

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



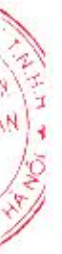
Trần Trung Hiếu

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 | A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 219.279.135.295 | 122.171.180.441 |
| 110 | I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 3 | 27.769.186.884 | 16.765.564.419 |
| 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 | II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | 4 | 24.070.666.700 | - |
| 123 | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | | 24.070.666.700 | - |
| 130 | III. Các khoản phải thu ngắn hạn | | 55.068.884.684 | 19.792.450.380 |
| 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 | IV. Hàng tồn kho | 8 | 110.212.035.784 | 82.468.555.469 |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | | 110.212.035.784 | 82.468.555.469 |
| 150 | V. Tài sản ngắn hạn khác | | 2.158.361.243 | 3.144.610.173 |
| 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. TÀI SẢN DÀI HẠN | | 281.512.655.877 | 346.280.804.085 |
| 210 | I. Các khoản phải thu dài hạn | | - | 23.534.750.947 |
| 216 | 1. Phải thu dài hạn khác | 6 | - | 23.534.750.947 |
| 220 | II. Tài sản cố định | | 45.748.169.844 | 47.247.028.027 |
| 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 | III. Bất động sản đầu tư | 11 | 35.250.684.458 | 45.137.426.880 |
| 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 | IV. Tài sản dở dang dài hạn | 9 | 13.860.167.412 | 15.191.017.233 |
| 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 | V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 4 | 158.257.800.000 | 187.382.014.547 |
| 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 | VI. Tài sản dài hạn khác | | 28.395.834.163 | 27.788.566.451 |
| 261 | 1. Chi phí trả trước dài hạn | 12 | 28.395.834.163 | 27.788.566.451 |
| 270 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | 500.791.791.172 | 468.451.984.526 |



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 |
| 300 | C. NỢ PHẢI TRẢ | | 104.966.952.187 | 110.874.084.099 |
| 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 |
| 400 | D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 395.824.838.985 | 357.577.900.427 |
| 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 |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 500.791.791.172 | 468.451.984.526 |

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

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

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 |
|-------|--|-------------|-------------------|------------------|
| | I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | |
| 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 |
| | II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | |
| 21 | 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | | (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 |
| | III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | |
| 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
TY PH. T. TR. NG. NGH. GI. B. N.

TR. H. H. A. 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
TÍN
NGHĨA
EP
NF

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 SÁT
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 |
| | 27.769.186.884 | 16.765.564.419 |

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 | - | - |
| | 24.070.666.700 | 24.070.666.700 | - | - |

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 ⁽¹⁾ | - | - | 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 ⁽¹⁾ | 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 ⁽²⁾ | 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 ⁽³⁾ | 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 ⁽⁴⁾ | 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 |
| a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn | | |
| - 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 |
| | <u>2.963.687.942</u> | <u>9.366.646.526</u> |
| b) Phải thu của khách hàng phân loại theo kỳ hạn thanh toán | | |
| - Các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn | 2.963.687.942 | 9.366.646.526 |
| | <u>2.963.687.942</u> | <u>9.366.646.526</u> |
| c) Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36) | 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 |
| a) Ngắn hạn | | | | |
| - 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 ⁽¹⁾ | 5.981.347.590 | - | - | - |
| - Phải thu về lãi tiền gửi có kỳ hạn | 862.663.344 | - | - | - |
| | <u>53.772.215.459</u> | <u>-</u> | <u>12.370.466.390</u> | <u>-</u> |
| b) Dài hạn | | | | |
| - Phải thu Tổng Công ty Tín Nghĩa tiền chi hộ | - | - | 23.534.750.947 | - |
| | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>23.534.750.947</u> | <u>-</u> |

(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 |
| | 1.779.625.117 | - | 2.959.749.847 | 826.087.311 |

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 | - |
| | 110.212.035.784 | - | 82.468.555.469 | - |

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 ⁽¹⁾ | 110.023.363.657 | 82.331.369.097 |
| | 110.023.363.657 | 82.331.369.097 |

⁽¹⁾ 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 m² 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 |
| | 13.838.574.359 | 13.838.574.359 | 13.813.344.506 | 13.813.344.506 |

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 ⁽¹⁾ | - | 1.377.672.727 |
| | 21.593.053 | 1.377.672.727 |

(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.

