

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018  
(đã được kiểm toán)



## **NỘI DUNG**

	<b>Trang</b>
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 - 41
Bảng cân đối kế toán riêng	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	08 - 09
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	10 - 41

PH  
CƠ  
ÁN  
N 4

U.N.S  
K  
P. BI

## **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 2018.

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

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

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

Ông Quách Văn Đức	Chủ tịch
Ông Lê Hữu Tịnh	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Hiếu Lộc	Ủy viên
Ông Nguyễn Văn Liễu	Ủy viên
Bà Đỗ Thu Hà	Ủy viên

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

Ông Nguyễn Hiếu Lộc	Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 09/01/2018
Ông Lê Đình Sơn	Phó Giám đốc	

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

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

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính 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;

148  
NI  
GT  
KI  
AJ  
-TF

CC  
CÔ  
PHÁ  
UC  
TÍN  
V.H.

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

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

- 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 hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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 tuân thủ Nghị định 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06 tháng 10 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban Giám đốc



**Nguyễn Hiếu Lộc**

Giám đốc

Đồng Nai, ngày 26 tháng 03 năm 2019

5-06  
HÀM  
Y TN  
EM  
SC  
HỒ

998  
NG  
PH  
T.T.  
NG  
NG  
DA



Số: 270319.002 /BCTC.HCM

## 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 26 tháng 03 năm 2019, từ trang 05 đến trang 41, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng 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 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Chi nhánh Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



**Ngô Minh Quý**  
Giám đốc  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
Số: 2434-2018-002-1  
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2019

**Trần Trung Hiếu**  
Kiểm toán viên  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
Số: 2202-2018-002-1



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

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

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>283.854.971.372</b>	<b>176.517.445.547</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>132.742.208.449</b>	<b>77.991.265.040</b>
111	1. Tiền		742.208.449	2.491.265.040
112	2. Các khoản tương đương tiền		132.000.000.000	75.500.000.000
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>71.985.333.358</b>	<b>23.057.127.662</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	4.812.551.425	2.237.360.082
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	2.093.277.323	991.751.406
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	50.000.000.000	9.217.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	15.088.279.610	10.619.791.174
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(8.775.000)	(8.775.000)
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>73.428.640.960</b>	<b>73.919.652.289</b>
141	1. Hàng tồn kho		73.428.640.960	73.919.652.289
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>5.698.788.605</b>	<b>1.549.400.556</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	567.493.491	364.920.258
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	5.131.295.114	1.184.480.298
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>312.726.499.165</b>	<b>299.550.222.677</b>
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>21.824.651.700</b>	-
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	21.824.651.700	-
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>26.870.564.812</b>	<b>29.907.052.831</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	26.870.564.812	29.907.052.831
222	- Nguyên giá		81.123.590.250	76.205.511.991
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(54.253.025.438)	(46.298.459.160)
230	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>20.592.595.588</b>	<b>17.763.092.644</b>
231	- Nguyên giá		125.998.034.499	114.118.067.271
232	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(105.405.438.911)	(96.354.974.627)
240	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>11</b>	<b>6.522.854.548</b>	<b>19.001.992.846</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		-	13.897.959.433
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		6.522.854.548	5.104.033.413
250	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>4</b>	<b>191.257.800.000</b>	<b>194.257.800.000</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		126.825.000.000	126.825.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		41.200.000.000	41.200.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		23.232.800.000	26.232.800.000
260	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>45.658.032.517</b>	<b>38.620.284.356</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	45.658.032.517	38.620.284.356
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>596.581.470.537</b>	<b>476.067.668.224</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
			VND	VND
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>181.977.569.738</b>	<b>67.269.510.785</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>115.557.891.199</b>	<b>31.399.090.415</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	2.571.582.521	1.342.885.194
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	52.781.224.500	7.861.807.905
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	1.133.175.694	740.208.747
314	4. Phải trả người lao động		488.776.054	495.860.451
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	1.638.927.579	2.139.139.102
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	1.422.080.844	653.200.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	45.083.398.926	6.240.230.156
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	7.357.500.000	9.357.500.000
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		3.081.225.081	2.568.258.860
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>66.419.678.539</b>	<b>35.870.420.370</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	39.745.590.863	9.196.332.694
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	26.674.087.676	26.674.087.676
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>414.603.900.799</b>	<b>408.798.157.439</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>22</b>	<b>414.603.900.799</b>	<b>408.798.157.439</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		260.031.430.000	260.031.430.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		260.031.430.000	260.031.430.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		66.266.478.882	66.266.478.882
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		19.431.562.133	17.899.326.194
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		708.650.196	708.650.196
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		68.165.779.588	63.892.272.167
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		21.067.713.132	12.817.740.865
421b	LNST chưa phân phối năm nay		47.098.066.456	51.074.531.302
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>596.581.470.537</b>	<b>476.067.668.224</b>


Nguyễn Kim Ngân  
Người lập

Nguyễn Quốc Hùng  
Kế toán trưởng



Nguyễn Hiếu Lộc  
Giám đốc

Đồng Nai, ngày 26 tháng 03 năm 2019



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**

Năm 2018

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	156.706.806.973	128.808.557.107
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		156.706.806.973	128.808.557.107
11	4. Giá vốn hàng bán	25	63.871.563.949	65.047.722.772
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		92.835.243.024	63.760.834.335
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	27.844.393.416	13.512.200.482
22	7. Chi phí tài chính	27	611.026.456	1.276.354.072
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		611.026.456	566.078.065
25	8. Chi phí bán hàng	28	20.920.500	27.805.555
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	14.667.409.966	12.484.625.746
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		105.380.279.518	63.484.249.444
31	11. Thu nhập khác	30	115.622.286	25.260.379
32	12. Chi phí khác	31	2.234.882.968	1.277.672.609
40	13. Lợi nhuận khác		(2.119.260.682)	(1.252.412.230)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		103.261.018.836	62.231.837.214
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32	17.158.237.880	11.157.305.912
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>86.102.780.956</u>	<u>51.074.531.302</u>

