1 của KDC và TĐC 18ha Tam Phước, dãy kiosk đầu đường 3 sẽ là cơ sở phát triển doanh thu của Công ty trong năm kế hoạch.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh, đội ngũ CBCNV lành nghề và có kinh nghiệm tại từng vị trí chuyên môn được phân công.

###### 1.2.2. Khó khăn:

- Với tình hình kinh tế thế giới tuy khởi sắc nhưng chưa vững chắc, đặc biệt là sự khủng hoảng nợ công khu vực Châu Âu sẽ có tác động xấu đến các doanh nghiệp trong và ngoài nước nói chung và ngay tại các nhà đầu tư trong KCN Tam Phước nói riêng, điều đó sẽ dẫn đến tình hình tài chính của các đơn vị sẽ tiếp tục khó khăn, việc thu phí hạ tầng và tiền thuê đất trong năm 2016 khó.

- Tình hình thị trường bất động sản dự báo vẫn còn nhiều rủi ro, ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả khai thác các dự án của Công ty.

#### 2. Phương hướng nhiệm vụ năm 2016:

- Định hướng phát triển Công ty trong năm 2016 và những năm tiếp theo là phát triển ổn định và bền vững; tìm kiếm đầu tư các dự án mới, đầu tư tài chính vào các Công ty và dự án của các đối tác, doanh nghiệp bên ngoài; tập trung vào lĩnh vực phát triển khu công nghiệp, khu dân cư, xử lý rác; ưu tiên các dự án trong phạm vi bán kính ảnh hưởng của sân bay quốc tế Long Thành.

- Căn cứ định hướng phát triển, các chỉ tiêu đã thực hiện được năm 2015 và khả năng đầu tư, kinh doanh trong năm 2016, Công ty xây dựng kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2016 với các chỉ tiêu cụ thể để phân đấu thực hiện như sau:

## 2.1. Các chỉ tiêu cơ bản:

TT	CÁC CHỈ TIÊU	ĐVT	TH 2015	KH 2016	GHI CHÚ
1	Tổng doanh thu	trđ	130,424	148,232	
2	Lợi nhuận trước thuế	trđ	69,774	54,194	
3	Lợi nhuận sau thuế	trđ	53,865	43,356	
4	Nộp ngân sách	trđ	24,623	22,767	
5	Mặt hàng chủ yếu				
-	<i>Diện tích đất CN cho thuê</i>	<i>ha</i>	<i>225.9</i>	<i>225.9</i>	
-	<i>Cấp nước sạch</i>	<i>1000m3</i>	<i>1,736</i>	<i>1,740</i>	
-	<i>Xử lý nước thải</i>	<i>1000m3</i>	<i>1,389</i>	<i>1,400</i>	
-	<i>KDC 18ha:</i>				
+	<i>Đất nền KDC 18ha</i>	<i>m2</i>	<i>6,100</i>	<i>17,532</i>	<i>(Đất tái định cư 8.529m2)</i>
+	<i>Chợ Tam Phước</i>	<i>m2</i>	<i>-</i>	<i>916</i>	<i>(200 sạp giai đoạn 1)</i>
-	<i>Kios đầu đường 3</i>	<i>căn</i>		<i>43</i>	

## 2.2. Kế hoạch sản lượng và doanh thu: (Chi tiết Phụ lục 4 kèm theo)

Tổng doanh thu năm 2016 dự kiến là **148,232** tỷ đồng, gồm:

- **Doanh thu phí sử dụng hạ tầng và tiền thuê đất:** Tổng giá trị hợp đồng cho thuê trên toàn bộ diện tích KCN chưa thuế VAT là **43,171** tỷ đồng.

- **Doanh thu khối lượng nước cấp:** **20,010** tỷ đồng (ước khối lượng là 1,740 triệu m<sup>3</sup>).

- **Doanh thu khối lượng xử lý nước thải:** **13,025** tỷ đồng (khối lượng được tính theo tỷ lệ 80% nước cấp và tính đơn giá xử lý vượt ngưỡng).

- **Doanh thu nhà kho cho thuê:** **7,678** tỷ đồng (theo hợp đồng cho thuê kho đối với Công ty Armajaro tăng 15% từ năm 2016 đến năm 2020).

- **Doanh thu dự án KDC&TĐC 18 ha:** năm 2016 Công ty sẽ tiếp tục kinh doanh 89 nền đất còn lại với diện tích 14.732m<sup>2</sup>; dự kiến đưa vào kinh doanh giai đoạn 1 của chợ Tam Phước với diện tích 915,8m<sup>2</sup> vào quý IV/2016 (200 sạp) và bàn giao 20 nền đất tái định cư với diện tích 2.800m<sup>2</sup> cho Thành phố Biên Hòa, doanh thu dự án là: **41,001** tỷ đồng.

- **Doanh thu kios đầu đường 3:** 9,360 tỷ đồng. Sau khi hoàn tất thủ tục điều chỉnh quy hoạch xây dựng, Công ty đưa vào kinh doanh 26/43 căn kios và 2.000m<sup>2</sup> đất mặt bằng đầu tư Trạm xăng dầu.

- **Doanh thu thu gom rác thải:** 3,9 tỷ đồng (trong đó thu gom rác thải thông thường khoảng 2,9 tỷ đồng, rác thải nguy hại và kinh doanh phế liệu khoảng 1,0 tỷ đồng).

- **Tư vấn môi trường:** 0,6 tỷ đồng.

- **Doanh thu khác:** 3,190 tỷ đồng gồm doanh thu cho thuê văn phòng, chợ tạm, mặt bằng, lắp đặt đồng hồ nước,...

- **Doanh thu tài chính:** 5,609 tỷ đồng, tiếp tục tranh thủ nguồn vốn nhân rồi trong giai đoạn chưa tập trung đầu tư, (trong quý I/2016)

### 2.3. Kế hoạch chi phí: (Chi tiết Phụ lục 5 kèm theo)

Stt	Chỉ tiêu	ĐVT	TH 2015	KIH 2016
1	Khấu hao TSCĐ	Tr đ	18.721	18.721
2	Chi phí giá vốn	"	17.503	50.296
3	Chi phí dịch vụ thuê ngoài	"	13.004	10.870
4	Chi phí khác	"	2.829	3.539
5	Dự phòng nợ phải thu khó đòi	"	(354)	(1.771)
6	Dự phòng đầu tư dài hạn	"	(7.440)	
7	Chi phí tài chính (lãi vay)	"	1.132	682
8	Chi phí quản lý	"	15.256	11.700
	<b>Tổng cộng</b>		<b>60.650</b>	<b>94.037</b>

## 4. Giải pháp thực hiện:

### 4.1. Công tác kinh doanh:

- Tiếp tục quản lý và nâng cao khả năng điều hành để khai thác hiệu quả các hạng mục đã đầu tư vào Khu công nghiệp Tam Phước.

- Thực hiện tốt việc cung cấp các dịch vụ, cho thuê nhà xưởng, hạ tầng, kho bãi hiện có.

- Sử dụng vốn lưu động nhân rồi có hiệu quả, đồng thời áp dụng các giải pháp linh hoạt nhằm đáp ứng đủ vốn cho hoạt động kinh doanh và đầu tư.

- Quản lý hiệu quả phần vốn đầu tư tại các đơn vị tham gia góp vốn.

## **4.2. Công tác quản lý, điều hành:**

- Duy trì áp dụng và thường xuyên cải tiến hệ thống quản lý chất lượng và môi trường theo tiêu chuẩn ISO 9001:2008 và 14001:2004.

- Tăng cường công tác giám sát chặt chẽ, đôn đốc các nhà đầu tư khi triển khai mở rộng dự án thực hiện theo đúng quy định của Nhà nước và của KCN về xây dựng và đầu tư.

- Hoàn thiện thủ tục quy hoạch sử dụng đất xây dựng kios đầu đường 3 để đưa dãy kios vào kinh doanh.

- Cải tạo duy tu, thay thế mảng cây xanh hai bên lề các tuyến đường giao thông tạo cảnh quan trong KCN.

- Thực hiện duy tu, bảo dưỡng thường xuyên nhằm nâng cao tuổi thọ các phương tiện, máy móc thiết bị, tài sản, công trình, vật kiến trúc,...

- Thường xuyên kiểm tra, đảm bảo an ninh, trật tự trong toàn KCN.

- Cung cấp thông tin, phản hồi cho các cổ đông, giới thiệu quảng bá hình ảnh Công ty thông qua trang web.

- Phát huy tốt mối quan hệ với các khách hàng sẵn có và luôn thể hiện đồng hành cùng với khách hàng.

- Tiếp tục đào tạo bồi dưỡng nghiệp vụ để phục vụ nhu cầu phát triển của Công ty.

## **4.3. Công tác Đầu tư – Xây dựng:**

- Tìm kiếm, đầu tư các dự án mới.

- Xúc tiến, hoàn thiện thủ tục pháp lý và đầu tư vào các dự án đăng ký, xin đầu tư như: Khu công nghiệp mới tại huyện Long Thành với diện tích 190ha; dự án khu nhà ở xã hội 2,2 ha liền kề KDC 18ha Tam Phước.

- Hoàn tất các điều chỉnh quy hoạch 1/2000 KCN Tam Phước, khu ki-ốt, triển khai xây dựng chợ để đưa vào kinh doanh.

- Trang bị một số phương tiện máy móc thiết bị phục vụ công tác duy tu, bảo dưỡng hạ tầng trong khu công nghiệp.

- Quảng cáo, tiếp thị mời chào đầu tư xây dựng trường mẫu giáo 4.487m<sup>2</sup> thuộc dự án Khu dân cư và tái định cư 18ha xã Tam Phước đã hoàn thiện cơ sở hạ tầng.

## **4.4. Công tác tổ chức nhân sự:**

- Tiếp tục rà soát, tinh gọn bộ máy quản lý, luân chuyển nhân sự phù hợp với các mảng công tác, hoạt động của Công ty nhằm đạt hiệu quả cao trong công việc, phù hợp với chức năng nhiệm vụ tại các bộ phận phòng ban chuyên môn.

- Xây dựng phương án điều chỉnh lương theo mức lương mới, đảm bảo thu nhập của người lao động tương xứng với kết quả lao động giúp người lao động yên tâm công tác trong môi trường làm việc công bằng và có tính cạnh tranh.

## **5. Kết luận:**

Năm 2015, hoạt động kinh doanh của Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa đã thu được kết quả khả quan. Hội đồng Quản trị, Ban điều hành, Cán bộ quản lý đã thực hiện tốt nhiệm vụ được giao, góp phần mang lại lợi nhuận cho Công ty.

Công ty trân trọng và ghi nhận các đóng góp của cán bộ công nhân viên, các cá nhân, tập thể, các cổ đông có những sáng kiến, góp ý thiết thực giúp Công ty phát triển.

Năm 2016, Công ty mong muốn tiếp tục nhận được sự ủng hộ, hỗ trợ của Quý cổ đông, các cá nhân, tập thể tham gia đóng góp cho hoạt động của Công ty, giúp Công ty duy trì hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh đảm bảo được lợi ích của các cổ đông.

**GIÁM ĐỐC**

### ***Nơi nhận:***

- Quý cổ đông;
- Hội đồng Quản trị;
- Ban kiểm soát;
- Ban giám đốc;
- Các phòng;
- Lưu: VT-CT.

**PHỤ LỤC 1**  
**KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2015**

TT	Chỉ tiêu	ĐVT	KH 2015	TH 2015	TH 2014	So với (%)	
						2014	KH
<b>1</b>	<b>Sản lượng tiêu thụ.</b>						
-	Cấp nước sạch	1000m3	1.800	1.736	1.767	98,2%	96,4%
-	Xử lý nước thải	1000m3	1.440	1.389	1.414	98,2%	96,5%
<b>2</b>	<b>Doanh thu</b>	trđ	<b>172.265</b>	<b>130.424</b>	<b>94.343</b>	<b>138,2%</b>	<b>75,7%</b>
-	Doanh thu thuần	"	147.922	95.740	93.169	102,8%	64,7%
-	Doanh thu tài chính	"	1.000	11.681	1.094	1.067,7%	1.168,1%
-	Cổ tức đầu tư	"	343		80		
-	Chuyển nhượng CP Đại Á	"	23.000	23.000			100,0%
<b>3</b>	<b>Chi phí</b>	trđ	<b>112.868</b>	<b>60.650</b>	<b>52.764</b>	<b>114,9%</b>	<b>53,7%</b>
-	Chi phí chung		103.938	51.645	43.340	119,2%	49,7%
-	Chi phí khác	"	420	411	808	50,9%	97,9%
-	Chi phí tài chính	"	(3.228)	(6.308)	(3.387)	186,2%	195,4%
-	Chi phí quản lý	"	11.738	14.902	12.003	124,1%	127,0%
<b>4</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	trđ	<b>59.397</b>	<b>69.774</b>	<b>41.579</b>	<b>167,8%</b>	<b>117,5%</b>
<b>5</b>	<b>Nộp ngân sách</b>	trđ	<b>23.056</b>	<b>24.623</b>	<b>20.077</b>	<b>122,6%</b>	<b>106,8%</b>
<b>6</b>	<b>Chia cổ tức</b>	%	<b>22,0%</b>	<b>15,0%</b>	<b>18,0%</b>		
<b>7</b>	<b>Tổng số lao động</b>	người	<b>61</b>	<b>48</b>	<b>61</b>	<b>78,7%</b>	<b>78,7%</b>
<b>8</b>	<b>Thu nhập bình quân</b>	trđ	<b>9,0</b>	<b>9,5</b>	<b>8,0</b>	<b>118,8%</b>	<b>105,6%</b>

**Ghi chú:** Cổ tức 15% so với vốn điều lệ mới là 260.031.430.000 đồng, tương đương 22,5% so với vốn điều lệ cũ là 173.354.320.000 đồng.



**PHỤ LỤC 2**  
**CHI TIẾT DOANH THU NĂM 2015**

TT	Chỉ tiêu	ĐVT	KH 2015	TH 2015	TH 2014	So với (%)	
						2014	KH
	<b>Tổng Doanh thu</b>	trđ	<b>172.265</b>	<b>130.424</b>	<b>94.343</b>	<b>138,2%</b>	<b>75,7%</b>
<b>1</b>	<b>Doanh thu thuần</b>	"	<b>147.922</b>	<b>95.740</b>	<b>93.169</b>	<b>102,8%</b>	<b>64,7%</b>
-	Phí CSHT, thuê đất	"	33.645	40.631	43.202	94,0%	120,8%
-	Cấp nước sạch.	"	20.700	19.941	17.403	114,6%	96,3%
-	Thu phí nước thải	"	11.916	13.025	11.927	109,2%	109,3%
-	Nhà kho cho thuê	"	6.360	6.407	6.318	101,4%	100,7%
-	Dự án KDC&TĐC 18ha	"	48.644	7.311	6.682	109,4%	15,0%
-	Kios đầu đường 3	"	18.900	15	31	48,4%	0,1%
-	Thu gom rác thải	"	2.600	2.805	2.688	104,4%	107,9%
-	CTR nguy hại, phế liệu	"	1.657	1.947	2.051	94,9%	117,5%
-	Tư vấn môi trường	"	500	511	638	80,1%	102,2%
-	Doanh thu khác	"	3.000	3.148	2.229	141,2%	104,9%
<b>2</b>	<b>Doanh thu tài chính</b>	"	<b>1.000</b>	<b>11.681</b>	<b>1.094</b>	<b>1067,7%</b>	<b>1168,1%</b>
<b>3</b>	<b>Cổ tức đầu tư</b>	"	<b>343</b>		<b>80</b>		
<b>4</b>	<b>Chuyển nhượng CP Đại Á</b>	"	<b>23.000</b>	<b>23.003</b>			<b>100,0%</b>

