

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KCN TÍN NGHĨA**  
**Đường 6 - KCN Tam Phước - BH - DN**  
**Mã Số Thuế: 3600964611**



# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Quý 4/2016**

Tháng 01/2017



TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số Cuối Kỳ	Số Đầu Năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>200,593,652,964</b>	<b>219,279,135,295</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	V.1	<b>65,831,435,838</b>	<b>27,769,186,884</b>
1. Tiền	111		10,831,435,838	969,186,884
2. Các khoản tương đương tiền	112		55,000,000,000	26,800,000,000
<b>II. Đầu tư tài chính</b>	<b>120</b>	V.2	<b>2,036,666,700</b>	<b>24,070,666,700</b>
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		2,036,666,700	24,070,666,700
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>39,216,694,493</b>	<b>55,068,884,684</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	5,224,061,856	2,963,687,942
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	285,000,000	112,606,400
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	27,370,859,861	
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	6,345,547,776	53,772,215,459
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(8,775,000)	(1,779,625,117)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>92,829,240,817</b>	<b>110,212,035,784</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	92,829,240,817	110,212,035,784
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>679,615,116</b>	<b>2,158,361,243</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11	469,158,711	248,577,396
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152			1,909,783,847
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.14	210,456,405	
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>268,083,619,448</b>	<b>281,512,655,877</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3		
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>	V.9	<b>36,947,634,089</b>	<b>45,748,169,844</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221		36,947,634,089	45,748,169,844
- Nguyên giá	222		75,212,831,811	75,092,664,811
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(38,265,197,722)	(29,344,494,967)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	V.10	<b>26,023,991,022</b>	<b>35,250,684,458</b>
- Nguyên giá	231		113,444,169,551	113,328,085,915
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(87,420,178,529)	(78,077,401,457)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	V.8	<b>14,319,689,572</b>	<b>13,860,167,412</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		13,825,959,433	13,838,574,359
2. Chi phí XD CB dở dang	242		493,730,139	21,593,053
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	V.2	<b>160,257,800,000</b>	<b>158,257,800,000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		82,380,000,000	82,380,000,000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		41,200,000,000	41,200,000,000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		36,677,800,000	34,677,800,000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>30,534,504,765</b>	<b>28,395,834,163</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	30,534,504,765	28,395,834,163
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>468,677,272,412</b>	<b>500,791,791,172</b>





NGUỒN VỐN	Mã số		Số Cuối Kỳ	Số Đầu Năm
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>69,896,835,886</b>	<b>104,966,952,187</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>42,682,748,210</b>	<b>75,797,864,511</b>
1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		V.12	9,297,500,000	10,397,500,000
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.13	1,013,215,563	1,396,526,382
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		10,764,422,145	71,750,000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	5,830,896,337	10,456,496,038
4. Phải trả người lao động	314		1,059,453,810	2,244,532,671
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	1,002,006,808	593,220,050
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17	646,012,500	534,500,000
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	10,712,814,687	49,521,197,810
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	321		2,356,426,360	582,141,560
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>27,214,087,676</b>	<b>29,169,087,676</b>
5. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	332	V.17	540,000,000	555,000,000
6. Phải trả dài hạn khác	333	V.16	26,674,087,676	26,674,087,676
7. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	334	V.12	-	1,940,000,000
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	V.18	<b>398,780,436,526</b>	<b>395,824,838,985</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>398,780,436,526</b>	<b>395,824,838,985</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411			
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411A		260,031,430,000	260,031,430,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411B			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		66,266,478,882	66,266,478,882
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		16,568,958,289	14,952,999,888
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		708,650,196	708,650,196
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		55,204,919,159	53,865,280,019
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421A		10,859,322,318	25,891,527,473
- LNST chưa phân phối kỳ này	421B		44,345,596,841	27,973,752,546
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 +400)</b>	<b>440</b>		<b>468,677,272,412</b>	<b>500,791,791,172</b>