360
CỘNG
HỢP
T. TR.
V. NG.
GH. A
Đ. N.

0111
CỘNG
HỢP
T. TR.
V. NG.
GH. A
Đ. N.

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 |
| Nguyên giá | | | | | |
| 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 | - | - | - |
| Số dư cuối năm | 33.781.411.573 | 31.452.499.683 | 7.726.990.581 | 2.131.762.974 | 75.092.664.811 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | | |
| 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 | - | - | - |
| Số dư cuối năm | 13.098.724.926 | 11.580.327.969 | 2.987.268.303 | 1.678.173.769 | 29.344.494.967 |
| Giá trị còn lại | | | | | |
| 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 | Thiết bị truyền dẫn | Vườn cây lâu năm | Cộng |
|-------------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------|------------------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| Nguyên giá | | | | |
| 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 |
| Số dư cuối năm | 100.941.791.981 | 11.973.117.455 | 413.176.479 | 113.328.085.915 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | |
| 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 | - | - |
| Số dư cuối năm | 67.395.590.983 | 10.509.258.250 | 172.552.224 | 78.077.401.457 |
| Giá trị còn lại | | | | |
| Tại ngày đầu năm | 39.947.682.614 | 4.917.337.207 | 272.407.059 | 45.137.426.880 |
| Tại ngày cuối năm | 33.546.200.998 | 1.463.859.205 | 240.624.255 | 35.250.684.458 |

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 | 01/01/2015 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | |
| 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 |
| | 248.577.396 | 422.047.195 |
| b) Dài hạn | | |
| 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 | - |
| | 28.395.834.163 | 27.788.566.451 |

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 ⁽¹⁾</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 ⁽²⁾</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 |
| | 15.217.500.000 | 15.217.500.000 | 3.040.000.000 | 7.860.000.000 | 10.397.500.000 | 10.397.500.000 |
| 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 ⁽²⁾</i> | 8.820.000.000 | 8.820.000.000 | - | 3.840.000.000 | 4.980.000.000 | 4.980.000.000 |
| | 18.800.000.000 | 18.800.000.000 | - | 13.820.000.000 | 4.980.000.000 | 4.980.000.000 |
| 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 | 10.940.000.000 | 10.940.000.000 | | | 1.940.000.000 | 1.940.000.000 |

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 m³/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 |
| a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn | | | | |
| - 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 |
| | 1.396.526.382 | 1.396.526.382 | 828.033.185 | 828.033.185 |
| b) Phải trả người bán chi tiết theo kỳ hạn thanh toán | | | | |
| - Phải trả người bán ngắn hạn | 1.396.526.382 | 1.396.526.382 | 828.033.185 | 828.033.185 |
| | 1.396.526.382 | 1.396.526.382 | 828.033.185 | 828.033.185 |
| c) Phải trả người bán là các bên liên quan | | | | |
| | 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
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA
HỒ CHÍ MINH

360
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA
T. Đ. C.

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 | - | - |
| | - | 5.538.993.185 | 16.831.024.747 | 11.913.521.894 | - | 10.456.496.038 |

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 |
| | 593.220.050 | 1.187.351.880 |

17 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

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

18 . PHẢI TRẢ KHÁC

| | 31/12/2015 | 01/01/2015 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | |
| - 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 |
| | 49.521.197.810 | 47.646.335.483 |
| b) Dài hạn | | |
| - 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 |
| | 26.674.087.676 | 26.674.087.676 |

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) |
| Số dư cuối năm trước | 173.354.320.000 | 152.943.588.882 | 14.359.066.666 | 708.650.196 | 16.212.274.683 | 357.577.900.427 |
| 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 ⁽²⁾ | 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 ⁽¹⁾ | - | - | - | - | (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 ⁽¹⁾ | - | - | 593.933.222 | - | (593.933.222) | - |
| Số dư cuối năm nay | 260.031.430.000 | 66.266.478.882 | 14.952.999.888 | 708.650.196 | 53.865.280.019 | 395.824.838.985 |