Nguyễn Kim Ngân  
Người lập

Nguyễn Quốc Hùng  
Kế toán trưởng

Nguyễn Hiếu Lộc  
Giám đốc

Đồng Nai, ngày 26 tháng 03 năm 2019



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

Năm 2018

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
			VND	VND
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		103.261.018.836	62.231.837.214
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		17.005.030.562	16.968.057.536
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(233.718)	43.806
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(27.566.805.365)	(13.419.580.956)
06	- Chi phí lãi vay		611.026.456	566.078.065
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		93.310.036.771	66.346.435.665
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(25.366.634.958)	2.656.051.704
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		14.388.970.762	18.837.588.528
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		76.464.583.446	1.129.675.015
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(7.240.321.394)	(7.981.541.138)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(611.026.456)	(566.078.065)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(15.791.516.461)	(16.183.697.241)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.774.642.375)	(1.840.263.389)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		133.379.449.335	62.398.171.079
	<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		(18.216.866.622)	(6.276.881.174)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(101.666.801.250)	(55.217.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		60.883.801.250	75.407.526.561
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(34.000.000.000)
26	5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		3.000.000.000	-
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		18.385.348.058	8.769.236.222
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(37.614.518.564)	(11.317.118.391)
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	1. Tiền thu từ đi vay		35.000.000.000	29.000.000.000
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(37.000.000.000)	(28.940.000.000)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(39.014.221.080)	(38.981.179.680)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(41.014.221.080)	(38.921.179.680)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		54.750.709.691	12.159.873.008
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		77.991.265.040	65.831.435.838

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

Năm 2018

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
			VND	VND
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		233.718	(43.806)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>132.742.208.449</u>	<u>77.991.265.040</u>

*(Handwritten signature)*

*(Handwritten signature)*



Nguyễn Kim Ngân  
Người lập

Nguyễn Quốc Hùng  
Kế toán trưởng

Nguyễn Hiếu Lộc  
Giám đốc

Đồng Nai, ngày 26 tháng 03 năm 2019



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

*Năm 2018*

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

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 260.031.430.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 260.031.430.000 đồng; tương đương 26.003.143 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

#### **Lĩnh vực kinh doanh**

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

#### **Ngành nghề kinh doanh**

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

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

#### **Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng**

Trong năm 2018, đơn giá bán đối với các lô đất tại dự án Khu dân cư 18ha Tam Phước tăng gấp 3 lần so với năm 2017, dẫn đến lợi nhuận gộp năm nay tăng 46% so với năm trước.

#### **Cấu trúc doanh nghiệp**

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

00  
ÁN  
TNH  
A TH  
C  
00  
00  
CY  
N  
IÊN  
GHI  
HIA  
1. Đ

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

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

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

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

### **2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

#### *Chế độ kế toán áp dụng*

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

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

### **2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng**

Báo cáo tài chính riêng được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Tập đoàn.

### **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. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

#### *Nợ phải trả tài chính*

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

#### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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



**2.5 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng, tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại tiền gửi ngoại tệ là tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ.

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

**2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

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

**2.7 . Các khoản đầu tư tài chính**

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

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

- Đối với 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 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.

**2.8 . Các khoản nợ phải thu**

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

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

**2.9 . Hàng tồn kho**

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

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

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

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

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

**2.10 . Tài sản cố định**

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

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	05 - 30	năm
- Máy móc, thiết bị	13	năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10	năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 - 10	năm

**2.11 . Bất động sản đầu tư**

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

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

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

**2.12 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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



**2.13 . Thuê hoạt động**

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

**2.14 . Chi phí trả trước**

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

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

**2.15 . Các khoản nợ phải trả**

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

**2.16 . Vay**

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

**2.17 . Chi phí đi vay**

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

**2.18 . Chi phí phải trả**

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

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

**2.19 . Doanh thu chưa thực hiện**

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

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

**2.20 . Vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

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

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

**2.21 . Doanh thu**

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

*Doanh thu bán bất động sản*

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

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



*Doanh thu cho thuê hoạt động*

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

*Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

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

**2.22 . Giá vốn hàng bán**

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

**2.23 . Chi phí tài chính**

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

- Chi phí đi vay vốn;
- Chiết khấu thanh toán, 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.

**2.24 . Thuế thu nhập doanh nghiệp**

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

b) Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với hoạt động sản xuất kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

VIỆ  
NI  
BT  
KH  
AA  
P  
20  
CY  
AT  
IE  
GE  
IA  
Đ

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

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

Báo cáo tài chính riêng  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

### 2.25 . Các bên liên quan

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

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

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

### 2.26 . Thông tin 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 24 và 25 phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng. 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 riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 là phù hợp với quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - "Báo cáo bộ phận" và phù hợp với tình hình kinh doanh hiện nay của Công ty.

## 3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Tiền mặt	10.949.242	3.450.593
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	731.259.207	2.487.814.447
Các khoản tương đương tiền	132.000.000.000	75.500.000.000
	<u>132.742.208.449</u>	<u>77.991.265.040</u>

Tại ngày 31/12/2018, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 đến 03 tháng có giá trị 132.000.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,9%/năm đến 5,5%/năm.