Người lập biểu

Nguyễn Thị Ly

Kế Toán Trưởng

Nguyễn Quốc Hùng

Ngày 11 tháng 01 năm 2017

Giám Đốc



NGUYỄN HIẾU LỘC



**LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 4/2016

Đơn vị tính : đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2016	Năm 2015
1	2	3	4	5
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		55,767,119,010	69,774,565,397
2. Điều chỉnh cho các khoản			11,032,853,356	(22,884,201,530)
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		18,263,479,827	18,482,764,802
- Các khoản dự phòng	03		(1,770,850,117)	(7,793,862,872)
- Lãi, lỗ chênh lệch TGHD do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		19,334	(3,895,348)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(6,177,711,177)	(34,684,489,987)
- Chi phí lãi vay	06		717,915,489	1,115,281,875
- Các khoản điều chỉnh khác	07			
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		66,799,972,366	46,890,363,867
- Tăng giảm các khoản phải thu	09		22,143,788,136	57,644,368,701
- Tăng giảm hàng tồn kho	10		(17,395,409,893)	(27,768,710,168)
- Tăng giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, T.TNDN phải nộp)	11		69,144,023,180	20,411,772,395
- Tăng giảm chi phí trả trước	12		2,359,251,917	780,737,511
- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13			
- Tiền lãi vay đã trả	14		(717,915,489)	(1,115,281,875)
- Thuế TNDN đã nộp	15		(17,953,951,297)	(11,019,440,888)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16			
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1,184,390,053)	(622,728,421)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		123,195,368,867	85,201,081,122
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1 Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(236,250,636)	(7,335,767,415)
2 Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1,909,091	195,000,000
3 Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(29,407,526,561)	(24,070,666,700)
4 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			
5 Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(19,500,000,000)	(22,072,800,000)
6 Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
7 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		6,177,711,177	24,070,666,700
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(42,964,156,929)	(29,213,567,415)
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1 Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31			
2 Tiền chi trả vốn góp cho các CSH, mua lại CP của DN đã phát hành	32			
3 Tiền thu từ đi vay	33			
4 Tiền trả nợ gốc vay	34		(3,040,000,000)	(13,820,000,000)
5 Tiền trả nợ thuê tài chính	35			
6 Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(39,128,943,650)	(31,167,786,590)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(42,168,943,650)	(44,987,786,590)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		38,062,268,288	10,999,727,117
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		27,769,186,884	16,765,564,419
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(19,334)	3,895,348
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70= 50+60+61)	70		65,831,435,838	27,769,186,884

Người lập biểu

Nguyễn Thị Ly

Kế toán trưởng

Nguyễn Quốc Hùng

Biên Hoà, ngày 11 tháng 01 năm 2017



NGUYỄN HIẾU LỘC



## KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 4/2016

ĐVT: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2016		Năm 2015	
			Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
1	2	3	4		5	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	46,152,285,666	132,789,128,995	21,526,784,199	99,206,849,901
2. Các khoản giảm trừ	02	VI.2			2,429,808,845	2,429,808,845
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		46,152,285,666	132,789,128,995	19,096,975,354	96,777,041,056
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	23,655,558,979	66,611,152,768	4,144,416,563	50,019,421,879
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cung cấp dịch vụ	20		22,496,726,687	66,177,976,227	14,952,558,791	46,757,619,177
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	1,805,087,220	6,177,711,177	28,608,869,497	34,684,489,987
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	145,988,534	717,915,489	193,005,000	(6,307,721,178)
<i>Trong đó lãi vay phải trả</i>	23		<i>145,988,534</i>	<i>717,915,489</i>	<i>193,005,000</i>	<i>1,115,281,875</i>
8. Chi phí bán hàng	25	VI.6	6,015,000	41,996,355	23,491,000	89,822,852
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	4,668,917,110	13,314,101,790	6,507,012,077	16,843,299,773
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		19,480,893,263	58,281,673,770	36,837,920,211	70,816,707,717
11. Thu nhập khác	31	VI.8	4,203,523	20,356,914	4,591,409	220,161,763
12. Chi phí khác	32	VI.9	1,003,101,437	2,534,911,674	346,965,333	1,262,304,082
13. Lợi nhuận khác	40		(998,897,914)	(2,514,554,760)	(342,373,924)	(1,042,142,320)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		18,481,995,349	55,767,119,010	36,495,546,287	69,774,565,397
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	4,052,367,436	11,421,522,169	8,521,793,741	15,909,285,378
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		14,429,627,913	44,345,596,841	27,973,752,546	53,865,280,019
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		555	1,705	1,076	2,071
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71					