**PHỤ LỤC 3**  
**CHI TIẾT CHI PHÍ 2015**

TT	Chỉ tiêu	ĐVT	KH 2015	TH 2015	TH 2014	So với (%)	
						2014	KH
	<b>Tổng chi phí</b>	trđ	<b>112.686</b>	<b>60.650</b>	<b>52.764</b>	<b>114,9%</b>	<b>53,7%</b>
<b>1</b>	<b>Chi phí chung</b>		<b>103.938</b>	<b>51.645</b>	<b>43.340</b>	<b>119,2%</b>	<b>49,7%</b>
-	Khấu hao TSCĐ	"	18.721	18.721	15.764	118,8%	100,0%
-	Phân bổ đền bù	"	675	674	675	99,9%	99,9%
-	Sửa chữa, duy tu bảo dưỡng	"	1.184	1.423	506	281,2%	120,2%
-	Tiền thuê đất	"		553	1.186	46,6%	
-	Dịch vụ thuê ngoài	"	850	4.507	1.436	313,9%	530,3%
-	Nhân công thuê ngoài	"	2.000	1.940	2.008	96,6%	97,0%
-	Điện	"	4.324	3.432	3.061	112,1%	79,4%
-	Cấp nước	"	15.203	10.697	9.748	109,7%	70,4%
-	Kiốt đầu đường 3	"	13.185	(25)	25	-100,0%	-0,2%
-	KDC 18ha	"	44.110	6.831	5.261	129,8%	15,5%
-	Hóa chất vận hành	"	480	710	720	98,6%	147,9%
-	Rác	"	1.820	1.701	1.943	87,6%	93,5%
-	Tư vấn môi trường	"	250	154	180	85,6%	61,6%
-	Phế liệu, CTNH	"	888	327	827	39,5%	36,8%
-	Chuyển nhượng CP Đại Á	"	248				0,0%
<b>2</b>	<b>Chi phí Quản lý Cty</b>	"	<b>11.738</b>	<b>14.902</b>	<b>12.003</b>	124,1%	127,0%
-	Chi phí lương, BHXH	"	7.800	10.461	7.461	140,2%	134,1%
-	Thù lao HĐQT, BKS	"	930	998	913	109,3%	107,3%
-	Dự phòng nợ phải thu khó đòi	"		(354)	591		
-	Chi phí Q/ly khác	"	3.008	3.797	3.038	125,0%	126,2%
<b>3</b>	<b>Chi phí khác</b>	"	<b>420</b>	<b>411</b>	<b>808</b>	50,9%	97,9%
<b>4</b>	<b>Chi phí tài chính</b>		<b>(3.228)</b>	<b>(6.308)</b>	<b>(3.387)</b>	186,2%	195,4%
-	Chi phí lãi vay		1.772	1.132	2.805	40,3%	63,9%
-	Dự phòng đầu tư dài hạn	"	(5.000)	(7.440)	(6.192)	120,2%	148,8%

**PHỤ LỤC 4**  
**CHI TIẾT KẾ HOẠCH DOANH THU, SẢN LƯỢNG 2016**

<b>TT</b>	<b>Chỉ tiêu</b>	<b>ĐVT</b>	<b>TH 2015</b>	<b>KH 2016</b>	<b>GHI CHÚ</b>
<b>1</b>	<b>Sản lượng tiêu thụ.</b>				
-	Cấp nước sạch	1000m3	1,736	1,740	145*12
-	Xử lý nước thải	1000m3	1,389	1,400	
-	KDC 18ha	m2	6,099.5	7,532.0	
-	Kios đường 3	căn		26	Thu tiền 1 lần
<b>2</b>	<b>Doanh thu</b>	<b>trđ</b>	<b>130.424</b>	<b>148.232</b>	
-	Phí CSHT, thuê đất	"	40,631	43,171	Tỷ giá 22.470 - Gồm DT của NH No 2016: 845 trđ; Thu nợ 731 trđ
-	Cấp nước sạch.	"	19,941	20,010	11.500đ/m3
-	Thu phí nước thải	"	13,025	13,025	940trđx12T+636 (quá đất Ava)
-	Kho, xưởng cho thuê	"	6,407	7,678	11 tháng tăng 15%
-	Dự án KDC&TĐC 18ha	"	7,311	41,001	7m:2,791; BT:2,428; TĐC:0,923; Chợ: 1,3 trđ/m2
-	Kios đầu đường 3	"	15	9,360	360 tr/căn-Đã có tiền sử dụng đất
-	Thu gom rác thải	"	2,805	2,900	
-	CTR nguy hại, phế liệu	"	1,947	1,000	
-	Tư vấn môi trường	"	511	600	
-	Doanh thu khác	"	3,148	3,190	VP, chợ tạm, m/băng, đồng hồ..
-	Doanh thu tài chính	"	11,681	5,609	Lãi tiết kiệm nhân rồi từng quý 5%/năm, Lãi chậm trả Kwangsung: 37.698 USD x 20.910 đ
-	Cổ tức đầu tư	"	-	687	BDS TN (6%)
-	Chuyển nhượng CP Đại Á	"	23,003	-	

**PHỤ LỤC 5**  
**CHI TIẾT KẾ HOẠCH CHI PHÍ 2016**

TT	Chỉ tiêu	ĐVT	TH 2015	KH 2016	GHI CHÚ
	<b>Tổng chi phí</b>	"	<b>60.650</b>	<b>94.037</b>	
-	Khấu hao TSCĐ	"	18.721	18.721	
-	Phân bổ đền bù	"	674	678	
-	Điện	"	3.432	3.604	Giá điện tăng 5%
-	Giá vốn cấp nước	"	10.697	8.961	10,3/1000m3
-	Giá vốn Ki - ốt	"	(25)	7.046	Kiot:235tr/căn; SD đất 0,6 tr/m2
-	Giá vốn KDC 18ha + chợ	"	6.831	34.289	2,135 tr/m2; TDC:0,923tr/m2; Chợ:1,1tr/m2
-	Hóa chất vận hành	"	710	700	(NT:288;NC:180)
-	Sửa chữa, duy tu bảo dưỡng	"	1.423	936	5% Khấu hao
-	Dịch vụ thuê ngoài	"	4.507	3.600	(BV, cây xanh, VS KCN)
-	Nhân công thuê ngoài	"	1.940	700	(CN duy tu, hút bùn)
-	Tiền thuê đất	"	553	631	
-	Vận chuyển xử lý rác	"	1.701	2.030	SH:70%
-	Tư vấn môi trường	"	154	300	50%DT
-	CTNH, phế liệu	"	327	680	NH: 60%, PL:80%
-	Chi phí lương, BHXH	"	10.461	7.372	BHXH tăng
-	Thù lao HĐQT, BKS	"	998	973	
-	Chi phí khác	"	411	550	ĐHCĐ, hội họp, tất niên, lên sà
-	Dự phòng nợ phải thu khó đòi	"	(354)	(1.771)	
-	Dự phòng đầu tư dài hạn	"	(7.440)		
-	Chi phí tài chính (lãi vay)	"	1.132	682	vay Quỹ MT, BĐS Thống nhất
-	Chi phí Quản lý khác	"	3.797	3.355	nhiên liệu, VPP, t/khách, Đ/tao..

## PHỤ LỤC 6

### 1. Kế hoạch lao động tiền lương:

TT	Các chỉ tiêu	ĐVT	TH 2015	KH 2016	Ghi chú
<b>I</b>	<b>Lao động</b>				
1	Đầu kỳ	người	61	47	
2	Tăng trong kỳ	người	5	0	
3	Giảm trong kỳ	người	18	0	
4	Cuối kỳ	người	47	47	
<b>II</b>	<b>Tiền lương</b>				
1	Tổng tiền lương	trđồng	10.461	7.372	
2	Đơn giá tiền lương/lợi nhuận		0,150	0,136	
3	Doanh thu	trđồng	130.424	149.781	
4	Lợi nhuận trước thuế	trđồng	69.774	54.194	

### 2. Kế hoạch nộp ngân sách:

TT	Các chỉ tiêu	ĐVT	TH 2015	KH 2016	Ghi chú
1	Thuế GTGT	trđồng	8.282	11.425	
2	Thuế TNDN	trđồng	15.909	10.839	
3	Tiền thuê đất	trđồng			
4	Thuế tài nguyên	trđồng	429	500	
5	Thuế môn bài	trđồng	3	3	
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>trđồng</b>	<b>24.623</b>	<b>22.767</b>	

**PHỤ LỤC 7**  
**KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ 2016**

<b>Stt</b>	<b>Danh mục dự án</b>	<b>ĐVT</b>	<b>TH 2015</b>	<b>KH 2016</b>	<b>Ghi chú</b>
1	Đầu tư tài chính	trđ			
	Mua cổ phần Cty CP XD TM Phước Tân	"	40.000		
	Mua cổ phần Cty CP KCN Long Khánh	"	14.873		
	Mua cổ phần Cty CP DV BV CN Tín Nghĩa	"	1.200		
2	Hạ tầng KDC 18ha (cổng hợp)	"	1.223		
3	Cải tạo công chào	"	387		
4	Phương tiện vận chuyển				
	Xe nâng	"	659		
	Xe ben chở rác 3 tấn	"	631		
	Xe chữa cháy 6 m <sup>3</sup>	"	2.227		
	Xe đưa rước 29 chỗ	"	1.217		
5	Chợ Tam Phước giai đoạn 1	"		9.760	
6	Xây dựng chốt dân quân KCN	"		2.596	
7	KCN Phước Bình				
	Rà phá bom mìn	"		5.130	190*27
	Đo vẽ bản đồ địa chính, cắm mốc thực địa	"		306	
	Lập QH chi tiết 1/2000	"		755	190*5,68*0,7
	Bồi thường đất dân	"		175.000	100*700*2,5
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>trđ</b>	<b>62.417</b>	<b>193.548</b>	

**BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT  
CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA  
Năm 2015**

**Kính gửi: Quý cổ đông Công ty.**

- Căn cứ chức năng, nhiệm vụ của Ban Kiểm soát quy định tại Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa;
- Căn cứ Quy chế tổ chức và hoạt động của Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa;
- Căn cứ báo cáo tài chính năm 2015 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán (AASC);
- Căn cứ kết quả hoạt động kiểm tra, giám sát của Ban Kiểm soát năm 2015;

Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông kết quả hoạt động năm 2015 như sau:

**I. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT:**

Trong năm 2015, Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa đã thực hiện các công việc chủ yếu như sau:

- Giám sát các hoạt động đầu tư, kinh doanh thường xuyên của Công ty như: đầu tư thêm vào Tín Khải; đầu tư chợ truyền thống tại KDC 18 ha Tam Phước, chuyển đổi quy hoạch sử dụng đất chung cư sang đất ở của dự án KDC 18 ha Tam Phước, chia cổ phiếu thưởng từ nguồn thặng dư vốn cổ phần (Biên bản số 06 ngày 11 tháng 5 năm 2015).
- Giám sát thực hiện ngày 26/8/2015 tiến hành Đại hội ĐCĐ bất thường với nội dung: báo cáo kết quả kinh doanh 6 tháng đầu năm 2015 và kế hoạch 6 tháng cuối năm 2015; tờ trình kế hoạch phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn thặng dư.
- Giám sát các khoản chi phí với chủ trương tiết kiệm hợp lý: tiếp khách, lương ...
- Giám sát chi trả cổ tức đợt 2 năm 2014 (theo danh sách cổ đông đã chốt) và tạm ứng 10% đợt 1 năm 2015.

- Thẩm tra các Báo cáo tài chính quý, BCTC bán niên và BCTC năm 2015 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán (AASC).

- Thống nhất thông qua Báo cáo hoạt động năm 2015 của Ban Kiểm soát trình ĐHĐCĐ năm 2015.

## **II. KẾT QUẢ GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ, ĐIỀU HÀNH CỦA HĐQT, GIÁM ĐỐC:**

HĐQT và Ban Giám đốc đã tuân thủ các quy định của pháp luật trong công tác quản lý hành chính và hoạt động kinh doanh. Các thành viên HĐQT, Ban Giám đốc và các trưởng phòng đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ được giao theo quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty và Nghị quyết ĐHĐCĐ.

Các cuộc họp của HĐQT được triệu tập và tổ chức đúng quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty. Trong năm 2015 HĐQT đã tiến hành 11 phiên họp và 02 đại hội ĐCĐ đã ban hành Nghị quyết với các nội dung như sau:

- Phê duyệt kế hoạch khấu hao năm 2015.

- Quyết định miễn nhiệm thành viên HĐQT, miễn nhiệm Giám đốc công ty, thôi cử người đại diện quản lý vốn tại Công ty CP Tín Khai.

- Quyết định bầu bổ sung thành viên Hội đồng thành viên, bổ sung chức danh Hội đồng quản trị, bổ sung chức danh Giám đốc công ty, cử người quản lý vốn tại Công ty CP Tín Khai.

- Tham gia góp vốn thành lập Công ty dịch vụ bảo vệ và cử người đại diện phần vốn góp, tham gia Hội đồng quản trị tại Công ty cổ phần dịch vụ bảo vệ.

- Quyết định mua cổ phần tăng tỷ lệ sở hữu tại Công ty cổ phần Tín Khai, quyết định đầu tư chợ truyền thống tại khu dân cư 18 ha Tam Phước, chuyển đổi quy hoạch sử dụng đất chung cư sang đất ở của khu dân cư 18 ha Tam Phước, chia cổ phiếu thưởng từ nguồn thặng dư vốn cổ phần.

- Quyết định đầu tư, trang bị xe thiết bị PCCC và xe nâng; sửa chữa văn phòng nhà điều hành.

- Quyết định chọn đơn vị tư vấn niêm yết cổ phiếu của công ty lên Sàn giao dịch chứng khoán TP Hồ Chí Minh.

- Quyết định một số vấn đề quan trọng khác.

Các Nghị quyết của HĐQT được ban hành hợp lệ trên cơ sở các biên bản họp HĐQT.



### **III. SỰ PHỐI HỢP GIỮA BAN KIỂM SOÁT VỚI HĐQT, BAN ĐIỀU HÀNH VÀ CỔ ĐÔNG:**

Ban Kiểm soát, HĐQT và Giám đốc Công ty thường xuyên duy trì mối quan hệ công tác, phối hợp chặt chẽ trên nguyên tắc vì lợi ích của Công ty và lợi ích cổ đông.

Năm 2015 Ban Kiểm soát không nhận được thư yêu cầu hoặc ý kiến phản ánh đề nghị kiểm tra giám sát từ phía cổ đông của Công ty.

### **IV. KẾT QUẢ GIÁM SÁT TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH VÀ ĐẦU TƯ, VIỆC THỰC HIỆN CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN, BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KẾT QUẢ KINH DOANH:**

Qua công tác giám sát các hoạt động kinh doanh, đầu tư và thẩm tra các Báo cáo tài chính quý, BCTC bán niên và BCTC năm 2015 của Công ty, Ban Kiểm soát đánh giá như sau:

#### **1. Tình hình hoạt động kinh doanh:**

- Hoạt động kinh doanh của Công ty tiếp tục được duy trì ổn định, nhiệm vụ chủ yếu của Công ty là tập trung duy trì các mảng kinh doanh cho thuê lại đất, nhà kho, cung cấp nước sạch, xử lý nước thải, thu gom vận chuyển rác thải và dịch vụ tư vấn môi trường cho các nhà đầu tư trong và ngoài KCN.

Doanh thu thực hiện năm 2015 là 131,46 tỷ đồng so với năm 2014 tăng trong đó:

- Thu phí sử dụng hạ tầng và tiền thuê đất giảm so với cùng kỳ, nguyên nhân do năm 2014 Công ty thực hiện ghi nhận doanh thu một lần tiền thuê đất và phí sử dụng hạ tầng của Cty Tole Tráng kẽm với số tiền tương đương 2,6 tỷ đồng

- Cung cấp nước sạch, thu gom rác thải ... đều tăng so với cùng kỳ.

- Doanh thu hoạt động tài chính trong năm ghi nhận khoản lãi phải thu của Công ty Sovico đối với phần chuyển nhượng cổ Ngân hàng Đại Á và lãi tiền gửi tại các ngân hàng là 11,681 tỷ đồng (trong đó lãi chuyển từ Sovico là 8,593 tỷ, lãi tiền gửi 3,088) đạt 1.168,1% kế hoạch và bằng 1.067,7% so với cùng kỳ.

#### **2. Tình hình quản lý chi phí:**

Thực hiện chủ trương tiết kiệm, đồng thời để nâng cao hiệu quả kinh doanh, ngay đầu năm, Công ty đã triển khai các biện pháp nhằm thực hành triệt để tiết kiệm, quản lý các khoản chi phí đầu vào, lập định mức chi phí cho các bộ phận, định mức tiêu hao hóa chất xử lý nước thải, định mức sử dụng nhiên liệu, điện, điện thoại, văn phòng phẩm.. Tốc độ tăng chi phí (114,9%) thấp hơn tốc độ tăng doanh thu (138,2%) năm 2015 so với năm 2014.

#### **3. Tình hình tài chính:**

Một số chỉ tiêu đánh giá khái quát hiệu quả hoạt động năm 2015.

### 3.1. Khả năng sinh lời:

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	Tỷ lệ tăng, giảm
Tỉ suất lợi nhuận trước thuế/Doanh thu (ROS)	0,436	0,530	+ 21,56%
Tỉ suất Lợi nhuận trước thuế/Tài sản (khả năng sinh lời của tài sản- ROA)	0,088	0,139	+ 57,95%
Tỉ suất Lợi nhuận trước thuế/Vốn chủ sở hữu (Khả năng sinh lời của Vốn chủ sở hữu-ROE)	0,116	0,176	+ 51,72%
Tỉ suất Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,090	0,136	+ 51,11%

Các chỉ tiêu sinh lời năm 2015 so với năm 2014 đều tăng.