**4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Đầu tư vào Công ty con</b>	<b>126.825.000.000</b>	-	<b>126.825.000.000</b>	-
- Công ty Cổ phần Tín Khai	82.380.000.000	-	82.380.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	44.445.000.000	-	44.445.000.000	-
<b>Đầu tư vào Công ty liên kết</b>	<b>41.200.000.000</b>	-	<b>41.200.000.000</b>	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	1.200.000.000	-	1.200.000.000	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân	40.000.000.000	-	40.000.000.000	-
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>23.232.800.000</b>	-	<b>26.232.800.000</b>	-
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	23.232.800.000	-	23.232.800.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Tín Nghĩa (1)	-	-	3.000.000.000	-
	<b>191.257.800.000</b>	-	<b>194.257.800.000</b>	-

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) Căn cứ Quyết định số 02/QĐ-HĐQT ngày 17/01/2018 của Chủ tịch Hội đồng quản trị, Công ty đã thực hiện thành công việc chuyển nhượng số lượng 300.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Tín Nghĩa cho Công ty mẹ - Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa với giá trị chuyển nhượng là 3 tỷ VND.

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

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

**Báo cáo tài chính riêng**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

**Đầu tư vào công ty con**

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 31/12/2018 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Tín Khai <sup>(2)</sup>	huyện Vĩnh Cửu, Đồng Nai	99,88%	82,38%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	Tp.Biên Hòa, Đồng Nai	59,21%	59,21%	Kinh doanh bất động sản

(2) Công ty Cổ phần Tín Khai mua lại cổ phiếu quỹ với tỷ lệ 17,52% vốn đầu tư chủ sở hữu nên tỷ lệ lợi ích của Công ty tại Công ty Tín Khai cao hơn tỷ lệ quyền biểu quyết.

**Đầu tư vào công ty liên kết**

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2018 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Tp.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>	Tp.Biên Hòa, Đồng Nai	18,18%	40,00%	Đầu tư khu công nghiệp

(3) Công ty chưa góp vốn bổ sung vốn vào Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân theo cam kết, các cổ đông khác đã góp vốn bổ sung làm cho tỷ lệ lợi ích của Công ty giảm từ 40% xuống còn 18,18%.

**Đầu tư vào đơn vị khác**

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	huyện Long Khánh, Đồng Nai	18,97%	18,97%	Bất động sản

**5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn</b>				
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân	903.767.123	-	880.242.500	-
Phải thu khách hàng dự án KDC 18ha Tam Phước	2.942.678.000	-	609.973.500	-
Phải thu khách hàng khác	966.106.302	(8.775.000)	747.144.082	(8.775.000)
	<b>4.812.551.425</b>	<b>(8.775.000)</b>	<b>2.237.360.082</b>	<b>(8.775.000)</b>



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

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

**Báo cáo tài chính riêng**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

**6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Tư vấn E.D.S.C	45.000.000	-	45.000.000	-
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Mai-Archi	210.000.000	-	210.000.000	-
Trung tâm kỹ thuật địa chính nhà đất	-	-	228.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Golf Long Thành	305.806.406	-	305.806.406	-
Công ty TNHH Khoa học Kỹ Thuật Môi Trường VN (Veesco)	159.000.000	-	-	-
Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Thống Nhất	1.200.000.000	-	-	-
Trả trước cho người bán khác	173.470.917	-	202.945.000	-
	<b>2.093.277.323</b>	<b>-</b>	<b>991.751.406</b>	<b>-</b>

**7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	50.000.000.000	-	9.217.000.000	-
	<b>50.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>9.217.000.000</b>	<b>-</b>

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

Hợp đồng vay vốn số 176/HĐVV ngày 26/10/2018, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Số tiền cho vay: 50 tỷ đồng;
- + Mục đích vay: Đền bù giải phóng mặt bằng;
- + Thời hạn của hợp đồng: 1 tháng kể từ ngày giải ngân, thời gian gia hạn hợp đồng vay 02 tháng;
- + Lãi suất cho vay: 7,5%/năm;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 50.000.000.000 đồng;
- + Hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
- + Khoản cho vay này đã được chuyển thành vốn góp theo biên bản đối chiếu cân trừ công nợ số 01/2019/BB.CT ngày 31/01/2019. (Xem thêm tại Thuyết minh số 36).

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

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

**Báo cáo tài chính riêng**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

**8 . PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	13.680.000.000	-	4.594.500.000	-
Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	522.873.973	-	426.916.666	-
Phải thu Cục thuế tỉnh Đồng Nai tiền thuế đất trả trước	-	-	4.719.826.816	-
Tạm ứng	705.738.972	-	865.744.442	-
Ký cược, ký quỹ	2.250.000	-	2.250.000	-
Phải thu tiền chi vượt quỹ khen thưởng, phúc lợi	177.416.665	-	-	-
Phải thu khác	-	-	10.553.250	-
	<b>15.088.279.610</b>	<b>-</b>	<b>10.619.791.174</b>	<b>-</b>
<b>b) Dài hạn</b>				
Ký quỹ thực hiện dự án Khu dân cư, thương mại dịch vụ logistic tại xã lộ 25 (*)	21.824.651.700	-	-	-
	<b>21.824.651.700</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

**9 . NỢ XẤU**

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi 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	8.775.000	-	8.775.000	-
- Trung tâm điện thoại di động CDMA	8.775.000	-	8.775.000	-
	<b>8.775.000</b>	<b>-</b>	<b>8.775.000</b>	<b>-</b>



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

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

**Báo cáo tài chính riêng**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018**10 . HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	251.879.023	-	167.768.392	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở	73.176.761.937	-	73.751.883.897	-
	<b>73.428.640.960</b>	<b>-</b>	<b>73.919.652.289</b>	<b>-</b>

**Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:**

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Chi phí dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước <sup>(1)</sup>	59.929.090.556	73.751.883.897
Chi phí xây dựng công trình Kios - đường trục nối Khu công nghiệp <sup>(2)</sup>	13.247.671.381	-
	<b>73.176.761.937</b>	<b>73.751.883.897</b>

**Thông tin chi tiết về dự án:****(1) Chi phí dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước:**

- Tên dự án: Khu dân cư 18ha Tam Phước;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa;
- Địa điểm xây dựng: xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Quy mô dự án: Khu dân cư trên diện tích 18,07ha;
- Thời gian triển khai: Quý II/2011;
- Thời gian dự kiến hoàn thành: Quý IV/2019;
- Tình hình dự án tại ngày 31/12/2018: Dự án cơ bản hoàn thành đầu tư cơ sở hạ tầng, đã chuyển nhượng và ghi nhận doanh thu 54.500,3 m<sup>2</sup> trên tổng diện tích 83.407,6 m<sup>2</sup>.
- Trong tổng số diện tích đất còn lại 28.907,6 m<sup>2</sup> khách hàng đã trả trước tiền mua với diện tích 8.830,2m<sup>2</sup> (xem tại thuyết minh số 16). Diện tích còn lại là đất thương mại dịch vụ đang chờ xây dựng.