Người lập biểu

Nguyễn Thị Ly

Kế toán trưởng

Nguyễn Quốc Hùng

Biên hoà, ngày 11 tháng 1 năm 2017



NGUYỄN HIẾU LỘC



# CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4/2016

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4/2016

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

- Hình thức sở hữu vốn** : Công ty cổ phần.
- Lĩnh vực kinh doanh** : Kinh doanh thương mại, dịch vụ.
- Ngành nghề kinh doanh** : Kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp và các tiện ích công cộng.
- Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính**

### II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

- Kỳ kế toán**  
Kỳ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 đến 31/12 hàng năm.
- Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**  
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

### III. CHUẨN MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

- Chế độ kế toán áp dụng**  
Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.
- Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**  
Ban Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành trong việc lập Báo cáo tài chính.
- Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh**  
Ngày 22/12/2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006, và có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015.

### IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

- Cơ sở lập Báo cáo tài chính**  
Báo cáo tài chính được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.
- Tiền và tương đương tiền**  
Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi.
- Hàng tồn kho**  
Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.



# CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4/2016

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Giá gốc hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được ghi nhận khi giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

## 4. Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

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

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

## 5. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm khấu hao</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 – 12
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03 – 08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	01 – 05
Vườn cây lâu năm	23

## 6. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư được công bố tại thuyết minh số IV.5.



# CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4/2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

## 7. Đầu tư tài chính

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

Giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư vào các công ty con được xác định theo giá gốc.

Giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát được xác định theo giá gốc.

## 8. Chi phí trả trước

Các chi phí trả trước liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

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

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

## 9. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các dịch vụ đã sử dụng trong kỳ.

## 10. Vốn chủ sở hữu

Nguồn vốn kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.
- Thặng dư vốn cổ phần: chênh lệch do phát hành cổ phiếu cao hơn mệnh giá.

Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty.

## 11. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ với thuế suất áp dụng tại ngày cuối kỳ. Thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập và chi phí không phải chịu thuế hay không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích Báo cáo tài chính và các giá trị dùng cho mục đích thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.





# CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4/2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ khi liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu khi đó thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

## 12. Nguyên tắc chuyển đổi ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được qui đổi theo tỷ giá tại ngày cuối kỳ.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được ghi nhận vào thu nhập hoặc chi phí trong kỳ.

## 13. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động.

Giao dịch với các bên có liên quan trong kỳ được trình bày ở thuyết minh số VII.1

## V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN QUÝ 4/2016

### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	298,362,370	12,048,959
Tiền gửi ngân hàng VND	10,519,370,372	898,473,105
Tiền gửi ngân hàng USD	13,703,096	58,664,820
Các khoản tương đương tiền	55,000,000,000	26,800,000,000
<b>Cộng</b>	<b>65,831,435,838</b>	<b>27,769,186,884</b>

Tại ngày 31/12/2016 các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 đến 03 tháng có giá trị 55.000.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,3%/năm đến 5,5%/năm

### 2. Các khoản đầu tư tài chính

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Đầu tư ngắn hạn</b>				
- TG CKH NH BIDV Gia Định			20,000,000,000	20,000,000,000
- Tiền gửi CKH NH NN&PTNT Tam Phước	2,036,666,700	2,036,666,700	4,070,666,700	4,070,666,700
<b>Cộng</b>	<b>2,036,666,700</b>	<b>2,036,666,700</b>	<b>24,070,666,700</b>	<b>24,070,666,700</b>

#### b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác



## CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4/2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Đầu tư vào Công ty con (1)</b>	<b>82,380,000,000</b>	-	<b>82,380,000,000</b>	-
- Công ty CP Tín Khai	82,380,000,000		82,380,000,000	
<b>Đầu tư vào Công ty liên kết (2)</b>	<b>41,200,000,000</b>	-	<b>41,200,000,000</b>	-
- CTCP DV Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	1,200,000,000		1,200,000,000	
- CTCP XD & TM Phước Tân	40,000,000,000		40,000,000,000	
<b>Đầu tư vào đơn vị khác (3)</b>	<b>36,677,800,000</b>	-	<b>34,677,800,000</b>	-
- CTCP KCN Long Khánh	23,232,800,000		23,232,800,000	
- CTCP BĐS Thống Nhất	11,445,000,000		11,445,000,000	
- CTCP đầu tư KCN Tín Nghĩa	2,000,000,000			
<b>Cộng</b>	<b>160,257,800,000</b>	-	<b>158,257,800,000</b>	-