### 3.2. Khả năng thanh toán:

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	Tăng (giảm)
Tỉ số thanh toán nhanh	0,55	1,43	+ 160%
Tỉ số thanh toán hiện hành	1,69	2,89	+ 71%
Tỉ số nợ trên tổng tài sản	0,23	0,21	- 8,69%
Tỉ số nợ dài hạn trên vốn chủ sở hữu	0,108	0,07	- 35,18%

Các tỉ số thanh toán năm 2015 tốt so với năm 2014.

### 4. Tình hình đầu tư:

Trong năm, Công ty thực hiện đúng công tác đầu tư theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị đề ra.

Chỉ tiêu	Năm 2014		Năm 2015		Tăng (giảm)	
	Số tiền (trđồng)	Tỉ trọng	Số tiền (trđồng)	Tỉ trọng	Số tiền (trđồng)	Tỉ lệ
Nợ ngắn hạn	72.096	15,39 %	75.798	15,14%	+ 3.702	+ 5,13%
Nợ dài hạn	38.777	8,28 %	29.169	5,82%	- 9.608	- 24,78%
Vốn chủ sở hữu	357.578	76,33%	395.824	79,04%	+ 38.246	+ 10,70%
<b>Tổng cộng</b>	<b>468.451</b>	<b>100%</b>	<b>500.791</b>	<b>100%</b>	<b>32.340</b>	<b>+ 6,90%</b>

## 5. Cơ cấu và biến động nguồn vốn:

Nguồn vốn tăng do chưa phân phối lợi nhuận năm 2015.

## 6. Cơ cấu và biến động tài sản:

Chỉ tiêu	Năm 2014		Năm 2015		Tăng (giảm)	
	Số tiền (trđ)	Tỉ trọng	Số tiền (trđ)	Tỉ trọng	Số tiền (trđ)	Tỉ lệ
<b>Ngắn hạn</b>	122.171	26,08%	219.279	43,79%	97.108	79,48%
- Tiền và các khoản tương tiền	16.766	3,58%	27.769	5,55%	11.003	65,63%
- Đầu tư TC ngắn hạn			24.071	4,81%		
- Phải thu ngắn hạn	19.792	4,22%	55.069	11,00%	35.277	178,23%
- Hàng tồn kho	82.468	17,60%	110.212	22,00%	27.744	33,64%
- Khác	3.145	0,68%	2.158	0,43%	-987	-31,38%
<b>Dài hạn</b>	346.281	73,92%	281.513	56,21%	-64.768	-18,70%
- Phải thu dài hạn	23.535	5,02%				
- TSCĐ thuần	47.247	10,09%	45.748	9,14%	-1.499	-3,17%
- BĐS đầu tư	45.137	9,64%	35.251	7,04%	-9.886	21,90%
- TS dở dang dài hạn	15.191	3,24%	13.860	2,77%	-1.331	-8,76%
- Đầu tư tài chính dài hạn	187.382	40,00%	158.258	31,60%	-29.124	-15,54%
- Khác	27.789	5,93%	28.396	5,66%	607	2,18%
<b>Tổng cộng</b>	<b>468.452</b>	<b>100%</b>	<b>500.792</b>	<b>100%</b>	<b>32.340</b>	<b>6,9%</b>

Tổng tài sản tăng 6,9% do tăng tài sản ngắn hạn trong đó tăng phải thu ngắn hạn tiền chuyển nhượng cổ phần NH HD Bank.

## 7. Tình hình phân phối lợi nhuận:

Chỉ tiêu	Năm 2014		Năm 2015	
	Số tiền (đồng)	Tỉ lệ/LN	Số tiền (đồng)	Tỉ lệ/LN
1. Lợi nhuận sau thuế	33.547.706.683	100%	53.865.280.019	
2. Trích lập các quỹ				
2.1. Quỹ đầu tư phát triển	644.442.604	1,93%		
2.2. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.449.995.861	4,32%		
2.3. Quỹ thưởng Ban điều hành	300.000.000	0,89%		
3. Chia cổ tức	31.153.268.218	92,86%		

Thực hiện theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 01/2015/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20/03/2015, Công ty đã phân phân phối lợi nhuận năm 2014 như trên.

## **8. Tình hình thu nợ, xử lý nợ khó đòi, trích lập dự phòng phải thu khó đòi:**

### **8.1. Thu nợ:**

Các doanh nghiệp thanh toán phí thuê hạ tầng, sử dụng các dịch vụ đúng hạn, các doanh nghiệp chậm trả đều phải thanh toán thêm lãi quá hạn, chỉ còn nợ của Công ty Kwangsung đang chờ xử lý.

### **8.2. Xử lý nợ khó đòi:**

Đến ngày 31/12/2015 nợ xấu của công ty : 1.779.625.117 đồng (trong đó: công ty TNHH Kwang-Sung Việt Nam là 1.770.850.117 đồng). Đối với khoản nợ của Công ty Kwangsung, Công ty đã phát hành thông báo phí sử dụng hạ tầng và tiền thuê đất năm 2016 cho Ngân hàng Nông Nghiệp và Ngân hàng có văn bản xin gia hạn thanh toán đến khi thanh lý được tài sản trên đất.

## **9. Tình hình nộp Ngân sách Nhà nước, các chế độ đối với người lao động:**

Công ty tuân thủ và nộp Ngân sách Nhà nước theo đúng quy định; thực hiện đúng các chính sách chế độ đối với người lao động. Thu nhập bình quân năm 2015 là 9,5tr đồng/người/tháng.

## **V. NHẬN XÉT, KIẾN NGHỊ:**

### **1. Nhận xét:**

#### **1.1. Kết quả kinh doanh, tình hình tài chính:**

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2015 tốt hơn so với năm 2014, tuy nhiên doanh thu chưa đạt như kế hoạch đề ra như:

- Dự án kios đầu đường 3 do trong năm Công ty tập trung hoàn thiện thủ tục pháp lý về cập nhật quy hoạch sử dụng đất.
- Doanh thu từ dự án khu dân cư 18ha là 7,311 tỷ đồng đạt 15,0% kế hoạch.
- Cổ tức đầu tư thu về từ Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất không đạt theo kế hoạch đề ra.

#### **1.2. Tính tuân thủ:**

Công ty hoạt động tuân thủ theo điều lệ công ty và chính sách pháp luật của Nhà nước; chấp hành đầy đủ những quy định của Ủy ban chứng khoán Nhà nước về công bố thông tin và thông báo ra công chúng.

#### **1.3. Hệ thống kiểm soát nội bộ:**

Công ty có hệ thống kiểm soát nội bộ với các quy định, quy chế và định mức chi phí được duy trì và thực hiện tốt.

#### **1.4. Thực hiện chế độ kế toán, báo cáo tài chính**

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; 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. Kiến nghị:**

Ban Kiểm soát kiến nghị đối với Ban điều hành như sau:

Hướng kinh doanh phải được mở rộng trên cơ sở đảm bảo hiệu quả để nâng cao cổ tức không chỉ kinh doanh truyền thống nhưng đầu tư cần cân nhắc vào công ty khác. Tập trung nguồn lực để đẩy nhanh các dự án như: triển khai chợ đưa vào khai thác mang lại hiệu quả năm 2016.

Trên đây là báo cáo thẩm định hoạt động của Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa năm 2015. Ban Kiểm soát kính trình trước Đại hội cổ đông, rất mong được sự góp ý của Quý cổ đông để chúng tôi hoàn thành tốt nhiệm vụ.

Chân thành cảm ơn HĐQT, Ban Giám đốc và CBCNV các phòng của Công ty đã hỗ trợ tạo điều kiện cho chúng tôi hoàn thành nhiệm vụ năm 2015.

Trân trọng.

**TM. BAN KIỂM SOÁT**  
**TRƯỞNG BAN**

Số:...../TT-HĐQT

*Biên Hòa, ngày 22 tháng 04 năm 2016*

## **TỜ TRÌNH**

V/v Thông qua Báo cáo tài chính năm 2015  
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa

- Căn cứ Luật doanh nghiệp năm 2014;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa;

Hội đồng quản trị xin trình Đại hội Báo cáo tài chính năm 2015 của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa đã được kiểm toán bao gồm:

- Báo cáo của Ban giám đốc Công ty.
- Báo cáo kiểm toán của Công ty TNHH Hãng Kiểm toán (AASC).
- Bảng cân đối kế toán ngày 31/12/2015.
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015.
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015.
- Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015.

Đơn vị Kiểm toán độc lập đã có ý kiến và đánh giá: Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2015 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong 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.

Toàn bộ nội dung của bản Báo cáo tài chính năm 2015 xin Đại hội xem chi tiết trong tài liệu.

Kính trình Đại hội xem xét, quyết định thông qua làm căn cứ thực hiện.

Trân trọng.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015  
(Đã được kiểm toán)



## NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	02-03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	05-43
Bảng cân đối kế toán	05-06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	08-09
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	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 riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

### 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 sáu ngày 04 tháng 12 năm 2015.

Trụ sở của Công ty được đặt tại: Đường số 6 KCN Tam Phước, Biên Hòa, 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 Cao Ngọc Đức	Chủ tịch	
Ông Lê Hữu Tịnh	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 09/01/2015
Ông Trương Thanh Tùng	Phó Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 09/01/2015
Ông Nguyễn Văn Liễu	Thành viên	
Bà Đỗ Thu Hà	Thành viên	
Ông Nguyễn Hiếu Lộc	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 09/01/2015

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	Bổ nhiệm ngày 09/01/2015
Ông Trương Thanh Tùng	Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 09/01/2015
Ông Lê Đình Sơn	Phó Giám đốc	
Ông Đỗ Hoài Thu	Phó Giám đốc	

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Đặng Ngọc Giàu	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 20/03/2015
Bà Nguyễn Thị Ngọc Dung	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 20/03/2015
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 riêng cho Công ty.

## CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng, Ban Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- 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 riêng 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 riêng hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng 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;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng 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 riêng tuân thủ các quy định pháp lý 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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2015, 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 tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

### Cam kết khác

Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Biên Hòa, ngày 04 tháng 03 năm 2016

TM. Ban Giám đốc

Giám đốc



Nguyễn Hiếu Lộc



## 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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa được lập ngày 04 tháng 03 năm 2016, từ trang 05 đến trang 43, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

### 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 riêng 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 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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 riêng 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 2015, 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.

Hà Nội, ngày 07 tháng 03 năm 2016

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

Phó Tổng Giám đốc



Cát Thị Hà

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
Số: 0725-2013-002-1

Kiểm toán viên



Trần Trung Hiếu

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
Số: 2202-2013-002-1



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2015	01/01/2015
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>219.279.135.295</b>	<b>122.171.180.441</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	3	<b>27.769.186.884</b>	<b>16.765.564.419</b>
111	1. Tiền		969.186.884	2.719.027.673
112	2. Các khoản tương đương tiền		26.800.000.000	14.046.536.746
120	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	4	<b>24.070.666.700</b>	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		24.070.666.700	-
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>55.068.884.684</b>	<b>19.792.450.380</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	2.963.687.942	9.366.646.526
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		112.606.400	189.000.000
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	53.772.215.459	12.370.466.390
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(1.779.625.117)	(2.133.662.536)
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	8	<b>110.212.035.784</b>	<b>82.468.555.469</b>
141	1. Hàng tồn kho		110.212.035.784	82.468.555.469
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>2.158.361.243</b>	<b>3.144.610.173</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	248.577.396	422.047.195
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		1.909.783.847	2.722.562.978
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>281.512.655.877</b>	<b>346.280.804.085</b>
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		-	<b>23.534.750.947</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	6	-	23.534.750.947
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>45.748.169.844</b>	<b>47.247.028.027</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	45.748.169.844	47.247.028.027
222	- Nguyên giá		75.092.664.811	68.287.693.341
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(29.344.494.967)	(21.040.665.314)
230	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	11	<b>35.250.684.458</b>	<b>45.137.426.880</b>
231	- Nguyên giá		113.328.085.915	113.035.893.188
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(78.077.401.457)	(67.898.466.308)
240	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	9	<b>13.860.167.412</b>	<b>15.191.017.233</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		13.838.574.359	13.813.344.506
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		21.593.053	1.377.672.727
250	<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	4	<b>158.257.800.000</b>	<b>187.382.014.547</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		82.380.000.000	60.000.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		41.200.000.000	-
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		34.677.800.000	134.821.840.000
254	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		-	(7.439.825.453)
260	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>28.395.834.163</b>	<b>27.788.566.451</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	28.395.834.163	27.788.566.451
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>500.791.791.172</b>	<b>468.451.984.526</b>



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2015	01/01/2015
			VND	VND
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>104.966.952.187</b>	<b>110.874.084.099</b>
310	I. Nợ ngắn hạn		75.797.864.511	72.096.650.971
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	1.396.526.382	828.033.185
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		71.750.000	176.029.140
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	10.456.496.038	5.538.993.185
314	4. Phải trả người lao động		2.244.532.671	374.934.611
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	593.220.050	1.187.351.880
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	17	534.500.000	527.000.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	49.521.197.810	47.646.335.483
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	13	10.397.500.000	15.217.500.000
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		582.141.560	600.473.487
330	II. Nợ dài hạn		29.169.087.676	38.777.433.128
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	17	555.000.000	1.163.345.452
337	2. Phải trả dài hạn khác	18	26.674.087.676	26.674.087.676
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	13	1.940.000.000	10.940.000.000
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>395.824.838.985</b>	<b>357.577.900.427</b>
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	395.824.838.985	357.577.900.427
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		260.031.430.000	173.354.320.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		260.031.430.000	173.354.320.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		66.266.478.882	152.943.588.882
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		14.952.999.888	14.359.066.666
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		708.650.196	708.650.196
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		53.865.280.019	16.212.274.683
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		-	1.325.576.443
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		53.865.280.019	14.886.698.240
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>500.791.791.172</b>	<b>468.451.984.526</b>

Người lập biểu

Nguyễn Thị Ly

Kế toán trưởng

Nguyễn Quốc Hùng

Biên Hòa, ngày 04 tháng 03 năm 2016

Giám đốc



Nguyễn Hiệu Lộc



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2015

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2015	Năm 2014
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	99.206.849.901	94.226.407.771
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22	2.429.808.845	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		96.777.041.056	94.226.407.771
11	4. Giá vốn hàng bán	23	48.641.749.152	43.671.040.714
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		48.135.291.904	50.555.367.057
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24	34.684.489.987	1.121.433.370
22	7. Chi phí tài chính	25	(6.307.721.178)	(3.386.917.594)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		1.115.281.875	2.804.962.733
25	8. Chi phí bán hàng		89.822.852	140.328.427
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	16.843.299.773	11.877.248.312
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		72.194.380.444	43.046.141.282
31	11. Thu nhập khác	27	220.161.762	52.510.620
32	12. Chi phí khác	28	2.639.976.809	1.519.171.627
40	13. Lợi nhuận khác		(2.419.815.047)	(1.466.661.007)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		69.774.565.397	41.579.480.275
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	29	15.909.285.378	9.357.350.035
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>53.865.280.019</u>	<u>32.222.130.240</u>

Người lập biểu

Nguyễn Thị Ly

Kế toán trưởng

Nguyễn Quốc Hùng

Biên Hòa, ngày 04 tháng 03 năm 2016

Giám đốc



Nguyễn Hiếu Lộc

1111  
CÔNG  
NHỊỆT  
TỔNG KẾ  
AA  
TỔNG KẾ

30  
CÔNG  
PH  
TR  
NG  
TIA  
30

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
Năm 2015  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		69.774.565.397	41.579.480.275
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		18.721.368.020	15.764.562.281
03	- Các khoản dự phòng		(7.793.862.872)	(5.600.847.182)
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(3.895.348)	(1.537.099)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(25.520.544.709)	(688.718.255)
06	- Chi phí lãi vay		1.115.281.875	2.804.962.733
07	- Các khoản điều chỉnh khác		1.377.672.727	-
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		57.670.585.090	53.857.902.753
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		24.322.751.206	21.610.680.700
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(27.768.710.168)	(29.683.555.455)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		54.343.599.015	23.097.868.897
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(433.797.913)	131.594.798
14	- Tiền lãi vay đã trả		(1.115.281.875)	(2.804.962.733)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(11.019.440.888)	(9.259.150.289)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.768.327.788)	(2.796.170.893)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		94.231.376.679	54.154.207.778
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(7.357.360.468)	(120.000.000)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		190.909.091	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(24.070.666.700)	-
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		-	-
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(112.452.800.000)	-
26	5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		80.981.885.331	-
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		24.466.972.274	1.032.068.255
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(38.241.060.472)	912.068.255
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
34	1. Tiền trả nợ gốc vay		(13.820.000.000)	(14.713.224.925)
36	2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(31.170.589.090)	(24.714.545.408)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(44.990.589.090)	(39.427.770.333)



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2015

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		10.999.727.117	15.638.505.700
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		16.765.564.419	1.125.521.620
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		3.895.348	1.537.099
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>27.769.186.884</u>	<u>16.765.564.419</u>

Biên Hòa, ngày 04 tháng 03 năm 2016

Người lập biểu



Nguyễn Thị Ly

Kế toán trưởng



Nguyễn Quốc Hùng

Giám đốc



Nguyễn Hiếu Lộc

10/03/2016  
C  
C  
HẢI  
TÍN

111-C.T.C.P.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2015

### 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 sáu ngày 04 tháng 12 năm 2015.

Trụ sở của Công ty được đặt tại: Đường số 6 KCN Tam Phước, Biên Hòa, 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 2015 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 thương mại, dịch vụ.