**(2) Chi phí xây dựng công trình Kios - đường nối Khu công nghiệp:**

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

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

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

Diện tích ô đất: Tổng diện tích khoảng 9.661,1m<sup>2</sup>. Trong đó, diện tích đất thương mại dịch vụ là 8.974,8 m<sup>2</sup> và đất giao thông khu vực là 686,3 m<sup>2</sup>.

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

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

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

**Báo cáo tài chính riêng**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

Ngày 24/05/2017 UBND thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai chấp nhận chủ trương và thỏa thuận địa điểm cho Công ty lập thủ tục đầu tư theo Công văn Vụ việc số 5975/UBND-ĐT.

Đến ngày 31/12/2018, Công ty đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500. Công ty đang làm việc với UBND tỉnh Đồng Nai và Cục thuế Đồng Nai để thống nhất thời điểm bắt đầu tính tiền thuê đất để xác định tiền thuê đất tương ứng phải nộp của dự án.

Ngày 15/01/2019, UBND tỉnh Đồng Nai đã ra quyết định số 166/QĐ-UBND chấp thuận tính tiền thuê đất từ ngày 27/12/2017 và giao cho Cục thuế xác định lại tiền thuê đất phải nộp. Đến thời điểm hiện tại, Cục thuế tỉnh Đồng Nai vẫn chưa có thông báo chính thức về số tiền thuê đất Công ty phải nộp.

**11 . TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN****a) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn**

	31/12/2018		01/01/2018	
	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 - đường nối Khu công nghiệp	-	-	13.897.959.433	13.897.959.433
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13.897.959.433</u>	<u>13.897.959.433</u>

Công ty đã trình bày lại chi phí xây dựng công trình Kios này từ dài hạn sang ngắn hạn do Công ty có kế hoạch sửa chữa lại và cho thuê kios theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 03/NQ-HĐQT ngày 05/09/2018.

**b) Xây dựng cơ bản dở dang**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
<b>Xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>6.522.854.548</b>	<b>5.104.033.413</b>
- Hạng mục tạo cảnh quan Khu trung tâm dịch vụ KCN Tam Phước	355.520.000	355.520.000
- Công trình Chợ trung tâm khu dân cư Tam Phước	-	4.439.822.637
- Dự án Khu thương mại, dịch vụ logistic và Khu dân cư tại xã lộ 25, huyện Thống Nhất <sup>(1)</sup>	3.651.567.402	22.165.905
- Dự án đầu tư Khu công nghiệp tại xã Phước Bình, huyện Long Thành	21.593.053	21.593.053
- Công trình Trung đội dân quân thường trực <sup>(2)</sup>	2.074.865.002	157.440.909
- Công trình khu nhà xưởng cho thuê <sup>(3)</sup>	370.909.091	59.090.909
- Công trình Khu nhà ở xã hội	48.400.000	48.400.000
	<u>6.522.854.548</u>	<u>5.104.033.413</u>



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

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

**Báo cáo tài chính riêng**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

**Thông tin chi tiết dự án:**

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

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

(2) Tên dự án: Công trình dân quân thường trực trong khu công nghiệp;

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa;
- Địa điểm xây dựng: Xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Nguồn vốn đầu tư: 2.800.000.000 VNĐ;
- Tiến độ thực hiện dự án: từ Quý II/2018 - Quý IV/2018;
- Tình hình dự án tại ngày 31/12/2018: Dự án đã hoàn thành và đang chờ quyết toán với đơn vị thi công.

(3) Tên dự án : Công trình xây dựng nhà xưởng cho thuê trong KCN;

- Chủ đầu tư : Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa;
- Địa điểm xây dựng : xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Nguồn vốn đầu tư: 63.590.106.000 VNĐ;
- Tình hình dự án tại ngày 31/12/2018: Dự án đã được chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất, hiện đang trong giai đoạn thiết kế bản vẽ và dự toán.

12 . 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	34.366.166.298	31.452.499.683	7.488.387.363	2.898.458.647	76.205.511.991
- Mua trong năm	-	-	3.619.343.091	1.298.735.168	4.918.078.259
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>34.366.166.298</b>	<b>31.452.499.683</b>	<b>11.107.730.454</b>	<b>4.197.193.815</b>	<b>81.123.590.250</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	18.551.536.858	20.793.810.260	4.651.526.533	2.301.585.509	46.298.459.160
- Khấu hao trong năm	2.517.260.502	4.211.266.176	938.981.241	287.058.359	7.954.566.278
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>21.068.797.360</b>	<b>25.005.076.436</b>	<b>5.590.507.774</b>	<b>2.588.643.868</b>	<b>54.253.025.438</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	15.814.629.440	10.658.689.423	2.836.860.830	596.873.138	29.907.052.831
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>13.297.368.938</b>	<b>6.447.423.247</b>	<b>5.517.222.680</b>	<b>1.608.549.947</b>	<b>26.870.564.812</b>

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 14.518.370.336 đồng.

Công ty thực hiện khấu hao nhanh 2 lần so với thời gian khấu hao thông thường đối với một số tài sản cố định hữu hình là máy móc thiết bị xử lý nước thải. Giá trị khấu hao theo cách thức này cao hơn so với trích khấu hao theo đường thẳng thông thường theo khung khấu hao phát sinh trong năm 2018 là 2.105.633.086 đồng.