(1) **Đầu tư vào công ty con** : thông tin chi tiết về công ty con của Công ty vào ngày 31/12/2016 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh
Công ty CP Tín Khai	Vĩnh Cửu, Đồng Nai	82.38%	82.38%	Kinh doanh nhà ở, nhà xưởng cho thuê

(2) **Đầu tư vào Công ty liên kết**: thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2016 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh
- Công ty Cổ phần DV bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Biên Hòa, Đồng Nai	24,00%	24,00%	Dịch vụ bảo vệ
- Công ty Cổ phần XD & TM Phước Tân	Biên Hòa, Đồng Nai	40,00%	40,00%	Đầu tư KCN

(3) **Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**: thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào công ty khác của Công ty vào ngày 31/12/2016 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh
- Công ty Cổ phần KCN Long Khánh	Long Khánh, Đồng Nai	19,00%	19,00%	Bất động sản
- Công ty Cổ phần BĐS Thống Nhất	Biên Hòa, Đồng Nai	16,35%	16,35%	Bất động sản
- Công ty Cổ phần đầu tư KCN Tín Nghĩa	Nhơn trạch, Đồng Nai	1%	1%	KD hạ tầng KCN

### 3. Phải thu khách hàng



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4/2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>a. Phải thu của KH ngắn hạn</b>		
- Cty TNHH Kwang sung VN		1,770,850,117
- Các khoản phải thu khách hàng khác	5,224,061,856	1,192,837,825
<b>Cộng</b>	<b>5,224,061,856</b>	<b>2,963,687,942</b>

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>4. Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		
- Cty CP tư vấn E.D.S.C	45,000,000	45,000,000
- Cty TNHH tư vấn thiết kế XD Mai-Archi	210,000,000	67,606,400
- CN Cty TNHH Vitop Media	30,000,000	
<b>Cộng</b>	<b>285,000,000</b>	<b>112,606,400</b>

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>5. Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>		
- Tổng công ty Tín Nghĩa (a)	23,370,859,861	
- CTCP TM & XD Phước Tân (b)	4,000,000,000	
<b>Cộng</b>	<b>27,370,859,861</b>	-

(a) Cho Tổng Công ty Tín Nghĩa vay theo hợp đồng vay vốn số 02A2/2016/HĐVV ngày 06/01/2016, với lãi suất 7%/năm. Thời hạn cho vay từ 01/01/2016 đến 31/12/2016.

(b) Cho Phước Tân vay theo hợp đồng vay vốn số 135/HĐVV ngày 29/08/2016, với lãi suất 9%/năm. Thời hạn cho vay 06 tháng kể từ ngày giải ngân.

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>				
- Tạm ứng	621,638,641		487,393,651	
- Các khoản thế chấp ký cược, ký quỹ	2,250,000		2,250,000	
- Phải thu BHXH			51,298,400	
- Phải thu Cục thuế tiền thuê đất được miễn giảm theo QĐ 19	5,350,587,203		5,981,347,590	
- Phải thu lãi TG CKH BIDV	11,461,111		609,027,778	
- Phải thu lãi TG CKH NHNO	35,160,821		60,692,510	
- Phải thu lãi TG CKH Viettin	284,700,000		192,943,056	
- Phải thu Tổng Cty Tín Nghĩa tiền chuyển nhượng Đại Á			46,387,262,474	
- Phải thu lãi TG CKH HDBank	39,750,000			
- Các khoản phải thu khác				
<b>Cộng ngắn hạn</b>	<b>6,345,547,776</b>		<b>53,772,215,459</b>	

**7. Hàng tồn kho**



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4/2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	179,701,977		188,672,127	
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, trong đó:	92,649,538,840		110,023,363,657	
+ CP DA KDC 18ha Tam Phước (1)	92,649,538,840		110,023,363,657	
<b>Cộng</b>	<b>92,829,240,817</b>		<b>110,212,035,784</b>	