- (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 |
| | 100,00 | 260.031.430.000 | 100,00 | 173.354.320.000 |

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 |
| | 15.661.650.084 | 15.067.716.862 |

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 |
| | 99.206.849.901 | 94.226.407.771 |

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 | - |
| | 2.429.808.845 | - |

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 |
| | 48.641.749.152 | 43.671.040.714 |

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 |
| | 34.684.489.987 | 1.121.433.370 |

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 | - |
| | (6.307.721.178) | (3.386.917.594) |

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 |
| | 16.843.299.773 | 11.877.248.312 |

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 |
| | 220.161.762 | 52.510.620 |

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 |
| | 2.639.976.809 | 1.519.171.627 |

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 |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (thuế suất 22%) | 15.813.049.853 | 9.164.147.047 |
| 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) |
| Thuế TNDN phải nộp cuối năm của hoạt động kinh doanh chính | 10.908.898.104 | 5.484.495.669 |
| <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 |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (thuế suất 22%) | 96.235.525 | 193.202.988 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm | - | - |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm | (630.793.470) | (193.202.988) |
| Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản | (534.557.945) | - |
| Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành | 15.909.285.378 | 9.357.350.035 |
| Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm | 10.374.340.159 | 5.484.495.669 |

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 |
| | 58.024.865.754 | 55.684.332.997 |

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 |
| Tài sản tài chính | | | | |
| 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) |
| | 143.253.556.985 | (1.779.625.117) | 196.859.268.282 | (9.573.487.989) |

| | Giá trị sổ kế toán | |
|-----------------------------------|-----------------------|------------------------|
| | 31/12/2015 | 01/01/2015 |
| | VND | VND |
| Nợ phải trả tài chính | | |
| 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 |
| | 90.522.531.918 | 102.493.308.224 |

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.

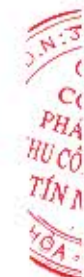
Rủi ro về lãi suất:

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 |
| Tại ngày 31/12/2015 | | | | |
| 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 |
| | 106.796.131.868 | 34.677.800.000 | - | 141.473.931.868 |
| Tại ngày 01/01/2015 | | | | |
| 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 |
| | 36.369.014.799 | 150.916.765.494 | - | 187.285.780.293 |



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 |
| Tại ngày 31/12/2015 | | | | |
| 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 |
| | 61.908.444.242 | 28.614.087.676 | - | 90.522.531.918 |
| Tại ngày 01/01/2015 | | | | |
| 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 |
| | 64.879.220.548 | 37.614.087.676 | - | 102.493.308.224 |

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 |
|---|-------------|-----------------|-----------------|
| Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ | | | |
| - 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 | - |
| Mua vật tư, hàng hóa, dịch vụ | | | |
| - 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 | - |
| Phí chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Tín Khải | | | |
| - Tổng Công ty Tín Nghĩa | Công ty Mẹ | 22.380.000.000 | - |
| Chi trả cổ tức | | | |
| - 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 |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| Phải thu tiền hàng | | | |
| - 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 |
| Phải trả tiền hàng | | | |
| - 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 | - |
| Phải trả tiền bồi thường KCN | | | |
| - Tổng Công ty Tín Nghĩa | Công ty Mẹ | 26.674.087.676 | 26.674.087.676 |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn | | | |
| - Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa | (*) | 71.750.000 | - |
| Phải thu khác ngắn hạn | | | |
| - Tổng Công ty Tín Nghĩa | Công ty Mẹ | 46.387.262.474 | 12.352.307.805 |
| Phải trả khác ngắn hạn | | | |
| - 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 |
| a) Bảng Cân đối kế toán | | | a) Bảng Cân đối kế toán | | | |
| 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 |
| Bảng Cân đối kế toán (tiếp theo) | | | Bảng Cân đối kế toán (tiếp theo) | | | |
| 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/ Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh | | | b/ Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh | | | |
| 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 | |
| c/ Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ | | | c/ Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ | | | |
| 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