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

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Thiết bị, truyền dẫn	Vườn cây lâu năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	104.786.382.204	8.918.508.588	413.176.479	114.118.067.271
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành trong năm (*)	11.879.967.228	-	-	11.879.967.228
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>116.666.349.432</b>	<b>8.918.508.588</b>	<b>413.176.479</b>	<b>125.998.034.499</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	87.405.060.279	8.757.497.852	192.416.496	96.354.974.627
- Khấu hao trong năm	8.961.763.080	71.485.512	17.215.692	9.050.464.284
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>96.366.823.359</b>	<b>8.828.983.364</b>	<b>209.632.188</b>	<b>105.405.438.911</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu năm	17.381.321.925	161.010.736	220.759.983	17.763.092.644
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>20.299.526.073</b>	<b>89.525.224</b>	<b>203.544.291</b>	<b>20.592.595.588</b>

*Trong đó:*

- Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng để cho thuê: 13.364.135.164 VND.

(\*) Công trình hoàn thành trong năm là hạng mục nhà lồng chợ Tam Phước giai đoạn 1 và hạ tầng chợ Tam Phước giai đoạn 1.

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

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

**Báo cáo tài chính riêng**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

**14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Chi phí sửa chữa tài sản	121.114.639	59.779.451
Chi phí CCDC chờ phân bổ	60.106.764	23.367.755
Phí bảo hiểm	8.024.172	1.417.881
Chi phí phân bón chăm sóc cây xanh	295.633.334	256.101.834
Chi phí trồng cây xanh	56.339.581	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	26.275.001	24.253.337
	<b>567.493.491</b>	<b>364.920.258</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Chi phí đền bù khu công nghiệp <sup>(1)</sup>	23.684.337.695	24.362.520.695
Tiền thuê đất trả một lần tại KCN Tín Nghĩa <sup>(2)</sup>	12.111.456.582	6.426.233.768
Chi phí CCDC chờ phân bổ	3.361.398.408	5.760.636.108
Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ chờ phân bổ	1.293.801.220	1.592.029.446
Tiền thuê đất trả một lần tại chợ Tam Phước - giai đoạn 1 <sup>(3)</sup>	5.207.038.612	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	-	478.864.339
	<b>45.658.032.517</b>	<b>38.620.284.356</b>

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

(2) Căn cứ theo Thông báo nộp tiền thuê đất số 1274/TB.CT.QLCKTTD ngày 05/10/2017 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai, Công ty đã nộp tiền thuê đất trả tiền một lần trên diện tích 114.459,4m<sup>2</sup> tại Khu Công nghiệp Tín Nghĩa cho thời gian thuê đất từ ngày 01/01/2016 đến ngày 06/10/2053. Công ty phân bổ khoản tiền thuê đất này theo thời gian sử dụng đất còn lại. Số tiền đã ghi nhận vào chi phí năm 2018 là 176.792.397 VND.

Căn cứ theo Thông báo nộp tiền thuê đất số 1389/TB.CT.QLCKTTD ngày 18/10/2017 và Thông báo số 641/TB.CT.QLCKTTD ngày 01/06/2018 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai, Công ty đã nộp tiền thuê đất trả tiền một lần trên diện tích 36.723,7 m<sup>2</sup> tại Khu Công nghiệp Tín Nghĩa cho thời gian thuê đất từ ngày 01/01/2017 đến ngày 06/10/2053 với số tiền 6.341.143.682 VND. Công ty đã phân bổ khoản tiền thuê đất này theo thời gian sử dụng còn lại. Số tiền đã ghi nhận vào chi phí năm 2018 là 158.283.846 VND.

(3) Đây là chi phí thuê đất trả tiền thuê một lần tại Chợ Tam Phước giai đoạn 1. Công ty phân bổ khoản tiền thuê đất này theo thời gian sử dụng đất còn lại. Số tiền đã ghi nhận vào chi phí năm 2018 là 111.261.509 VND.



**15 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn</b>				
- Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	317.167.643	317.167.643	215.814.958	215.814.958
- Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Xây dựng Nhất Long	-	-	146.196.985	146.196.985
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	190.217.500	190.217.500	164.472.000	164.472.000
- Xí nghiệp Xây dựng Tín Nghĩa	727.451.600	727.451.600	63.894.600	63.894.600
- Công ty Cổ phần dịch vụ Sonadezi	131.184.900	131.184.900	-	-
- Công ty TNHH PCCC Tomoken	616.000.000	616.000.000	-	-
- Phải trả các đối tượng khác	589.560.878	589.560.878	752.506.651	752.506.651
	<b>2.571.582.521</b>	<b>2.571.582.521</b>	<b>1.342.885.194</b>	<b>1.342.885.194</b>

**16 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Khách hàng dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước (*)	52.781.224.500	-
Khách hàng dự án Chợ trung tâm khu dân cư	-	7.861.807.905
	<b>52.781.224.500</b>	<b>7.861.807.905</b>

(\*) Đây là số tiền khách hàng trả tiền trước để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Khu dân cư 18 ha Tam Phước với diện tích 8.830,2 m<sup>2</sup> tương ứng 72 lô đất. (Xem thêm tại Thuyết minh số 10)

**17 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	333.629.864	12.074.589.940	16.986.454.673	4.578.234.869	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	1.184.480.298	-	17.158.237.880	15.791.516.461	553.060.245	735.301.366
Thuế Thu nhập cá nhân	-	53.171.102	705.867.139	714.571.694	-	44.466.547
Thuế Nhà đất, tiền thuê đất	-	-	7.020.056.493	7.020.056.493	-	-
Các loại thuế khác	-	353.407.781	3.000.000	3.000.000	-	353.407.781
	<b>1.184.480.298</b>	<b>740.208.747</b>	<b>36.961.751.452</b>	<b>40.515.599.321</b>	<b>5.131.295.114</b>	<b>1.133.175.694</b>