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Xây dựng nhà các loại; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- 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.
- Cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh (ki-ốt, trung tâm thương mại); Cho thuê kho, bãi đỗ xe;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.

#### Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ hoạt động kinh doanh bình thường của Công ty là 12 tháng từ ngày 01/01 đến 31/12.

Đối với dự án Kisos Tam Phước đang tạm ngừng vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường nên được phân loại là "Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn". Dự án được đầu tư xây dựng căn cứ theo các hồ sơ pháp lý sau:

- Quyết định số 1821/QĐ.CT.UBT ngày 03/6/2002 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 KCN Tam Phước;
- Quyết định số 998/QĐ.CT.UBT ngày 04/4/2003 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;
- Công ty đã thực hiện xây dựng 50 Kios tại tuyến đường vào KCN Tam Phước từ năm 2012. Ngày 31/12/2014, UBND tỉnh Đồng Nai đã có công văn số 4265/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh diện tích đất Xây dựng kiot cho thuê và di dời xăng dầu từ đất giao thông sang đất thương mại dịch vụ. Hiện nay, Công ty đang tiếp tục hoàn thiện các hồ sơ có liên quan.

#### Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin về các công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết của Công ty xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.

### 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 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.

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

Ngày 22/12/2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 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.

Ảnh hưởng của các thay đổi chính sách kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 200/2014/TT-BTC được áp dụng phi hồi tố. Công ty đã bổ sung thuyết minh thông tin so sánh trên Báo cáo tài chính riêng đối với các chỉ tiêu có sự thay đổi giữa Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Quyết định 15/2006/QĐ-BTC, tại Thuyết minh số 37.

## 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 và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. 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 góp vốn hoặc nhận góp vốn: là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn;
- 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;
- Khi mua sắm tài sản hoặc thanh toán ngay bằng ngoại tệ: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.



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 riêng 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.

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

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán 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.

Các khoản đầu tư góp vốn vào các 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 đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết: căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong kế hoạch khi quyết định đầu tư.
- 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 vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; 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.

3600  
CÔNG  
5 PH.  
T TR.L  
NG NGH  
GHIA  
ĐƠN

\* H.H.  
M.S.D.N.V.P  
TR  
HÀ  
Q HOA



## 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.

Khi xuất kho, 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 kỳ

- 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 kỳ.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ theo 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 và Bất động sản đầu tư

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

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 |
| - Phương tiện vận tải       | 10 năm      |
| - Thiết bị, dụng cụ quản lý | 05 - 10 năm |

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 |

Đối với một số bất động sản đầu tư 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 . Chi phí trả trước

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

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa 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.

## 2.12 . 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.

## 2.13 . Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

704  
TY  
C  
N  
P  
N

00111  
CÔNG  
TRÌNH  
KIỂM  
AAS  
KIỂM T



#### 2.14 . 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.

Đối với các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hoá trong mỗi kỳ kế toán năm được xác định theo tỷ lệ vốn hoá đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hoá được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích có một tài sản dở dang.

#### 2.15 . 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 kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí hoạt động, chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ 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.

#### 2.16 . Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: 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 kỳ kế toán.

#### 2.17 . 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).

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng, giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

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.

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.

Trường hợp mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên BCTC hợp nhất cao hơn mức LNST chưa phân phối trên BCTC riêng của Công ty mẹ và nếu số lợi nhuận quyết định phân phối vượt quá số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên BCTC riêng, Công ty mẹ chỉ thực hiện việc phân phối sau khi đã điều chuyển lợi nhuận từ các công ty con về công ty mẹ.



## 2.18 . Doanh thu

### *Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

### *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*

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

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;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ 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 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.

### 2.19 . Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, 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 hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính riêng thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính riêng của năm lập báo cáo (năm trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính riêng thì ghi giảm doanh thu của năm phát sinh (năm sau).

### 2.20 . 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.

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản nếu có đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chi trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong năm và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;
- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

### 2.21 . Chi phí tài chính

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, 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.

### 2.22 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

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.

105  
CÔNG TY  
KIỂM  
KIỂM  
AAS  
KIỂM

M.S.D  
KHU  
TI  
S.V.H



### 2.23 . 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 Công ty.

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, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

### 3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Tiền mặt	12.048.959	149.052.327
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	957.137.925	2.569.975.346
Các khoản tương đương tiền	26.800.000.000	14.046.536.746
	<b>27.769.186.884</b>	<b>16.765.564.419</b>

Tại 31/12/2015, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 03 tháng có giá trị 26.800.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 5%/năm đến 5,5 %/năm.

### 4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

#### a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn	24.070.666.700	24.070.666.700	-	-
	<b>24.070.666.700</b>	<b>24.070.666.700</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty con	82.380.000.000	-	60.000.000.000	(7.439.825.453)
- Công ty Cổ phần Tín Khải	82.380.000.000	-	60.000.000.000	(7.439.825.453)
Đầu tư vào Công ty liên kết	41.200.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên Nghiệp Tín Nghĩa	1.200.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương Mại Phước Tân	40.000.000.000	-	-	-
Đầu tư vào đơn vị khác	34.677.800.000	-	134.821.840.000	-
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	23.232.800.000	-	8.360.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bất Động sản Thống Nhất	11.445.000.000	-	11.445.000.000	-
- Ngân hàng TMCP Phát triển Tp.Hồ Chí Minh <sup>(1)</sup>	-	-	115.016.840.000	-
	<u>158.257.800.000</u>	<u>-</u>	<u>194.821.840.000</u>	<u>(7.439.825.453)</u>

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các 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.

(1) Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 33.

**Đầu tư vào công ty con**

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 31/12/2015 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Tín Khai <sup>(1)</sup>	Vĩnh Cửu, Đồng Nai	82,38%	82,38%	Kinh doanh bất động sản

(1) Căn cứ theo Biên bản họp Hội đồng quản trị số 06/2015/BB-HĐQT ngày 11/05/2015, Hội đồng quản trị quyết nghị việc mua cổ phần, tăng tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Tín Khai. Ngày 27/05/2015, Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa đã ký hợp đồng chuyển nhượng cổ phần với Tổng Công ty Tín Nghĩa. Theo hợp đồng, số lượng cổ phần phổ thông nhận chuyển nhượng là 2.238.000 cổ phần tương đương 22,380 tỷ đồng. Theo đó, tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa tăng từ 60% lên 82,38%.

**Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết**

Thông tin chi tiết về các công ty liên doanh, liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2015 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa <sup>(2)</sup>	Thành phố Biên Hòa, Đồng Nai	24,00%	24,00%	Dịch vụ bảo vệ
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân <sup>(3)</sup>	Thành phố Biên Hòa, Đồng Nai	40,00%	40,00%	Đầu tư khu công nghiệp

(2) Căn cứ theo Biên bản họp Hội đồng quản trị số 04/2015/BB-HĐQT ngày 10/02/2015, Hội đồng quản trị quyết nghị việc tham gia góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ. Theo đó, ngày 12/02/2015 Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa đã tham gia thỏa thuận góp vốn với các cổ đông khác với tỷ lệ góp vốn điều lệ là 24% tương đương 1,2 tỷ đồng.

(3) Ngày 21/12/2015, Hội đồng quản trị Công ty ban hành Nghị quyết số 06/2015-ND-HĐQT về việc chào mua 4.000.000 cổ phần Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân từ Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch. Theo đó, Công ty đã thực hiện mua thành công 4.000.000 cổ phần, mệnh giá 10.000 VND/cổ phần trị giá 40.000.000.000 VND.

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty con, Công ty liên kết trong năm: Xem Thuyết minh số 36

**Đầu tư vào đơn vị khác**

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào công ty khác của Công ty vào ngày 31/12/2015 như sau:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh <sup>(4)</sup>	Huyện Long Khánh, Đồng Nai	18,97%	18,97%	Bất động sản
- Công ty Cổ phần Bất Động sản Thống Nhất	Thành phố Biên Hòa, Đồng Nai	16,35%	16,35%	Bất động sản

(4) Trong năm 2015, Công ty thực hiện mua 1.440.000 cổ phiếu với số tiền 14,832 tỷ VND thông qua hình thức đấu giá vào ngày 21/12/2015 và 4.000 cổ phiếu với số tiền 40.800.00 VND thông qua hợp đồng chuyển nhượng cổ phần với Công ty Cổ phần Tín Khai số 61/2015/HĐKT ngày 25/12/2015, nâng tỷ lệ lợi ích của Công ty trong Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh từ 6,96% lên 18,97%.



**5 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
<b>a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn</b>		
- Nguyễn Thị Hợp	-	1.180.124.730
- Công ty TNHH Kwang - Sung Việt Nam	1.770.850.117	1.770.850.117
- Công ty TNHH Sản xuất Nhật Minh	-	2.272.221.502
- Các khoản phải thu khách hàng khác	1.192.837.825	4.143.450.177
	<b>2.963.687.942</b>	<b>9.366.646.526</b>
<b>b) Phải thu của khách hàng phân loại theo kỳ hạn thanh toán</b>		
- Các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn	2.963.687.942	9.366.646.526
	<b>2.963.687.942</b>	<b>9.366.646.526</b>
<b>c) Phải thu khách hàng là các bên liên quan</b> <i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)</i>	81.578.700	471.472.543

**6 . PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
- Phải thu Tổng Công ty Tín Nghĩa tiền chuyển nhượng cổ phần Ngân hàng TMCP Phát triển Tp.Hồ Chí Minh (HD Bank)	46.387.262.474	-	12.352.307.805	-
- Phải thu về Bảo hiểm xã hội	51.298.400	-	-	-
- Tạm ứng	487.393.651	-	9.133.585	-
- Ký cược, ký quỹ	2.250.000	-	9.025.000	-
- Phải thu Cục thuế Tỉnh Đồng Nai tiền Thuê đất trả trước <sup>(1)</sup>	5.981.347.590	-	-	-
- Phải thu về lãi tiền gửi có kỳ hạn	862.663.344	-	-	-
	<b>53.772.215.459</b>	<b>-</b>	<b>12.370.466.390</b>	<b>-</b>
<b>b) Dài hạn</b>				
- Phải thu Tổng Công ty Tín Nghĩa tiền chi hộ	-	-	23.534.750.947	-
	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>23.534.750.947</b>	<b>-</b>

(1) Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 33.

7 . NỢ XẤU

	31/12/2015		01/01/2015	
	VND	VND	VND	VND
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				Giá trị có thể thu hồi
+ Công ty TNHH Kwang - Sung Việt Nam	1.770.850.117	-	1.770.850.117	-
+ Trung tâm điện thoại di động CDMA	8.775.000	-	8.775.000	-
+ Nguyễn Thị Hợp	-	-	1.180.124.730	826.087.311
	<b>1.779.625.117</b>	<b>-</b>	<b>2.959.749.847</b>	<b>826.087.311</b>

8 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	188.672.127	-	119.486.260	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	110.023.363.657	-	82.331.369.097	-
Hàng hoá	-	-	17.700.112	-
	<b>110.212.035.784</b>	<b>-</b>	<b>82.468.555.469</b>	<b>-</b>

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
- Chi phí dự án Khu dân cư 18ha Tam Phước <sup>(1)</sup>	110.023.363.657	82.331.369.097
	<b>110.023.363.657</b>	<b>82.331.369.097</b>

<sup>(1)</sup> Chi phí đền bù và quyền sử dụng đất Dự án khu dân cư và tái định cư tại xã Tam Phước, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai của khu đất có diện tích 180.713 m<sup>2</sup> nhận chuyển nhượng từ Tổng Công ty Tín Nghĩa. Dự án đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 theo quyết định số 243/QĐ.CT.UBT ngày 15/01/2004 của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Đồng Nai.

9 . TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

a) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Chi phí xây dựng Công trình Kios	13.838.574.359	13.838.574.359	13.813.344.506	13.813.344.506
	<b>13.838.574.359</b>	<b>13.838.574.359</b>	<b>13.813.344.506</b>	<b>13.813.344.506</b>

Công trình xây dựng bao gồm 55 kios theo dự toán đầu tư trong năm 2012 và 2013. Theo Quyết định số 305/QĐ-UBND ngày 23/01/2013 của UBND Tỉnh Đồng Nai, diện tích đất xây dựng kios trên nằm trong diện tích quy hoạch đất giao thông và thuộc đoạn đầu đường số 3 Khu Công nghiệp Tam Phước. Tuy nhiên, vào thời điểm hiện tại, Công ty đang hoàn thành thủ tục pháp lý để thay đổi quy hoạch, chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất giao thông sang đất dịch vụ. Ngày 31/12/2014, UBND tỉnh Đồng Nai đã có công văn số 4265/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh diện tích đất Xây dựng kiot cho thuê và điểm xăng dầu từ đất giao thông sang đất thương mại dịch vụ. Hiện nay, Công ty đang tiếp tục hoàn thiện các hồ sơ có liên quan.

b) Xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
- Dự án đầu tư Khu công nghiệp tại xã Phước Bình, huyện Long Thành	21.593.053	-
- Công trình Tòa nhà tài chính <sup>(1)</sup>	-	1.377.672.727
	<b>21.593.053</b>	<b>1.377.672.727</b>

(1) Công trình Tòa nhà tài chính trong Khu Công nghiệp Tam Phước, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai đã được phê duyệt đầu tư theo Biên bản họp Hội đồng quản trị Quý III/2010 ngày 07 tháng 07 năm 2010. Khoản chi phí đã phát sinh bao gồm các chi phí thiết kế chi tiết tòa nhà văn phòng theo mô hình và một số khoản chi phí khác. Tuy nhiên, theo biên bản họp Hội đồng quản trị số 08/2015/BB-HĐQT ngày 19/10/2015, Hội đồng quản trị Công ty quyết nghị ngừng triển khai đầu tư dự án án để tập trung vốn vào các dự án khác có hiệu quả.

3601  
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

0111  
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM



10 . TÀI SẢN CỐ 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
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	63.048.166.477	-	2.992.665.127	2.246.861.737	68.287.693.341
- Mua trong năm	2.185.744.779	-	4.734.325.454	123.504.455	7.043.574.688
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(238.603.218)	(238.603.218)
- Phân loại lại	(31.452.499.683)	31.452.499.683	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>33.781.411.573</b>	<b>31.452.499.683</b>	<b>7.726.990.581</b>	<b>2.131.762.974</b>	<b>75.092.664.811</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	17.244.712.451	-	2.266.311.032	1.529.641.831	21.040.665.314
- Khấu hao trong năm	2.595.494.344	4.838.846.100	720.957.271	387.135.156	8.542.432.871
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(238.603.218)	(238.603.218)
- Phân loại lại	(6.741.481.869)	6.741.481.869	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>13.098.724.926</b>	<b>11.580.327.969</b>	<b>2.987.268.303</b>	<b>1.678.173.769</b>	<b>29.344.494.967</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	45.803.454.026	-	726.354.095	717.219.906	47.247.028.027
Tại ngày cuối năm	20.682.686.647	19.872.171.714	4.739.722.278	453.589.205	45.748.169.844

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 2.340.747.921 VND

**11 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**  
**Bất động sản đầu tư cho thuê**

	Nhà cửa vật kiến trúc VND	Thiết bị truyền dẫn VND	Vườn cây lâu năm VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	100.649.599.254	11.973.117.455	413.176.479	113.035.893.188
- Mua trong năm	292.192.727	-	-	292.192.727
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>100.941.791.981</b>	<b>11.973.117.455</b>	<b>413.176.479</b>	<b>113.328.085.915</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	60.701.916.640	7.055.780.248	140.769.420	67.898.466.308
- Khấu hao trong năm	8.410.661.999	1.736.490.346	31.782.804	10.178.935.149
- Phân loại lại	(1.716.987.656)	1.716.987.656	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>67.395.590.983</b>	<b>10.509.258.250</b>	<b>172.552.224</b>	<b>78.077.401.457</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu năm	39.947.682.614	4.917.337.207	272.407.059	45.137.426.880
Tại ngày cuối năm	<b>33.546.200.998</b>	<b>1.463.859.205</b>	<b>240.624.255</b>	<b>35.250.684.458</b>

Trong đó:

- Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối năm đã khấu hao hết nhưng cho thuê: 6.080.727.314 VND

**12 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Chi phí sửa chữa tài sản	8.605.474	54.511.721
Chi phí CCDC chờ phân bổ	98.031.141	66.907.309
Phí bảo hiểm cháy nổ	3.213.814	-
Chi phí phân bón chăm sóc cây xanh	96.230.967	268.095.999
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	42.496.000	32.532.166
	<b>248.577.396</b>	<b>422.047.195</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Chi phí đền bù khu công nghiệp	25.718.886.696	25.929.368.340
Chi phí CCDC chờ phân bổ	725.585.426	43.394.478
Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ chờ phân bổ	1.067.263.206	1.815.803.633
Chi phí lập hồ sơ khai thác nước dưới đất	694.843.947	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	189.254.888	-
	<b>28.395.834.163</b>	<b>27.788.566.451</b>

13 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2015		Trong năm		31/12/2015	
	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						
- Vay ngắn hạn	7.357.500.000	7.357.500.000	-	-	7.357.500.000	7.357.500.000
<i>Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất <sup>(1)</sup></i>	7.357.500.000	7.357.500.000	-	-	7.357.500.000	7.357.500.000
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	7.860.000.000	7.860.000.000	3.040.000.000	7.860.000.000	3.040.000.000	3.040.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa</i>	4.020.000.000	4.020.000.000	-	4.020.000.000	-	-
<i>Quỹ bảo vệ môi trường Việt Nam <sup>(2)</sup></i>	3.840.000.000	3.840.000.000	3.040.000.000	3.840.000.000	3.040.000.000	3.040.000.000
	<b>15.217.500.000</b>	<b>15.217.500.000</b>	<b>3.040.000.000</b>	<b>7.860.000.000</b>	<b>10.397.500.000</b>	<b>10.397.500.000</b>
b) Vay dài hạn						
<i>Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa</i>	9.980.000.000	9.980.000.000	-	9.980.000.000	-	-
<i>Quỹ bảo vệ môi trường Việt Nam <sup>(2)</sup></i>	8.820.000.000	8.820.000.000	-	3.840.000.000	4.980.000.000	4.980.000.000
	<b>18.800.000.000</b>	<b>18.800.000.000</b>	<b>-</b>	<b>13.820.000.000</b>	<b>4.980.000.000</b>	<b>4.980.000.000</b>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(7.860.000.000)	(7.860.000.000)			(3.040.000.000)	(3.040.000.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	<b>10.940.000.000</b>	<b>10.940.000.000</b>			<b>1.940.000.000</b>	<b>1.940.000.000</b>



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

- (1) Khoản vay với Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất theo hợp đồng vay vốn số 03/2015/HDKT ngày 01/08/2015 với các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 7.357.500.000 VND;
  - + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
  - + Thời hạn cho vay: 06 tháng;
  - + Lãi suất cho vay: 6%/năm;
  - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 7.357.500.000 VND.
  - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Đảm bảo bằng số vốn 11.445.000.000 đồng Công ty đã góp vốn đầu tư vào Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất.

**Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:**

(2) Số dư tại Quỹ Bảo vệ môi trường bao gồm các Hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

- (2.1) Hợp đồng tín dụng bảo vệ môi trường số 17-11/TD-QMT/CTTN ngày 23 tháng 09 năm 2011, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Số tiền Quỹ cho vay: 8,5 tỷ VND;
  - + Mục đích vay: Xây dựng Nhà máy xử lý nước thải tập trung KCN Tam Phước - giai đoạn 2;
  - + Thời hạn cho vay: 60 tháng kể từ ngày vay;
  - + Lãi suất cho vay: 5,4%/năm (lãi suất cố định trong thời gian vay);
  - + Hình thức bảo đảm tiền vay: Bảo lãnh của Ngân hàng TMCP Đại Á (nay là Ngân hàng HDBank);
  - + Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng là 1.000.000.000 VND
- (2.2) Hợp đồng tín dụng đầu tư bảo vệ môi trường số 13-12/TD-QMT/CTTN ngày 04 tháng 09 năm 2012, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Số tiền Quỹ cho vay: 10 tỷ VND;
  - + Mục đích vay: Vốn vay để thực hiện dự án "Đầu tư xây dựng Nhà máy xử lý nước thải tập trung Khu công nghiệp Tam Phước- Giai đoạn 3, phân kỳ 1 với công suất 4.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm";
  - + Thời hạn cho vay: 60 tháng kể từ ngày vay;
  - + Lãi suất cho vay: 5,4%/năm (lãi suất cố định trong thời gian vay);
  - + Hình thức bảo đảm tiền vay: Bảo lãnh của Ngân hàng TMCP Đại Á (nay là Ngân hàng HDBank);
  - + Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng là 2.040.000.000 VND
  - + Khoản đến hạn trả sau 12 tháng là 1.940.000.000 VND

14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn</b>				
- Công ty TNHH Bách Việt Đồng Nai	499.026.000	499.026.000	64.957.000	64.957.000
- Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Bảo Khang	-	-	189.893.323	189.893.323
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo Vệ Chuyên Nghiệp Tín Nghĩa	154.000.000	154.000.000	-	-
- Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Xây dựng Nhất Long	42.314.250	42.314.250	109.226.709	109.226.709
- Công ty TNHH MTV Khang Thành Phúc	244.801.000	244.801.000	-	-
- Công ty TNHH Trang Bình	63.615.200	63.615.200	89.542.200	89.542.200
- Công ty TNHH MTV Vật liệu xây dựng Tín Nghĩa	-	-	112.027.800	112.027.800
- Phải trả các đối tượng khác	392.769.932	392.769.932	262.386.153	262.386.153
	<b>1.396.526.382</b>	<b>1.396.526.382</b>	<b>828.033.185</b>	<b>828.033.185</b>
<b>b) Phải trả người bán chi tiết theo kỳ hạn thanh toán</b>				
- Phải trả người bán ngắn hạn	1.396.526.382	1.396.526.382	828.033.185	828.033.185
	<b>1.396.526.382</b>	<b>1.396.526.382</b>	<b>828.033.185</b>	<b>828.033.185</b>
<b>c) Phải trả người bán là các bên liên quan</b>				
	175.001.260	175.001.260	140.249.714	140.249.714
<i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)</i>				

31/12  
CƠ P  
BACH W  
KANG  
HOA

360  
CƠ P  
VAT  
ONGA  
NGHI  
T. Đ

15 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ 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 Thu nhập doanh nghiệp	-	5.484.495.669	15.909.285.378	11.019.440.888	-	10.374.340.159
Thuế Thu nhập cá nhân	-	38.619.466	470.052.723	477.103.085	-	31.569.104
Thuế Tài nguyên	-	15.878.050	429.257.050	394.548.325	-	50.586.775
Các loại thuế khác	-	-	22.429.596	22.429.596	-	-
	-	<b>5.538.993.185</b>	<b>16.831.024.747</b>	<b>11.913.521.894</b>	-	<b>10.456.496.038</b>

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui 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 có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.



16 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
- Trích trước chi phí tiền nước	586.997.000	1.182.944.700
- Trích trước phí bảo vệ môi trường	6.223.050	4.407.180
	<b>593.220.050</b>	<b>1.187.351.880</b>

17 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
a) <b>Ngắn hạn</b>		
- Tiền cho thuê kho	534.500.000	527.000.000
	<b>534.500.000</b>	<b>527.000.000</b>
b) <b>Dài hạn</b>		
- Tiền cho thuê Kios	555.000.000	1.163.345.452
	<b>555.000.000</b>	<b>1.163.345.452</b>

18 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
a) <b>Ngắn hạn</b>		
- Kinh phí công đoàn	-	28.897.210
- Bảo hiểm xã hội	-	9.638
- Bảo hiểm y tế	-	111.436
- Bảo hiểm thất nghiệp	-	45.675
- Phải trả Tổng Công ty Tín Nghĩa	-	26.934.001.235
+ <i>Đặt cọc mua cổ phiếu Ngân hàng TMCP Đại Á (nay là Ngân hàng HD Bank)</i>	-	26.223.839.520
+ <i>Phải trả khác</i>	-	710.161.715
- Phải trả Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch tiền chuyển nhượng cổ phần Công ty CP Xây dựng và Thương mại Phước Tân	34.000.000.000	-
- Phải trả khách hàng tiền thuê đất và thuê hạ tầng theo Quyết định số 19/QĐ-CT ngày 03/02/2015 của Cục Thuế tỉnh Đồng Nai	3.785.343.586	-
- Phải trả bà Nguyễn Thị Hợp tiền hoàn trả lại nhà	1.467.335.000	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	9.342.077.560	2.872.305.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	400.811.449	17.703.054.939
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	525.630.215	107.910.350
	<b>49.521.197.810</b>	<b>47.646.335.483</b>
b) <b>Dài hạn</b>		
- Phải trả Tổng Công ty Tín Nghĩa tiền đền bù giải phóng mặt bằng KCN Tam Phước	26.674.087.676	26.674.087.676
	<b>26.674.087.676</b>	<b>26.674.087.676</b>

19 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cộng VND
Số dư đầu năm trước	173.354.320.000	152.943.588.882	14.217.417.353	531.734.370	23.548.289.034	364.595.349.639
Lãi/lỗ trong năm trước	-	-	-	-	32.222.130.240	32.222.130.240
Trích lập các quỹ	-	-	884.579.130	176.915.826	(1.061.494.956)	-
Chi trả cổ tức năm trước	-	-	-	-	(19.068.975.200)	(19.068.975.200)
Tạm ứng cổ tức năm nay	-	-	-	-	(17.335.432.000)	(17.335.432.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi và thưởng Ban điều hành	-	-	-	-	(2.092.242.435)	(2.092.242.435)
Giảm khác	-	-	(742.929.817)	-	-	(742.929.817)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>173.354.320.000</b>	<b>152.943.588.882</b>	<b>14.359.066.666</b>	<b>708.650.196</b>	<b>16.212.274.683</b>	<b>357.577.900.427</b>
Số dư đầu năm nay	173.354.320.000	152.943.588.882	14.359.066.666	708.650.196	16.212.274.683	357.577.900.427
Tăng vốn trong năm nay <sup>(2)</sup>	86.677.110.000	(86.677.110.000)	-	-	-	-
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	53.865.280.019	53.865.280.019
Chi trả cổ tức năm trước <sup>(1)</sup>	-	-	-	-	(13.868.345.600)	(13.868.345.600)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi và thưởng Ban điều hành	-	-	-	-	(1.749.995.861)	(1.749.995.861)
Trích lập các quỹ <sup>(1)</sup>	-	-	593.933.222	-	(593.933.222)	-
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>260.031.430.000</b>	<b>66.266.478.882</b>	<b>14.952.999.888</b>	<b>708.650.196</b>	<b>53.865.280.019</b>	<b>395.824.838.985</b>





- (1) Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 01/2015/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20/03/2015, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2014 như sau:

	Tỷ lệ (%)	Số tiền VND
Tổng lợi nhuận được phân phối	100,00%	33.547.706.683
Trích Quỹ đầu tư phát triển	1,92%	644.442.604
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	4,32%	1.449.995.861
Trích Quỹ khen thưởng HĐQT, BKS	0,89%	300.000.000
Chi trả cổ tức (tỷ lệ 18%/vốn điều lệ) (Tương ứng mỗi cổ phần nhận 1.800 VND)	92,86%	31.153.268.217
- Chia trong năm 2014 (mỗi cổ phần nhận 1.000 VND)	51,67%	17.335.432.000
- Chia trong năm 2015 (mỗi cổ phần nhận 800 VND)	41,19%	13.817.836.217

Trong năm, khi thực hiện phân phối lợi nhuận Công ty đã xác định lại giá trị cổ tức phải chi trả theo tỷ lệ đã được Đại Hội đồng cổ đông quyết nghị (18%). Theo đó, Quỹ Đầu tư phát triển thực trích lập là 593.933.222 VND, giảm so với Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông đã công bố là 50.509.382 VND. Thực chi trả cổ tức của năm 2014 là 31.203.777.600 VND, tăng so với Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông đã công bố là 50.509.383 VND.

- (2) Căn cứ Nghị quyết số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 08 năm 2015 của Đại Hội đồng cổ đông bất thường năm 2015 của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa về việc thông qua kế hoạch phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu. Công ty đã tiến hành phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn-thặng dư vốn cổ phần.

Báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu tăng từ nguồn vốn chủ sở hữu đã được Ủy ban Chứng khoán nhà nước chấp thuận theo Công văn số 7214/UBCK-QLPH ngày 19/11/2015. Kết quả cụ thể như sau:

- Tên cổ phiếu phát hành: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa;
- Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông;
- Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND/1 cổ phiếu;
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành 8.667.716 cổ phiếu;
- Tỷ lệ thực hiện : 1:0,5 (Cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu cũ sẽ được chia thêm 0,5 cổ phiếu mới);
- Tổng giá trị cổ phiếu phát hành dự kiến tính theo mệnh giá: 86.677.160.000 VND.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	31/12/2015 VND	Tỷ lệ (%)	01/01/2015 VND
Vốn góp của Tổng Công ty Tín Nghĩa	56,74	147.540.000.000	56,74	98.360.000.000
Vốn góp của các cổ đông khác	43,26	112.491.430.000	43,26	74.994.320.000
	<b>100,00</b>	<b>260.031.430.000</b>	<b>100,00</b>	<b>173.354.320.000</b>

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

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	260.031.430.000	173.354.320.000
- Vốn góp đầu năm	173.354.320.000	173.354.320.000
- Vốn góp tăng trong năm	86.677.110.000	-
- Vốn góp cuối năm	260.031.430.000	173.354.320.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	13.868.345.600	36.404.407.200
- Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	13.868.345.600	19.068.975.200
- Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay	-	17.335.432.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2015	01/01/2015
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	26.003.143	17.335.432
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	26.003.143	17.335.432
- Cổ phiếu phổ thông	26.003.143	17.335.432
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	26.003.143	17.335.432
- Cổ phiếu phổ thông	26.003.143	17.335.432
Mệnh giá cổ phiếu đã lưu hành (VND)	10.000	10.000

e) Các quỹ của công ty

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	14.952.999.888	14.359.066.666
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	708.650.196	708.650.196
	<b>15.661.650.084</b>	<b>15.067.716.862</b>

20 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ các loại

	31/12/2015	01/01/2015
Đô la Mỹ (USD)	2.611,62	5.212,38

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

	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Doanh thu phí cơ sở hạ tầng KCN Tam Phước	44.894.050.349	47.672.400.808
Doanh thu cho thuê đất	2.143.961.701	1.847.389.511
Doanh thu phí thu gom nước thải	13.025.294.905	11.927.326.269
Doanh thu cung cấp điện	2.189.265.503	1.606.412.456
Doanh thu cung cấp nước	19.940.663.522	17.403.384.667
Doanh thu xử lý phế liệu	1.457.312.223	1.002.052.728
Doanh thu bán Dự án khu dân cư 18ha Tam Phước	9.741.427.097	6.682.286.662
Doanh thu thu gom rác thải	2.805.449.350	2.687.960.534
Doanh thu cung cấp dịch vụ, hàng hóa khác	3.009.425.251	3.397.194.136
	<b>99.206.849.901</b>	<b>94.226.407.771</b>

Trong đó: Doanh thu với các bên liên quan  
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)

	3.654.572.151	662.154.465
--	---------------	-------------

22 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Hàng bán bị trả lại	2.429.808.845	-
	<b>2.429.808.845</b>	<b>-</b>



23 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Giá vốn phí cơ sở hạ tầng KCN Tam Phước	15.087.861.944	15.140.732.379
Giá vốn cho thuê đất	553.063.560	1.185.853.388
Giá vốn phí thu gom nước thải	9.541.465.661	6.548.016.253
Giá vốn cung cấp điện	1.339.065.796	1.318.893.498
Giá vốn cung cấp nước	12.653.812.888	11.410.419.438
Giá vốn xử lý phế liệu	148.066.455	746.258.477
Giá vốn bán Dự án khu dân cư 18ha Tam Phước	6.830.450.169	5.261.462.860
Giá vốn thu gom rác thải	1.701.464.476	1.453.669.765
Giá vốn cung cấp dịch vụ, hàng hóa khác	786.498.203	605.734.656
	<b>48.641.749.152</b>	<b>43.671.040.714</b>

24 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Lãi tiền gửi	2.326.267.618	608.603.255
Lãi chậm thanh toán	9.350.959.021	431.178.016
- Chậm thanh toán tiền bán cổ phần Ngân hàng TMCP Đại Á	8.593.138.187	-
- Chậm thanh toán tiền nước, tiền cơ sở hạ tầng	757.820.834	431.178.016
Lãi chuyển nhượng cổ phần Ngân hàng TMCP Đại Á	23.003.368.000	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	80.115.000
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	3.895.348	1.537.099
	<b>34.684.489.987</b>	<b>1.121.433.370</b>

25 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Lãi tiền vay	1.115.281.875	2.804.962.733
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	(7.439.825.453)	(6.191.880.327)
Chi phí tài chính khác	16.822.400	-
	<b>(6.307.721.178)</b>	<b>(3.386.917.594)</b>