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



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

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

**Báo cáo tài chính riêng**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018**18 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
- Trích trước chi phí tiền điện, nước	1.623.001.900	2.038.565.700
- Trích trước phí bảo vệ môi trường	15.925.679	21.433.402
- Trích trước chi phí sửa chữa tài sản	-	79.140.000
	<b>1.638.927.579</b>	<b>2.139.139.102</b>

**19 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Tiền cho thuê kho	1.422.080.844	653.200.000
	<b>1.422.080.844</b>	<b>653.200.000</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Tiền cho thuê ki ốt	8.900.483.343	540.000.000
- Tiền cho thuê hạ tầng và thuê đất	30.845.107.520	8.656.332.694
	<b>39.745.590.863</b>	<b>9.196.332.694</b>

**20 . PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Kinh phí công đoàn	48.396.980	21.780.875
- Phải trả Bà Nguyễn Thị Hợp tiền hoàn trả lại nhà	1.467.335.000	1.467.335.000
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.764.713.820	3.800.237.820
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	39.272.905.789	277.697.869
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	530.047.337	673.178.592
	<b>45.083.398.926</b>	<b>6.240.230.156</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Phải trả Công ty CP 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>

**21 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	01/01/2018		Trong năm		31/12/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a) Vay ngắn hạn</b>						
- Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất (*)	7.357.500.000	7.357.500.000	-	-	7.357.500.000	7.357.500.000
- Ngân hàng TMCP Phát triển TPHCM - CN Sở giao dịch Đồng Nai	2.000.000.000	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-	-
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	-	-	35.000.000.000	35.000.000.000	-	-
	<b>9.357.500.000</b>	<b>9.357.500.000</b>	<b>35.000.000.000</b>	<b>37.000.000.000</b>	<b>7.357.500.000</b>	<b>7.357.500.000</b>
<b>b) Các khoản vay đối với các bên liên quan</b>						
	Mối quan hệ	31/12/2018		01/01/2018		
		Gốc	Lãi	Gốc	Lãi	
		VND	VND	VND	VND	
- Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	Công ty con	7.357.500.000	-	7.357.500.000	-	
		<b>7.357.500.000</b>	<b>-</b>	<b>7.357.500.000</b>	<b>-</b>	

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

(\*) Hợp đồng vay vốn số 16/2018/HĐKT ngày 01/08/2018, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 7.357.500.000 đồng;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- + Thời hạn của hợp đồng: 6 tháng, thời gian gia hạn 6 tháng;
- + Lãi suất cho vay: 6%/năm;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 7.357.500.000 đồng;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Đảm bảo bằng số vốn 44.445.000.000 đồng Công ty đã góp vốn đầu tư vào Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất.



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

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

**Báo cáo tài chính riêng**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

**22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	<b>Cộng</b>
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>260.031.430.000</b>	<b>66.266.478.882</b>	<b>16.568.958.289</b>	<b>708.650.196</b>	<b>29.201.776.159</b>	<b>372.777.293.526</b>
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	51.074.531.302	51.074.531.302
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	1.330.367.905	-	(1.330.367.905)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(2.052.095.889)	(2.052.095.889)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(13.001.571.500)	(13.001.571.500)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>260.031.430.000</b>	<b>66.266.478.882</b>	<b>17.899.326.194</b>	<b>708.650.196</b>	<b>63.892.272.167</b>	<b>408.798.157.439</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>260.031.430.000</b>	<b>66.266.478.882</b>	<b>17.899.326.194</b>	<b>708.650.196</b>	<b>63.892.272.167</b>	<b>408.798.157.439</b>
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	86.102.780.956	86.102.780.956
Trích quỹ đầu tư phát triển <sup>(1)</sup>	-	-	1.532.235.939	-	(1.532.235.939)	-
Trích quỹ thưởng HĐQT, BKS <sup>(1)</sup>	-	-	-	-	(500.000.000)	(500.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi <sup>(1)</sup>	-	-	-	-	(1.787.608.596)	(1.787.608.596)
Chia cổ tức năm 2017 <sup>(1)</sup>	-	-	-	-	(39.004.714.500)	(39.004.714.500)
Tạm ứng cổ tức năm 2018 <sup>(2)</sup>	-	-	-	-	(39.004.714.500)	(39.004.714.500)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>260.031.430.000</b>	<b>66.266.478.882</b>	<b>19.431.562.133</b>	<b>708.650.196</b>	<b>68.165.779.588</b>	<b>414.603.900.799</b>

(1) Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 số 01/NQ.ĐHĐCĐ ngày 04/04/2018, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2017 như sau:

	Tỷ lệ	Số tiền
	%	VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	100,00%	51.074.531.302
Trích Quỹ đầu tư phát triển	3,00%	1.532.235.939
Trích quỹ thưởng HĐQT, BKS	0,98%	500.000.000
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3,50%	1.787.608.596
Chi trả cổ tức (tương ứng mỗi cổ phần nhận 1.500 đồng)	76,37%	39.004.714.500
Lợi nhuận chưa phân phối	16,15%	8.249.972.267

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

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

**Báo cáo tài chính riêng**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

(2) Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị thường kỳ quý 4 năm 2018 số 05/NQ-HĐQT ngày 17/12/2018, Công ty công bố quyết định tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2018 với tỷ lệ 15%. Ngày 11/01/2019 là ngày đăng ký cuối cùng.