26 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	431.861.554	382.803.977
Chi phí nhân công	10.461.005.537	7.461.992.353
Chi phí khấu hao tài sản cố định	937.073.831	611.915.384
Thuế, phí, lệ phí	88.094.010	35.937.410
Hoàn nhập dự phòng	(354.037.419)	591.033.145
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.663.564.833	1.114.032.291
Chi phí khác bằng tiền	2.615.737.427	1.679.533.752
	<b>16.843.299.773</b>	<b>11.877.248.312</b>



27 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	190.909.091	-
Thu nhập khác	29.252.671	52.510.620
	<b>220.161.762</b>	<b>52.510.620</b>

28 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Chi phí thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát	793.333.332	700.000.000
Chi phí hội họp Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát	205.000.000	213.333.334
Chi phí xây dựng tòa nhà tài chính	1.377.672.727	-
Phạt kê khai nộp thuế bổ sung	-	306.747.750
Chi phí khác	263.970.750	299.090.543
	<b>2.639.976.809</b>	<b>1.519.171.627</b>

29 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	69.337.131.194	40.701.284.875
Các khoản điều chỉnh tăng	2.540.368.140	1.034.043.974
Các khoản điều chỉnh giảm	-	(80.115.000)
Thu nhập tính thuế Thu nhập doanh nghiệp	71.877.499.334	41.655.213.849
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (thuế suất 22%)</b>	<b>15.813.049.853</b>	<b>9.164.147.047</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	5.484.495.669	5.386.295.923
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(10.388.647.418)	(9.065.947.301)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm của hoạt động kinh doanh chính</b>	<b>10.908.898.104</b>	<b>5.484.495.669</b>
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản	437.434.203	878.195.400
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập tính thuế Thu nhập doanh nghiệp	437.434.203	878.195.400
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (thuế suất 22%)</b>	<b>96.235.525</b>	<b>193.202.988</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(630.793.470)	(193.202.988)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản</b>	<b>(534.557.945)</b>	<b>-</b>
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	15.909.285.378	9.357.350.035
<b>Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>10.374.340.159</b>	<b>5.484.495.669</b>

30 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	15.674.182.271	12.363.902.055
Chi phí nhân công	10.461.005.537	7.461.992.353
Chi phí khấu hao tài sản cố định	18.721.368.020	15.763.277.825
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.014.676.674	17.648.328.030
Chi phí khác bằng tiền	5.153.633.252	2.446.832.734
	<b>58.024.865.754</b>	<b>55.684.332.997</b>

31 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	27.769.186.884	-	16.765.564.419	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	56.735.903.401	(1.779.625.117)	45.271.863.863	(2.133.662.536)
Các khoản cho vay	24.070.666.700	-	-	-
Đầu tư dài hạn	34.677.800.000	-	134.821.840.000	(7.439.825.453)
	<b>143.253.556.985</b>	<b>(1.779.625.117)</b>	<b>196.859.268.282</b>	<b>(9.573.487.989)</b>

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Vay và nợ	12.337.500.000	26.157.500.000
Phải trả người bán, phải trả khác	77.591.811.868	75.148.456.344
Chi phí phải trả	593.220.050	1.187.351.880
	<b>90.522.531.918</b>	<b>102.493.308.224</b>

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.



**Rủi ro thị trường**

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất.

**Rủi ro về tỷ giá hối đoái:**

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

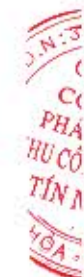
**Rủi ro về lãi suất:**

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

**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).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2015</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	27.769.186.884	-	-	27.769.186.884
Phải thu khách hàng, phải thu khác	54.956.278.284	-	-	54.956.278.284
Các khoản cho vay	24.070.666.700	-	-	24.070.666.700
Đầu tư dài hạn	-	34.677.800.000	-	34.677.800.000
	<b>106.796.131.868</b>	<b>34.677.800.000</b>	-	<b>141.473.931.868</b>
<b>Tại ngày 01/01/2015</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	16.765.564.419	-	-	16.765.564.419
Phải thu khách hàng, phải thu khác	19.603.450.380	23.534.750.947	-	43.138.201.327
Đầu tư dài hạn	-	127.382.014.547	-	127.382.014.547
	<b>36.369.014.799</b>	<b>150.916.765.494</b>	-	<b>187.285.780.293</b>



**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:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2015</b>				
Vay và nợ	10.397.500.000	1.940.000.000	-	12.337.500.000
Phải trả người bán, phải trả khác	50.917.724.192	26.674.087.676	-	77.591.811.868
Chi phí phải trả	593.220.050	-	-	593.220.050
	<b>61.908.444.242</b>	<b>28.614.087.676</b>	<b>-</b>	<b>90.522.531.918</b>
<b>Tại ngày 01/01/2015</b>				
Vay và nợ	15.217.500.000	10.940.000.000	-	26.157.500.000
Phải trả người bán, phải trả khác	48.474.368.668	26.674.087.676	-	75.148.456.344
Chi phí phải trả	1.187.351.880	-	-	1.187.351.880
	<b>64.879.220.548</b>	<b>37.614.087.676</b>	<b>-</b>	<b>102.493.308.224</b>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. 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.

**32 . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường:	13.820.000.000	14.713.224.925

**33 . THÔNG TIN KHÁC**

**1. Chuyển nhượng cổ phần Ngân hàng Thương mại cổ phần Đại Á (nay là Ngân hàng HD Bank)**

- Theo Quyết định số 2687/QĐ-NHNN ngày 18/11/2013 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, việc sáp nhập Ngân hàng TMCP Đại Á (DaiA bank) và Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HD Bank) chính thức có hiệu lực kể từ ngày 20/12/2013. Theo đó, Công ty đang nắm giữ 11.501.684 cổ phần tương ứng với tỷ lệ nắm giữ là 3,1% vốn điều lệ của DaiA bank cũng sẽ chính thức chuyển thành cổ đông của Ngân hàng HD Bank với số lượng cổ phần nắm giữ tương ứng.
- Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 05/2013/NQ-HĐQT ngày 16 tháng 12 năm 2013, Hội đồng quản trị thông qua kế hoạch chuyển nhượng 11.501.684 cổ phần Ngân hàng TMCP Đại Á, đồng thời ủy quyền cho Tổng Công ty Tín Nghĩa thực hiện kế hoạch chuyển nhượng trên.
- Căn cứ Hợp đồng ủy quyền giữa Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa (TIP) và Tổng Công ty Tín Nghĩa trong việc tìm kiếm đối tác, tham gia thương lượng, đàm phán, ký kết thoả thuận hoặc xúc tiến các thủ tục pháp lý cần thiết để chuyển nhượng 11.501.684 cổ phần Ngân hàng TMCP Đại Á (nay là Ngân hàng HD Bank) do TIP đang sở hữu. Tổng Công ty Tín Nghĩa đã ký Hợp đồng chuyển nhượng số cổ phần cho Công ty Cổ phần Sovico với mức giá là 12.000 VND/cổ phiếu. Tính đến thời điểm ngày 31/12/2015, việc chuyển nhượng này đã hoàn thiện thủ tục pháp lý chuyển quyền sở hữu.

80  
 01  
 P.  
 T1  
 NG  
 GH  
 1.5

0100  
 CC  
 TRÁCH  
 HÀNG  
 A  
 HOÀN



## 2. Thông tin về miễn tiền thuế đất KCN Tam Phước

Theo Quyết định số 19/QĐ-CT ngày 03/02/2015 của Cục Thuế tỉnh Đồng Nai về việc miễn tiền thuế đất phải nộp cho Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa, đối với hợp đồng thuê đất số 22/HĐTD ngày 04/03/2014, số tiền thuế đất được miễn là 6.534.411.150 đồng. Số tiền thuế đất Công ty được miễn tương ứng với số tiền thuế đất và thuê hạ tầng của 03 Công ty được miễn do bị thiệt hại theo các Quyết định của UBND tỉnh Đồng Nai, gồm:

- Công ty TNHH Timber Industries, được miễn: 3.106.407.564 đồng, theo Quyết định số 4103/QĐĐC-UBND ngày 25/12/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai;
- Công ty TNHH Gỗ Lee Fu (Việt Nam), được miễn: 2.271.186.529 đồng, theo Quyết định số 4101/QĐĐC-UBND ngày 25/12/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai;
- Công ty CP Johnson Wood, được miễn: 1.156.817.057 đồng, theo Quyết định số 4087/QĐĐC-UBND ngày 25/12/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ theo Quyết định nêu trên, Công ty có trách nhiệm kê khai số tiền thuế đất được miễn, giảm trên theo quy định và khấu trừ tiền thuế đất và thuê hạ tầng năm 2014 cho 03 doanh nghiệp trên (không thu tiền thuế đất, thuê hạ tầng năm 2014 của các doanh nghiệp theo số tiền như trên)

Trong năm, Công ty đã thực hiện miễn tiền thuế đất và thuê cơ sở hạ tầng cho 03 công ty nêu trên. Số tiền thuế đất và thuê cơ sở hạ tầng 2014 đã thu sẽ được bù trừ với tiền thuế đất và thuê cơ sở hạ tầng trong năm 2016. Công ty cũng đã thực hiện kê khai miễn, giảm tiền thuế đất năm 2015 tại Khu công nghiệp với số tiền 553 triệu đồng. Số tiền thuế đất công ty còn được miễn giảm trong những năm tiếp theo là 5.981.347.590 VND.

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

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014 số 01/2014/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22/02/2014, Biên bản họp Hội đồng quản trị số 09/2015 ngày 27/10/2015, Công ty đang lập thủ tục niêm yết chính thức cho cổ phiếu của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty đã chọn Công ty Cổ phần Chứng khoán FPT là tổ chức tư vấn niêm yết.

- Loại chứng khoán niêm yết : Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá : 10.000 đồng/ Cổ phiếu
- Tổng số chứng khoán niêm yết : 17.335.432 cổ phiếu

Ngày 13/01/2016, Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh đã có Công văn số 54/SGDHCM-NY về việc yêu cầu Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa bổ sung và hoàn tất thủ tục chấp thuận đăng ký niêm yết chính thức tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 27/01/2016, Công ty đã lập Công văn số 122/CV-CT gửi Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam về việc ngừng thực hiện chuyển quyền sở hữu chứng khoán mã TIP. Theo đó:

- Ngày chốt danh sách cổ đông : 16/02/2016
- Ngày ngừng nhận hồ sơ chuyển quyền sở hữu : 15/02/2016

Ngoài việc Công ty đang lập thủ tục niêm yết chính thức cổ phiếu nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng này.

## 35 . BÁO CÁO BỘ PHẬN

Hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm 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 21 và 23 phần Thuyết minh báo cáo tài chính. Về mặt địa lý, Công ty chủ yếu hoạt động kinh doanh trong lãnh thổ Việt Nam.

Theo đó, Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá và tin tưởng rằng việc không lập và trình bày báo cáo tài chính bộ phận trong báo cáo tài chính năm 2015 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.



36 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong năm, Công ty có các giao dịch phát sinh và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm với các bên liên quan như sau :

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Mối quan hệ	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
<b>Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ</b>			
- Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty Mẹ	3.414.955.236	434.675.470
- Công ty cổ phần cảng Container Đồng Nai	(**)	-	1.666.667
- Công ty CP Xây dựng & kinh doanh nhà Phú Tín	(**)	77.694.000	68.979.900
- Công ty TNHH MTV Xăng dầu Tín Nghĩa 1	(*)	-	25.250.000
- Công ty CP Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	(*)	57.377.460	54.532.428
- Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	(*)	103.636.364	77.050.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	(*)	909.091	-
<b>Mua vật tư, hàng hóa, dịch vụ</b>			
- Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty Mẹ	35.774.479.678	38.720.494.959
- Công ty CP Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	(*)	34.545.455	-
- Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	(*)	50.074.227	252.232.166
- Công ty TNHH MTV Xăng Dầu Tín Nghĩa 1	(*)	23.927.610	379.252.511
- Công ty CP Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	(**)	1.201.116.667	-
<b>Phí chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Tín Khải</b>			
- Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty Mẹ	22.380.000.000	-
<b>Chi trả cổ tức</b>			
- Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty Mẹ	-	17.704.800.000

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm:

	Mối quan hệ	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
<b>Phải thu tiền hàng</b>			
- Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh nhà Phú Tín	(*)	81.578.700	-
- Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty Mẹ	-	471.472.543
<b>Phải trả tiền hàng</b>			
- Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty Mẹ	-	118.698.274
- Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	(*)	21.001.260	21.551.440
- Công ty CP Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	(**)	154.000.000	-
<b>Phải trả tiền bồi thường KCN</b>			
- Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty Mẹ	26.674.087.676	26.674.087.676
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>			
- Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	(*)	71.750.000	-
<b>Phải thu khác ngắn hạn</b>			
- Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty Mẹ	46.387.262.474	12.352.307.805
<b>Phải trả khác ngắn hạn</b>			
- Công ty Cổ phần đầu tư Nhơn Trạch	(*)	34.000.000.000	-

(\*) Cùng Công ty mẹ

(\*\*) Công ty liên kết của Công ty mẹ

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Thu nhập của Ban Giám đốc và Hội đồng Quản trị	1.988.681.948	1.795.947.189

### 37 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán. Một số chỉ tiêu đã được phân loại lại cho phù hợp với Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp để so sánh với số liệu năm nay.

Số liệu theo Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014			Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC			
Mã số	Khoản mục	Số tiền	Mã số	Khoản mục	Số tiền	Thay đổi
<b>a) Bảng Cân đối kế toán</b>			<b>a) Bảng Cân đối kế toán</b>			
131	Phải thu của khách hàng	9.366.646.526	131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	9.366.646.526	-
132	Trả trước cho người bán	189.000.000	132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	189.000.000	-
135	Các khoản phải thu khác	12.352.307.805	136	Phải thu ngắn hạn khác	12.370.466.390	18.158.585
158	Tài sản ngắn hạn khác	18.158.585	155	Tài sản ngắn hạn khác	-	(18.158.585)
139	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(2.133.662.536)	137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(2.133.662.536)	-
141	Hàng tồn kho	96.281.899.975	141	Hàng tồn kho	82.468.555.469	(13.813.344.506)
			241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	13.813.344.506	13.813.344.506
218	Phải thu dài hạn khác	23.534.750.947	216	Phải thu dài hạn khác	23.534.750.947	-
230	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	1.377.672.727	242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	1.377.672.727	-
251	Đầu tư vào công ty con	60.000.000.000	251	Đầu tư vào công ty con	60.000.000.000	-
252	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	-	252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	-	-
			253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	134.821.840.000	134.821.840.000
258	Đầu tư dài hạn khác	134.821.840.000				(134.821.840.000)
259	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(7.439.825.453)	254	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(7.439.825.453)	-
311	Vay và nợ ngắn hạn	15.217.500.000	320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	15.217.500.000	-
312	Phải trả người bán	828.033.185	311	Phải trả người bán ngắn hạn	828.033.185	-
313	Người mua trả tiền trước	176.029.140	312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	176.029.140	-
316	Chi phí phải trả	1.187.351.880	315	Chi phí phải trả ngắn hạn	1.187.351.880	-
			318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	527.000.000	527.000.000



Số liệu theo Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014			Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC			
Mã số	Khoản mục	Số tiền	Mã số	Khoản mục	Số tiền	Thay đổi
<b>Bảng Cân đối kế toán (tiếp theo)</b>			<b>Bảng Cân đối kế toán (tiếp theo)</b>			
338	Doanh thu chưa thực hiện	1.690.345.452	336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	1.163.345.452	(527.000.000)
319	Các khoản phải trả, phải nộp khác	74.320.423.159	319	Phải trả ngắn hạn khác	47.646.335.483	(26.674.087.676)
333	Phải trả dài hạn khác	-	337	Phải trả dài hạn khác	26.674.087.676	26.674.087.676
334	Vay và nợ dài hạn	10.940.000.000	338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	10.940.000.000	-
411	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	173.354.320.000	411	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	173.354.320.000	-
			411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	260.031.430.000	260.031.430.000
417	Quỹ đầu tư phát triển	11.493.438.309	418	Quỹ đầu tư phát triển	14.359.066.666	2.865.628.357
418	Quỹ dự phòng tài chính	2.865.628.357				(2.865.628.357)
420	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	16.212.274.683	421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	16.212.274.683	-
			421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	1.325.576.443	1.325.576.443
			421b	LNST chưa phân phối năm nay	14.886.698.240	14.886.698.240
<b>b/ Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh</b>			<b>b/ Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh</b>			
24	Chi phí bán hàng	140.328.427	25	Chi phí bán hàng	140.328.427	-
25	Chi phí quản lý doanh nghiệp	11.877.248.312	26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	11.877.248.312	-

Số liệu theo Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014			Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC			Thay đổi
Mã số	Khoản mục	Số tiền	Mã số	Khoản mục	Số tiền	
<b>c/ Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ</b>			<b>c/ Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ</b>			
09	Tăng, giảm các khoản phải thu	(12.099.370.673)	09	- Tăng, giảm các khoản phải thu	21.610.680.700	33.710.051.373
11	Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	26.215.151.697	11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	23.097.868.897	(3.117.282.800)
15	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	33.710.051.373	16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	-	(33.710.051.373)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(5.913.453.693)	17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(2.796.170.893)	3.117.282.800
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	(14.713.224.925)	34	Tiền trả nợ gốc vay	(14.713.224.925)	-

Người lập biểu



Nguyễn Thị Ly

Kế toán trưởng



Nguyễn Quốc Hùng

Biên Hòa, ngày 04 tháng 03 năm 2016



Giám đốc

Nguyễn Hiếu Lộc





Số:...../TT-HĐQT

Biên Hòa, ngày 22 tháng 04 năm 2016

## **TỜ TRÌNH**

V/v phân phối lợi nhuận năm 2015  
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa

- Căn cứ Luật doanh nghiệp năm 2014;
- Căn cứ vào Điều lệ Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa;
- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015;
- Căn cứ báo cáo tài chính năm 2015 đã được kiểm toán do Công ty TNHH Hãng Kiểm toán (AASC).

Hội đồng Quản trị trình Đại hội về việc phân phối lợi nhuận năm 2015, Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa như sau:

<b>TT</b>	<b>Diễn giải</b>	<b>Kế hoạch 2015</b>		<b>Thực hiện 2015</b>		<b>TH/KH</b>
*	<b>Tổng lợi nhuận phân phối</b>		<b>42.456.000.000</b>		<b>53.865.280.019</b>	<b>126,87%</b>
1	Quỹ đầu tư phát triển	4,0%	1.698.240.000	3,0%	1.615.958.401	95,15%
2	Quỹ khen thưởng	3,0%	1.273.680.000	2,5%	1.346.632.000	105,73%
3	Quỹ phúc lợi	1,0%	424.560.000	1,0%	538.652.800	126,87%
4	Quỹ thưởng HĐQT, Ban KS	1,2%	500.000.000	0,9%	500.000.000	100,00%
5	Quỹ chia cổ tức	90,8%	38.559.520.000	92,6%	49.864.036.818	129,32%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>100%</b>	<b>42.456.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>53.865.280.019</b>	

Đề nghị Đại hội phê chuẩn quỹ chia cổ tức năm 2015 với mức 15% (đã chi tạm ứng cổ tức trong tháng 01/2016 là 10%) và ủy quyền cho HĐQT quyết định chi tiếp 5% cổ tức cho cổ đông trong tháng 5/2015.

Đề nghị Đại hội đồng cổ đông cho ý kiến và biểu quyết thông qua.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

Số:...../TT-HĐQT

Biên Hòa, ngày 22 tháng 04 năm 2016

## **TỜ TRÌNH**

V/v Phê duyệt chỉ tiêu kế hoạch và phân phối lợi nhuận năm 2016

Căn cứ Luật doanh nghiệp năm 2014;

Căn cứ vào Điều lệ Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa;

Căn cứ báo cáo kế hoạch hoạt động kinh doanh 2016 của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa.

Hội đồng Quản trị trình Đại hội phê duyệt chỉ tiêu kế hoạch năm 2016, mức phân phối lợi nhuận và trích quỹ thưởng Ban Quản trị điều hành như sau:

### **1) Chỉ tiêu kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2016.**

- Doanh thu thực hiện : 148,23 tỷ đồng.
- Lợi nhuận trước thuế: 54,19 tỷ đồng.
- Nộp ngân sách: 22,77 tỷ đồng.
- Lợi nhuận sau thuế: 43,35 tỷ đồng.
- Tỷ lệ chia cổ tức : Tối thiểu đạt 15 % .

### **2) Dự kiến phân phối lợi nhuận 2016.**

<b>TT</b>	<b>Diễn giải</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>	<b>Số tiền (đồng)</b>	<b>Ghi chú</b>
*	<b>Tổng lợi nhuận phân phối</b>		<b>43.356.000.000</b>	
1	Quỹ đầu tư phát triển	3,0%	1.300.680.000	
2	Quỹ khen thưởng	3,3%	1.430.748.000	
3	Quỹ phúc lợi	1,0%	433.560.000	
4	Quỹ thưởng ban điều hành	1,2%	500.000.000	
5	Quỹ chia cổ tức	91,5%	39.691.012.000	
	<b>Tổng cộng</b>	<b>100,0%</b>	<b>43.356.000.000</b>	

Đề nghị Đại hội đồng cổ đông cho ý kiến và biểu quyết, quyết định.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

Số:...../TT-HĐQT

Biên Hòa, ngày 22 tháng 4 năm 2016

## **TỜ TRÌNH**

V/v mức thù lao năm 2016 của thành viên HĐQT và Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa

Căn cứ Luật doanh nghiệp năm 2014;

Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa;

Căn cứ vào kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2016.

Hội đồng quản trị trình Đại hội mức thù lao năm 2016 của thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa như sau:

TT	Diễn giải	SL	Thực hiện năm 2015		Kế hoạch năm 2016	
			Mức BQ tháng	Cả năm	Mức BQ tháng	Cả năm
<b>1</b>	<b>Hội đồng quản trị</b>	<b>5</b>	<b>27.000.000</b>	<b>516.000.000</b>	<b>27.000.000</b>	<b>516.000.000</b>
-	Chủ tịch	1	10.000.000	120.000.000	10.000.000	120.000.000
-	Phó chủ tịch	1	9.000.000	108.000.000	9.000.000	108.000.000
-	Thành viên	3	8.000.000	288.000.000	8.000.000	288.000.000
<b>2</b>	<b>Ban kiểm soát</b>	<b>3</b>	<b>5.000.000</b>	<b>180.000.000</b>	<b>5.000.000</b>	<b>180.000.000</b>
-	Thành viên - Thư ký	3	5.000.000	180.000.000	5.000.000	180.000.000
	<b>Tổng cộng</b>	<b>8</b>	<b>32.000.000</b>	<b>696.000.000</b>	<b>32.000.000</b>	<b>696.000.000</b>

Kế hoạch mức thù lao năm 2016, được áp dụng từ tháng 01/2016 cho đến khi đại hội cổ đông có quyết nghị thay đổi.

Đề nghị Đại hội đồng cổ đông cho ý kiến và biểu quyết, quyết định.

Trân trọng.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

Số:...../TT-CT

Biên Hòa, ngày 22 tháng 4 năm 2016

## **TỜ TRÌNH**

V/v Sửa đổi, bổ sung Điều lệ cho phù hợp với quy định của Luật Doanh nghiệp

Căn cứ Luật doanh nghiệp năm 2014;

Căn cứ Thông tư 121/2012/TT-BTC ngày 26/07/2012 của Bộ Tài chính quy định về quản trị công ty áp dụng cho các công ty đại chúng;

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa.

Hội đồng Quản trị trình Đại hội đồng cổ đông quyết định sửa đổi, bổ sung đối với Điều lệ hiện hành của Công ty cho phù hợp, cụ thể như sau:

STT	ĐIỀU KHOẢN SỬA ĐỔI	NỘI DUNG CẦN SỬA ĐỔI, BỔ SUNG	NỘI DUNG ĐỀ XUẤT SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
01	Căn cứ	Luật doanh nghiệp 2005	Luật doanh nghiệp 2014
02	Căn cứ	Căn cứ Quyết định số: 222/CV-TU ngày 24/09/2007 của Tỉnh Ủy tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt phương án cổ phần hóa Xí nghiệp DV & PT KCN Tam Phước thuộc Công ty TNHH một thành viên Tín Nghĩa thành công ty cổ phần;	<b>Bỏ căn cứ này vì Điều lệ Công ty đã được thay đổi đến lần thứ 4.</b>
03	Điều 1. Định nghĩa	<b>Điểm b Khoản 1 Điều 1:</b> “Luật Doanh nghiệp” có nghĩa là Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 29 tháng 12 năm 2005.	<b>Điểm b Khoản 1 Điều 1:</b> “Luật Doanh nghiệp” có nghĩa là luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được QH nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 26/11/2014.
04	Điều 8. Vốn điều lệ, cổ phần, cổ đông sáng lập	<b>Khoản 1.</b> Công ty có vốn điều lệ là 173.354.320.000 đồng. - Chia ra số cổ phần: 17.335.432 cổ phần.	<b>Khoản 1.</b> Công ty có vốn điều lệ là 260.031.430.000 đồng. - Chia ra số cổ phần: 26.003.143 cổ phần.

05	Điều 8. Vốn điều lệ, cổ phần, cổ đông sáng lập	<p><b>Khoản 5.</b> Cổ đông sáng lập của Công ty là những cổ đông có đủ các điều kiện sau:</p> <p>- <u>Sở hữu số lượng cổ phần tối thiểu là 5% vốn điều lệ.</u></p> <p>Tên, địa chỉ số lượng cổ phần cùng các chi tiết khác về cổ đông sáng lập theo qui định của Luật Doanh nghiệp được <b>nêu tại Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế của Công ty do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.</b></p>	<p><b>(Bỏ ý gạch chân vì Luật Doanh nghiệp không có quy định).</b></p> <p>Tên, địa chỉ số lượng cổ phần cùng các chi tiết khác về cổ đông sáng lập theo qui định của Luật Doanh nghiệp được <b>nêu tại hồ sơ đăng ký kinh doanh nộp tại Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch – Đầu tư tỉnh Đồng Nai.</b></p>
06	Điều 9. Chứng chỉ cổ phiếu	<p><b>Khoản 1.</b> Cổ đông của Công ty được cấp chứng chỉ hoặc chứng nhận cổ phiếu tương ứng với số cổ phần và loại cổ phần sở hữu, <u>trừ trường hợp quy định tại Khoản 7 của Điều 9</u></p>	<p><b>Khoản 1.</b> Cổ đông của Công ty được cấp chứng chỉ hoặc chứng nhận cổ phiếu tương ứng với số cổ phần và loại cổ phần sở hữu. <b>(Bỏ ý gạch chân do đề nghị bỏ khoản 7).</b></p>
07	Điều 9. Chứng chỉ cổ phiếu	<p><b>Khoản 3.</b> Trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày nộp đầy đủ hồ sơ đề nghị chuyển quyền sở hữu cổ phần theo quy định của Công ty hoặc trong thời hạn hai tháng (hoặc có thể lâu hơn theo điều khoản phát hành quy định) kể từ ngày thanh toán đầy đủ tiền mua cổ phần theo như quy định tại phương án phát hành cổ phiếu của Công ty, người sở hữu số cổ phần sẽ được cấp chứng chỉ cổ phiếu. Người sở hữu cổ phần không phải trả cho công ty chi phí in chứng</p>	<p><b>Đề nghị bỏ khoản này vì hồ sơ chuyển quyền sở hữu phải thực hiện theo quy định của Luật chứng khoán. Đồng thời, chứng chỉ cổ phiếu được cấp phải chịu phí theo quy định tại Quy trình cấp sổ của Công ty.</b></p>



		chỉ cổ phiếu hoặc bất kỳ một khoản phí gì.	
08	Điều 9. Chứng chỉ cổ phiếu	<b>Khoản 4.</b> Trường hợp chỉ chuyển nhượng một số cổ phần ghi danh trong một chứng chỉ cổ phiếu ghi danh, chứng chỉ cũ sẽ bị hủy bỏ và chứng chỉ mới ghi nhận số cổ phần còn lại sẽ được cấp miễn phí.	<b>Đề nghị bỏ khoản này vì chứng khoán của Công ty phải được đăng ký tại Trung tâm Lưu ký chứng khoán và thực hiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hiện hành.</b>
09	Điều 9. Chứng chỉ cổ phiếu	<b>Khoản 6.</b> Người sở hữu chứng chỉ cổ phiếu vô danh phải tự chịu trách nhiệm về việc bảo quản chứng chỉ và công ty sẽ không chịu trách nhiệm trong các trường hợp chứng chỉ này bị mất cắp hoặc bị sử dụng với mục đích lừa đảo.	<b>Đề nghị bỏ khoản này bởi vì Công ty không có loại chứng chỉ chứng khoán này đồng thời Luật doanh nghiệp và Thông tư 121/2012/TT-BTC không có quy định.</b>
10	Điều 9. Chứng chỉ cổ phiếu	<b>Khoản 7.</b> Công ty có thể phát hành cổ phần ghi danh không theo hình thức chứng chỉ. Hội đồng quản trị có thể ban hành văn bản quy định cho phép các cổ phần ghi danh (theo hình thức chứng chỉ hoặc không chứng chỉ) được chuyển nhượng mà không bắt buộc phải có văn bản chuyển nhượng. Hội đồng quản trị có thể ban hành các quy định về chứng chỉ và chuyển nhượng cổ phần theo các quy định của Luật doanh nghiệp, pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán và Điều lệ này.	<b>- Đề nghị bỏ khoản này bởi vì Công ty không có loại chứng chỉ chứng khoán này đồng thời Luật doanh nghiệp và Thông tư 121/2012/TT-BTC không có quy định.</b>
11	Điều 15. Quyền của cổ đông	<b>Khoản 3.</b> Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ trên 5% tổng số cổ phần phổ thông trong thời hạn	<b>Khoản 3.</b> Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ trên 5% tổng số cổ phần phổ thông trong thời hạn liên

		<p>liên tục từ sáu tháng trở lên có các quyền sau:</p> <p>b. Yêu cầu triệu tập Đại hội đồng cổ đông;</p>	<p>tục từ sáu tháng trở lên có các quyền sau:</p> <p>b. Yêu cầu triệu tập Đại hội đồng cổ đông <b>trong các trường hợp sau đây:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hội đồng Quản trị vi phạm nghiêm trọng quyền của cổ đông, nghĩa vụ của người quản lý hoặc ra quyết định vượt quá thẩm quyền được giao;</li> <li>- Nhiệm kỳ của Hội đồng Quản trị đã vượt quá 06 tháng mà Hội đồng Quản trị mới chưa được bầu thay thế.</li> </ul>
12	Điều 18. Quyền và nhiệm vụ của Đại hội đồng cổ đông	<p><b>Khoản 2, điểm e.</b> Bầu, bãi miễn và thay thế thành viên Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát và <b>phê chuẩn việc Hội đồng Quản trị bổ nhiệm Giám đốc.</b></p>	<p><b>Khoản 2, điểm e.</b> Bầu, bãi miễn và thay thế thành viên Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát.</p> <p><b>(Bỏ: phê chuẩn việc Hội đồng Quản trị bổ nhiệm Giám đốc vì không phù hợp với quy định của Luật Doanh nghiệp)</b></p>
13	Điều 18. Quyền và nhiệm vụ của Đại hội đồng cổ đông	<p><b>Khoản 2, điểm L.</b> Quyết định giao dịch bán tài sản công ty hoặc chi nhánh hoặc giao dịch mua có giá trị từ <b>50%</b> trở lên tổng giá trị tài sản công ty và các chi nhánh của công ty được ghi trong báo cáo tài chính đã được kiểm toán gần nhất.</p>	<p><b>Khoản 2, điểm L.</b> Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị bằng hoặc lớn hơn <b>35%</b> tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của công ty.</p>
14	Điều 18. Quyền và nhiệm vụ của Đại hội đồng cổ đông	<p><b>Khoản 2, điểm n.</b> Việc Giám đốc hoặc đồng thời làm chủ tịch Hội đồng Quản trị.</p>	<p><b>Đề nghị bỏ điểm này vì Công ty Cổ phần do Nhà nước nắm giữ trên 50% tổng số phiếu biểu quyết thì Chủ tịch HĐQT không được kiêm nhiệm Giám đốc.</b></p>