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

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

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

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	260.031.430.000	260.031.430.000
- <i>Vốn góp đầu năm</i>	<i>260.031.430.000</i>	<i>260.031.430.000</i>
- <i>Vốn góp cuối năm</i>	<i>260.031.430.000</i>	<i>260.031.430.000</i>
Cổ tức, lợi nhuận:		
- <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm</i>	<i>277.697.869</i>	<i>26.257.306.049</i>
- <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm</i>	<i>78.009.429.000</i>	<i>13.001.571.500</i>
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	<i>39.004.714.500</i>	<i>13.001.571.500</i>
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay</i>	<i>39.004.714.500</i>	-
- <i>Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền</i>	<i>(39.014.221.080)</i>	<i>(38.981.179.680)</i>
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	<i>(39.014.221.080)</i>	<i>(38.981.179.680)</i>
- <i>Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm</i>	<i>39.272.905.789</i>	<i>277.697.869</i>

**d) Cổ phiếu**

	31/12/2018	01/01/2018
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	26.003.143	26.003.143
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	26.003.143	26.003.143
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>26.003.143</i>	<i>26.003.143</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	26.003.143	26.003.143
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>26.003.143</i>	<i>26.003.143</i>
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

**e) Các quỹ công ty**

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Quỹ đầu tư phát triển	19.431.562.133	17.899.326.194
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	708.650.196	708.650.196
	<b>20.140.212.329</b>	<b>18.607.976.390</b>



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

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

**Báo cáo tài chính riêng**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

**23 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG****a) Tài sản cho thuê ngoài**

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2018, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	720.000.000	720.000.000
- Trên 1 năm đến 5 năm	600.000.000	1.320.000.000
	<b>1.320.000.000</b>	<b>2.040.000.000</b>

**b) Tài sản thuê ngoài**

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

Đồng thời, Công ty được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận giao diện tích 164.737 m<sup>2</sup> đất tại xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa để đầu tư xây dựng Khu dân cư và tái định cư trả tiền thuê đất 1 lần. Trong đó: 61.820,6 m<sup>2</sup> thời hạn sử dụng đất lâu dài, 21.587 m<sup>2</sup> thời hạn sử dụng từ năm 2007 đến năm 2057, 81.329,4 m<sup>2</sup> đất đường giao thông, đất công viên cây xanh và đất tái định cư không phải nộp tiền sử dụng đất.

**c) Ngoại tệ các loại**

	31/12/2018	01/01/2018
- Đồng đô la Mỹ (USD)	189,77	596,37

**d) Nợ khó đòi đã xử lý**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Công ty TNHH Kwang - Sung Việt Nam	1.703.087.910	1.703.087.910

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

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Doanh thu phí cơ sở hạ tầng KCN Tam Phước	51.762.572.423	55.720.468.386
Doanh thu cho thuê đất	2.624.997.064	2.521.092.208
Doanh thu phí thu gom nước thải	13.361.066.968	10.642.307.251
Doanh thu cung cấp điện	1.077.938.687	706.016.658
Doanh thu cung cấp nước	24.867.691.592	21.117.749.000
Doanh thu bán đất của dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước	48.618.175.917	25.295.836.014
Doanh thu thu gom rác thải	4.607.680.430	3.940.633.512
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	9.786.683.892	8.864.454.078
	<b>156.706.806.973</b>	<b>128.808.557.107</b>

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

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

**Báo cáo tài chính riêng**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

**25 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Giá vốn phí cơ sở hạ tầng KCN Tam Phước	17.014.852.937	14.957.775.924
Giá vốn cho thuê đất	1.066.381.658	677.041.819
Giá vốn phí thu gom nước thải	10.120.453.644	10.304.306.854
Giá vốn cung cấp điện	44.663.296	172.444.357
Giá vốn cung cấp nước	23.112.820.207	19.739.295.464
Giá vốn bán đất của dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước	10.058.608.810	17.197.308.811
Giá vốn thu gom rác thải	1.743.453.191	1.956.349.543
Giá vốn cung cấp dịch vụ, hàng hóa khác	710.330.206	43.200.000
	<b>63.871.563.949</b>	<b>65.047.722.772</b>

**26 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	8.022.555.365	6.080.830.956
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	277.202.790	92.619.526
Cổ tức, lợi nhuận được chia	19.544.250.000	7.338.750.000
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	151.543	-
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	233.718	-
	<b>27.844.393.416</b>	<b>13.512.200.482</b>

**27 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Lãi tiền vay	611.026.456	566.078.065
Chiết khấu thanh toán, lãi mua hàng trả chậm	-	639.666.667
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	-	7.200
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	-	43.806
Chi phí tài chính khác	-	70.558.334
	<b>611.026.456</b>	<b>1.276.354.072</b>

**28 . CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Chi phí dịch vụ môi giới, hoa hồng	20.920.500	27.805.555
	<b>20.920.500</b>	<b>27.805.555</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA**Đường số 6 Khu công nghiệp Tam Phước, thành phố Biên  
Hòa, tỉnh Đồng Nai**Báo cáo tài chính riêng**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

**29 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	126.445.706	234.606.034
Chi phí nhân công	8.081.403.070	6.587.054.132
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.085.133.047	1.071.740.379
Thuế, phí, lệ phí	141.645.594	193.524.246
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.135.851.651	2.752.022.298
Chi phí khác bằng tiền	2.096.930.898	1.645.678.657
	<b>14.667.409.966</b>	<b>12.484.625.746</b>

**30 . THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Thu bồi thường tài sản	-	24.000.000
Thu phạt vi phạm hợp đồng	42.282.000	-
Thu nhập từ thanh lý công cụ dụng cụ	71.422.727	-
Thu nhập khác	1.917.559	1.260.379
	<b>115.622.286</b>	<b>25.260.379</b>

**31 . CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Chi phí thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát	853.333.340	773.333.340
Chi phí hội họp Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát	239.999.997	193.333.332
Chi phí du lịch của Hội đồng quản trị	699.416.000	-
Chi phí khác	442.133.631	311.005.937
	<b>2.234.882.968</b>	<b>1.277.672.609</b>