15	Điều 21. Triệu tập ĐHĐCĐ, chương trình họp, thông báo họp	<p><b>Khoản 2.</b> Người triệu tập Đại hội đồng cổ đông phải thực hiện những nhiệm vụ sau:</p> <p>a. Chuẩn bị danh sách các cổ đông đủ điều kiện tham gia và biểu quyết tại đại hội <b>trong vòng ba mươi ngày</b> trước ngày bắt đầu tiên hành Đại hội đồng cổ đông; chương trình họp, và các tài liệu theo quy định phù hợp với luật pháp và các quy định của Công ty;</p>	<p><b>Khoản 2.</b> Người triệu tập Đại hội đồng cổ đông phải thực hiện những nhiệm vụ sau đây:</p> <p>a. Chuẩn bị danh sách các cổ đông đủ điều kiện tham gia và biểu quyết tại đại hội <b>chậm nhất mười lăm ngày</b> trước ngày bắt đầu tiên hành Đại hội đồng cổ đông; chương trình họp, và các tài liệu theo quy định phù hợp với luật pháp và các quy định của Công ty;</p>
16	Điều 21. Triệu tập ĐHĐCĐ, chương trình họp, thông báo họp	<p><b>Khoản 3.....</b>Thông báo họp Đại hội đồng cổ đông phải được gửi trước ít nhất <b>mười lăm ngày</b> trước ngày họp Đại hội đồng cổ đông.</p>	<p><b>Khoản 3.....</b>Thông báo mời họp gửi trước ít nhất <b>10 ngày</b> trước ngày khai mạc đại hội.</p>
17	Điều 22. Các điều kiện tiến hành họp ĐHĐCĐ	<p>1. Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện cho ít nhất <b>65%</b> cổ phần có quyền biểu quyết.</p> <p>2...Đại hội đồng cổ đông triệu tập lại chỉ được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện cho ít nhất <b>51%</b> cổ phần có quyền biểu quyết.</p>	<p>1. Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện cho ít nhất <b>51%</b> cổ phần có quyền biểu quyết.</p> <p>2....Đại hội đồng cổ đông triệu tập lại chỉ được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện cho ít nhất <b>33%</b> cổ phần có quyền biểu quyết.</p>
18	Điều 24. Thông qua quyết định của ĐHĐCĐ	<p><b>1.</b> Trừ trường hợp quy định tại Khoản 2 của Điều 24, các quyết định của Đại hội đồng cổ đông về các vấn đề sau đây sẽ được thông qua khi có từ <b>65%</b> trở lên tổng số phiếu bầu của các cổ đông có quyền biểu quyết có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền có mặt tại</p>	<p><b>1.</b> Trừ trường hợp quy định tại Khoản 2 của Điều 24, các quyết định của Đại hội đồng cổ đông về các vấn đề sau đây sẽ được thông qua khi có từ <b>51%</b> trở lên tổng số phiếu bầu của các cổ đông có quyền biểu quyết có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền có mặt tại</p>

		<p>Đại hội đồng cổ đông.</p> <p>a. Thông qua báo cáo tài chính hàng năm;</p> <p>b. Kế hoạch phát triển ngắn và dài hạn của công ty</p> <p>c. Bầu, bãi miễn và thay thế thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát và <u>phê chuẩn việc Hội đồng quản trị bổ nhiệm Giám đốc.</u></p>	<p>Đại hội đồng cổ đông.</p> <p>a. Thông qua báo cáo tài chính hàng năm;</p> <p>b. Kế hoạch phát triển ngắn và dài hạn của công ty</p> <p>c. Bầu, bãi miễn và thay thế thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát.</p> <p><b>(Bổ ý gạch chân)</b></p>
19	Điều 24. Thông qua quyết định của ĐHĐCĐ	<p>2. Các quyết định của Đại hội đồng cổ đông liên quan đến việc sửa đổi và bổ sung Điều lệ, loại cổ phiếu và số lượng cổ phiếu được chào bán, sáp nhập, tái tổ chức và giải thể Công ty, giao dịch bán tài sản Công ty hoặc chi nhánh hoặc giao dịch mua do công ty hoặc các chi nhánh thực hiện có giá trị từ <b>50%</b> trở lên tổng giá trị tài sản của Công ty và các chi nhánh của Công ty tính theo sổ sách kế toán đã được kiểm toán gần nhất sẽ chỉ được thông qua khi có từ <b>75%</b> trở lên tổng số phiếu bầu của các cổ đông có quyền biểu quyết có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện được uỷ quyền có mặt tại Đại hội đồng cổ đông.</p>	<p>2. Các quyết định của Đại hội đồng cổ đông liên quan đến việc sửa đổi và bổ sung Điều lệ, loại cổ phiếu và số lượng cổ phiếu được chào bán, sáp nhập, tái tổ chức và giải thể Công ty, giao dịch bán tài sản Công ty hoặc chi nhánh hoặc giao dịch mua do công ty hoặc các chi nhánh thực hiện có giá trị từ <b>35%</b> trở lên tổng giá trị tài sản của Công ty và các chi nhánh của Công ty tính theo sổ sách kế toán đã được kiểm toán gần nhất sẽ chỉ được thông qua khi có từ <b>65%</b> trở lên tổng số phiếu bầu của các cổ đông có quyền biểu quyết có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện được uỷ quyền có mặt tại Đại hội đồng cổ đông <b>(trong trường hợp tổ chức họp trực tiếp) hoặc ít nhất 51% tổng số phiếu biểu quyết tán thành (đối với trường hợp lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản).</b></p>
20	Điều 24. Thông qua quyết định của ĐHĐCĐ	<p><b>4.</b> Trường hợp thông qua quyết định dưới hình</p>	<p>4. Trường hợp thông qua quyết định dưới hình thức</p>



		thức lấy ý kiến bằng văn bản thì quyết định của Đại hội đồng cổ đông được thông qua nếu được số cổ đông đại diện ít nhất <b>75%</b> tổng số phiếu biểu quyết chấp thuận; thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản thực hiện theo Điều 25 Điều lệ này.	lấy ý kiến bằng văn bản thì quyết định của Đại hội đồng cổ đông được thông qua nếu được số cổ đông đại diện ít nhất <b>51%</b> tổng số phiếu biểu quyết chấp thuận; thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản thực hiện theo Điều 25 Điều lệ này.
21	Điều 24. Thông qua quyết định của ĐHĐCĐ	5. Quyết định của Đại hội đồng cổ đông phải được thông báo đến cổ đông có quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông trong thời hạn mười lăm ngày, kể từ ngày quyết định được thông qua.	5. Quyết định của Đại hội đồng cổ đông phải được thông báo đến cổ đông có quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông trong thời hạn mười lăm ngày, kể từ ngày quyết định được thông qua. <b>Trường hợp Công ty có trang thông tin điện tử, việc gửi Nghị quyết có thể thay thế bằng việc đăng tải lên trang thông tin điện tử của Công ty.</b>
22	Điều 30. Chủ tịch, Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị	1. Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng quản trị phải lựa chọn trong số các thành viên Hội đồng quản trị để bầu ra một Chủ tịch và một Phó Chủ tịch. <u>Trừ khi Đại hội đồng cổ đông quyết định khác, Chủ tịch Hội đồng quản trị có thể kiêm chức Giám đốc của Công ty. Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm nhiệm chức Giám đốc phải được phê chuẩn hàng năm tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.</u>	1. Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng quản trị phải lựa chọn trong số các thành viên Hội đồng quản trị để bầu ra một Chủ tịch và một Phó Chủ tịch. <b>(Bỏ ý gạch chân vì Chủ tịch HĐQT không được kiêm nhiệm Giám đốc)</b>
23	Điều 35. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, nhiệm vụ và quyền hạn của Giám đốc	<b>Nhiệm kỳ.</b> <u>Theo Điều 30 của Điều lệ này, Giám đốc có thể không phải là Chủ tịch Hội đồng quản trị.</u> Nhiệm kỳ của Giám đốc là	<b>Nhiệm kỳ.</b> Nhiệm kỳ của Giám đốc là ba (03) năm trừ khi Hội đồng quản trị có quyết định khác và có thể

		ba (03) năm trừ khi Hội đồng quản trị có quy định khác và có thể được tái bổ nhiệm.	được tái bổ nhiệm. <b>(Bỏ ý gạch chân vì Chủ tịch HĐQT không kiêm nhiệm Giám đốc).</b>
24	Điều 41. Thành viên Ban Kiểm soát	1....Ban kiểm soát phải chỉ định một thành viên là cổ đông của công ty làm Trưởng ban.	1...Ban kiểm soát bầu một người trong số họ làm Trưởng Ban kiểm soát theo nguyên tắc đa số. Trưởng ban kiểm soát làm việc chuyên trách tại Công ty.
25	Các điều khoản tham chiếu	Các điều khoản tham chiếu đến quy định tại Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11	Các điều khoản tham chiếu đến quy định của Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13

Đề nghị cổ đông tham chiếu toàn văn Điều lệ sau khi đã sửa đổi bổ sung với Điều lệ cũ kèm theo hoặc trên website: [www.tinnghiaip.com.vn](http://www.tinnghiaip.com.vn).

Kính trình Đại hội xem xét, biểu quyết phê chuẩn và ủy quyền cho Hội đồng Quản trị chỉnh sửa, bổ sung ban hành làm căn cứ để thực hiện./.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

Số:...../TT-BKS

*Biên Hòa, ngày 22 tháng 4 năm 2016*

## **TỜ TRÌNH**

V/v Lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2016  
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa

Căn cứ Luật doanh nghiệp năm 2014;

Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa.

Để chuẩn bị cho việc kiểm toán báo cáo tài chính năm 2016 của Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa, Ban kiểm soát đề xuất Đại hội đồng cổ đông xem xét, quyết định chọn các công ty kiểm toán độc lập có năng lực tốt và được UBCKNN chấp thuận cho phép kiểm toán các công ty đại chúng và niêm yết như sau :

1. Công ty TNHH BDO Việt Nam
2. Công ty TNHH Hãng Kiểm toán (AASC)
3. Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán (AAC).
4. Công ty Ernst & Young Vietnam.
5. Công ty KPMG.

Đề nghị Đại hội ủy quyền cho HĐQT lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập trong số các công ty kiểm toán trên, là đơn vị thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2016 của Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa.

Đề nghị Đại hội đồng cổ đông cho ý kiến và biểu quyết thông qua.

Trân trọng.

**TM. BAN KIỂM SOÁT**

Số:...../BB-ĐHĐCĐ

*Biên Hòa, ngày 22 tháng 04 năm 2016*

**BIÊN BẢN ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2016  
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA**

- Căn cứ Luật doanh nghiệp năm 2014;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa;
- Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 3600964611 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp ngày 08/01/2008 và đăng ký thay đổi lần thứ sáu ngày 04/12/2015 cho Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa tại Đường số 6, KCN Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Hôm nay, vào lúc 8<sup>h</sup>0, ngày 22/04/2016 tại Hội trường Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa, Đường số 6, KCN Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, đã tiến hành Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa như sau:

- Số cổ đông tham dự Đại hội:
  - Cổ đông tham dự:.....cổ đông.
  - Tỷ lệ tham gia Đại hội:..... % – tương ứng: ..... cổ phần.
- Đại hội nhất trí cử Đoàn Chủ tịch để điều hành Đại hội gồm các thành viên:
  1. Ông: Cao Ngọc Đức - Chủ tịch HĐQT.
  2. Ông: Lê Hữu Tịnh - Phó chủ tịch HĐQT.
  3. Ông: Nguyễn Hiếu Lộc - Thành viên HĐQT, Giám đốc
- Đại hội nhất trí bầu Ban Thư ký để tổng hợp các ý kiến tham gia của các cổ đông trong Đại hội, gồm các thành viên:
  1. Ông: Đỗ Hoài Thu - Phó giám đốc Công ty.
  2. Bà: Đặng Ngọc Giàu - Kiểm soát viên chuyên trách.
- Đại hội nhất trí bầu Ban Kiểm phiếu để làm nhiệm vụ kiểm tra, thống kê kết quả biểu quyết tại Đại hội, gồm các thành viên:
  1. Bà: Dương Thị Minh Hồng - Thành viên Ban Kiểm soát Công ty.
  2. Ông: Nguyễn Quốc Hùng - Kế toán trưởng Công ty
  3. Ông: Nguyễn Bá Văn - Trưởng phòng Đầu tư - Kinh Doanh
- Đại hội đã đón các khách mời đại diện cho:
  - Quỹ đầu tư.
  - Công ty Chứng khoán.
  - Ngân hàng.
- Chương trình, nội dung Đại Hội:
  1. Báo cáo của HĐQT đánh giá công tác quản lý và kết quả kinh doanh 2015 và Phương hướng hoạt động năm 2016.



2. Báo cáo của Ban kiểm soát về kết quả hoạt động năm 2015.
3. Thông qua Báo cáo tài chính năm 2015 đã được kiểm toán.
4. Tờ trình phân phối lợi nhuận 2015.
5. Tờ trình Kế hoạch phân phối lợi nhuận 2016.
6. Tờ trình mức thù lao năm 2016.
7. Tờ trình sửa đổi, bổ sung điều lệ Công ty.
8. Tờ trình lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính 2016.
9. Ý kiến thảo luận của các cổ đông.
10. Ý kiến phát biểu của khách mời.

Đại hội đã thảo luận và biểu quyết thông qua các nội dung và thống nhất ban hành Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 bao gồm:

**1. Báo cáo của HĐQT đánh giá công tác quản lý và kết quả kinh doanh 2015 và Phương hướng hoạt động năm 2016.**

- Doanh số thực hiện năm 2015 đạt 130,424 tỷ đồng đạt 75,7% kế hoạch và tăng 38,2% cùng kỳ. Lợi nhuận trước thuế đạt 69,774 tỷ đồng tăng 17,5% kế hoạch và tăng 67,8% so cùng kỳ.

**2. Thông qua Báo cáo của Ban kiểm soát về kết quả hoạt động năm 2015.**

**3. Thông qua Báo cáo tài chính năm 2015 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.**

Tỷ lệ biểu quyết thông qua:.....%.

**4. Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2015.**

TT	Diễn giải	Thực hiện 2015		Ghi chú
		Tỷ lệ (%)	Số tiền (đồng)	
*	<b>Tổng lợi nhuận phân phối</b>		<b>53.865.280.019</b>	
1	Quỹ đầu tư phát triển	3,0%	1.615.958.401	
2	Quỹ khen thưởng	2,5%	1.346.632.000	
3	Quỹ phúc lợi	1,0%	538.652.800	
4	Quỹ thưởng ban điều hành	0,9%	500.000.000	
5	Quỹ chu cổ tức	92,6%	49.864.036.818	
	<b>Tổng cộng</b>	<b>100%</b>	<b>53.865.280.019</b>	

Đại hội phê chuẩn quỹ chia cổ tức năm 2015 với mức 15% (đã chi tạm ứng cổ tức năm 2015 là 10%) và ủy quyền cho HĐQT quyết định chi tiếp 5% cổ tức cho cổ đông trong tháng 5/2016.

- Tỷ lệ biểu quyết thông qua:.....%.

**5. Giao chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2016 và Dự kiến phân phối lợi nhuận năm 2016.**

**a) Giao chỉ tiêu kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2016.**

- Doanh thu thực hiện : 148,23 tỷ đồng.
- Lợi nhuận trước thuế: 54,19 tỷ đồng.

- Nợ ngân sách: 22,77 tỷ đồng.
- Lợi nhuận sau thuế: 43,35 tỷ đồng.
- Tỷ lệ chia cổ tức : Tối thiểu đạt 15 % .

**b) Dự kiến phân phối lợi nhuận 2016.**

TT	Diễn giải	Tỷ lệ (%)	Số tiền (đồng)	Ghi chú
*	<b>Tổng lợi nhuận phân phối</b>		<b>43.356.000.000</b>	
1	Quỹ đầu tư phát triển	3,0%	1.300.680.000	
2	Quỹ khen thưởng	3,3%	1.430.748.000	
3	Quỹ phúc lợi	1,0%	433.560.000	
4	Quỹ thưởng ban điều hành	1,2%	500.000.000	
5	Quỹ chia cổ tức	91,5%	39.691.012.000	
	<b>Tổng cộng</b>	<b>100,0%</b>	<b>43.356.000.000</b>	

\* Tỷ lệ biểu quyết thông qua:.....%.

**6. Lập Quỹ thưởng Ban Quản trị, điều hành năm 2016.**

Đại hội thống nhất dự kiến trích Quỹ thưởng cho Ban Quản trị, điều hành Công ty năm 2016 như sau:

- Nếu vượt chỉ tiêu kế hoạch lợi nhuận trước thuế thì được trích Quỹ thưởng Ban Quản trị, điều hành với mức bằng 30% của phần chênh lệch vượt kế hoạch, nhưng không quá 500.000.000 đồng/năm.

\* Tỷ lệ biểu quyết:.....%.

**7. Quyết định sửa đổi, bổ sung điều lệ Công ty.**

Đại hội thống nhất quyết định sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty để phù hợp đối với quy định của Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014, đồng thời ủy quyền và giao cho HĐQT chịu trách nhiệm hoàn chỉnh, đăng ký và ban hành theo luật định.

\* Tỷ lệ biểu quyết:.....%

**8. Lựa chọn công ty kiểm toán cho năm tài chính 2016.**

Đại hội thống nhất ủy quyền và giao cho HĐQT lựa chọn công ty kiểm toán độc lập cho năm tài chính 2016 theo Tờ trình của Ban Kiểm soát đã thông qua tại Đại hội.

\* Tỷ lệ biểu quyết:.....%.

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 kết thúc vào lúc 11h50 phút, ngày 22/04/2016 và được lập thành biên bản. Toàn bộ nội dung Nghị quyết biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2016 của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa được đọc và Đại hội biểu quyết thông qua.

Tỷ lệ biểu quyết thông qua:.....%.

**THƯ KÝ**

**T/M ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG  
CHỦ TỌA**