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

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

**Báo cáo tài chính riêng**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

**32 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
<b>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</b>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	64.701.451.729	54.133.310.011
Các khoản điều chỉnh tăng	2.074.420.562	893.442.343
- Chi phí không hợp lệ	867.198.338	560.109.009
- Thù lao HĐQT không trực tiếp điều hành	1.207.222.224	333.333.334
Các khoản điều chỉnh giảm	(19.544.250.000)	(7.338.750.000)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(19.544.250.000)	(7.338.750.000)
Thu nhập chịu thuế TNDN	47.231.622.291	47.688.002.354
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>9.446.324.459</b>	<b>9.537.600.471</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	(1.722.890.418)	3.211.639.086
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(7.723.434.041)	(14.472.129.975)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm của hoạt động kinh doanh chính</b>	<b>-</b>	<b>(1.722.890.418)</b>
<b>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</b>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế từ HĐKD bất động sản	38.559.567.107	8.098.527.203
Thu nhập tính thuế TNDN	38.559.567.107	8.098.527.203
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>7.711.913.421</b>	<b>1.619.705.441</b>
Các khoản tạm nộp trên số tiền thu trước của HĐKD bất động sản	(553.060.245)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	538.410.120	630.271.945
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(7.515.022.175)	(1.711.567.266)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản</b>	<b>182.241.121</b>	<b>538.410.120</b>
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	17.158.237.880	11.157.305.912
<b>Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>182.241.121</b>	<b>(1.184.480.298)</b>

**33 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	20.086.321.955	20.583.196.066
Chi phí nhân công	8.081.403.070	6.587.054.132
Chi phí khấu hao tài sản cố định	17.005.030.562	16.968.057.536
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.065.492.126	4.071.954.892
Chi phí khác bằng tiền	13.848.565.309	10.524.236.504
	<b>64.086.813.022</b>	<b>58.734.499.130</b>



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

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

**Báo cáo tài chính riêng**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

**34 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

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

	Giá trị số kế toán			
	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	132.742.208.449	-	77.991.265.040	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	41.725.482.735	(8.775.000)	12.857.151.256	(8.775.000)
Các khoản cho vay	50.000.000.000	-	9.217.000.000	-
	<b>224.467.691.184</b>	<b>(8.775.000)</b>	<b>100.065.416.296</b>	<b>(8.775.000)</b>
			Giá trị số kế toán	
			31/12/2018	01/01/2018
			VND	VND
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Vay và nợ			7.357.500.000	9.357.500.000
Phải trả người bán, phải trả khác			74.329.069.123	34.257.203.026
Chi phí phải trả			1.638.927.579	2.139.139.102
			<b>83.325.496.702</b>	<b>45.753.842.128</b>

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư 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 các 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 đã được nêu chi tiết tại 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.

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

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

**Báo cáo tài chính riêng**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

**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 VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	132.742.208.449	-	-	132.742.208.449
Phải thu khách hàng, phải thu khác	19.892.056.035	21.824.651.700	-	41.716.707.735
Các khoản cho vay	50.000.000.000	-	-	50.000.000.000
	<b>202.634.264.484</b>	<b>21.824.651.700</b>	<b>-</b>	<b>224.458.916.184</b>
<b>Tại ngày 01/01/2018</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	77.991.265.040	-	-	77.991.265.040
Phải thu khách hàng, phải thu khác	12.848.376.256	-	-	12.848.376.256
Các khoản cho vay	9.217.000.000	-	-	9.217.000.000
	<b>100.056.641.296</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>100.056.641.296</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 VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>				
Vay và nợ	7.357.500.000	-	-	7.357.500.000
Phải trả người bán, phải trả khác	47.654.981.447	26.674.087.676	-	74.329.069.123
Chi phí phải trả	1.638.927.579	-	-	1.638.927.579
	<b>56.651.409.026</b>	<b>26.674.087.676</b>	<b>-</b>	<b>83.325.496.702</b>



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

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

**Báo cáo tài chính riêng**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 01/01/2018</b>				
Vay và nợ	9.357.500.000	-	-	9.357.500.000
Phải trả người bán, phải trả khác	7.583.115.350	26.674.087.676	-	34.257.203.026
Chi phí phải trả	2.139.139.102	-	-	2.139.139.102
	<b>19.079.754.452</b>	<b>26.674.087.676</b>	<b>-</b>	<b>45.753.842.128</b>

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

**35 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ****a) Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	35.000.000.000	29.000.000.000

**b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	37.000.000.000	28.940.000.000

**36 NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Ngày 31/01/2019, Công ty thực hiện ký biên bản đối chiếu cần trừ công nợ số 01/2019/BB.CT với Công ty Cổ phần TM & XD Phước Tân. Theo biên bản này, Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa sẽ chuyển số tiền 50 tỷ đồng cho Công ty Cổ phần TM & XD Phước Tân vay theo hợp đồng vay vốn số 176/HĐVV ngày 26/10/2018 sang góp vốn vào Công ty Cổ phần TM & XD Phước Tân. Sau khi góp vốn, tỷ lệ lợi ích của Công ty tại Công ty Cổ phần TM & XD Phước Tân là 33,33%, tỷ lệ quyền biểu quyết là 40%.

Ngoài sự kiện đã nêu ở trên, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng này.

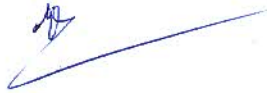
**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA**

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

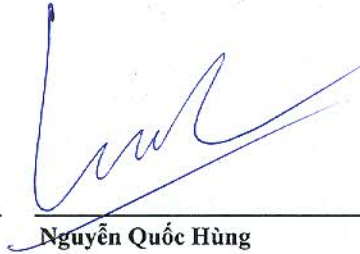
**Báo cáo tài chính riêng**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

**37 . SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.



**Nguyễn Kim Ngân**  
Người lập



**Nguyễn Quốc Hùng**  
Kế toán trưởng



**Nguyễn Hiếu Lộc**  
Giám đốc

Đồng Nai, ngày 26 tháng 03 năm 2019