(1) Giá trị dự án khu dân cư và tái định cư tại xã Tam Phước, huyện Long Thành, Đồng Nai của khu đất có diện tích 180.713 m<sup>2</sup> nhận chuyển nhượng từ Tổng Công ty Tín Nghĩa. Dự án đã được phê duyệt qui hoạch chi tiết 1/500 theo quyết định số 243/QĐ.CT.UBT ngày 15 tháng 01 năm 2004 của chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

**8. Tài sản dở dang dài hạn**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
<b>a. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn</b>				
- CP Xây dựng công trình Kios (1)	13,825,959,433		13,838,574,359	
<b>Cộng</b>	<b>13,825,959,433</b>		<b>13,838,574,359</b>	
<b>b. Xây dựng cơ bản dở dang</b>				
- Chợ KDC 18 (2)	94,451,181			
- Tạo cảnh quan Khu trung tâm (3)	355,520,000			
- CP đầu tư khu DVTM Thống Nhất (4)	22,165,905			
- CP đầu tư DA KCN Phước Bình (5)	21,593,053		21,593,053	
<b>Cộng</b>	<b>493,730,139</b>		<b>21,593,053</b>	

(1) Công trình xây dựng bao gồm 55 kios. 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. Sở Tài Nguyên Môi Trường đã chấp nhận thay đổi quy hoạch và đã trình công văn số 811/STNMT-QH lên UBND Tỉnh Đồng Nai để xin phê duyệt. Nếu mục đích sử dụng đất được chuyển đổi, Công ty sẽ thực hiện sang nhượng các kios trên.

(2) Nằm trong DA KDC 18 có hạng mục chợ truyền thống (chợ hạng 3). Công ty đang triển khai xây dựng giai đoạn 1 chợ KDC 18 với 199 sạp. Chi phí đầu tư ban đầu Công ty đang thẩm tra dự toán thiết kế.

(3) Đây là khoản chi phí xây dựng tạo cảnh quan khu trung tâm dịch vụ.

(4) DA khu DVTM Logistic Thống nhất là dự án đầu tư mới, Công ty đang tiến hành các thủ tục xin giấy phép đầu tư.

(5) DA KCN Phước Bình là dự án đầu tư mới. Công ty đang tiến hành các thủ tục xin giấy phép đầu tư.

**9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4/2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>					
Số dư đầu năm	33,781,411,574	31,452,499,683	7,488,387,362	2,370,366,192	75,092,664,811
Tăng trong kỳ	-	-	-	120,167,000	120,167,000
- Mua sắm mới	-	-	-	120,167,000	120,167,000
Số dư cuối kỳ	<b>33,781,411,574</b>	<b>31,452,499,683</b>	<b>7,488,387,362</b>	<b>2,490,533,192</b>	<b>75,212,831,811</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	13,098,724,926	11,580,327,969	2,748,665,085	1,916,776,987	29,344,494,967
Khấu hao trong kỳ	2,842,270,856	4,838,846,100	961,658,122	277,927,677	8,920,702,755
Giảm thanh lý	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	<b>15,940,995,782</b>	<b>16,419,174,069</b>	<b>3,710,323,207</b>	<b>2,194,704,664</b>	<b>38,265,197,722</b>
<b>Giá trị còn lại của TSCĐHH</b>					
Số dư đầu năm	20,682,686,648	19,872,171,714	4,739,722,277	453,589,205	45,748,169,844
Số dư cuối kỳ	<b>17,840,415,792</b>	<b>15,033,325,614</b>	<b>3,778,064,155</b>	<b>295,828,528</b>	<b>36,947,634,089</b>

Trong đó:

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 6.565.035.987 VND.

**10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện truyền dẫn	Vườn cây lâu năm	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>				
Số dư đầu năm	104,112,484,484	8,802,424,952	413,176,479	113,328,085,915
Tăng trong kỳ	116,083,636	-	-	116,083,636
- Tăng trong kỳ	116,083,636	-	-	116,083,636
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	<b>104,228,568,120</b>	<b>8,802,424,952</b>	<b>413,176,479</b>	<b>113,444,169,551</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	69,695,184,213	8,224,232,132	157,985,112	78,077,401,457
Khấu hao trong kỳ	9,142,465,323	183,096,057	17,215,692	9,342,777,072
Số dư cuối kỳ	<b>78,837,649,536</b>	<b>8,407,328,189</b>	<b>175,200,804</b>	<b>87,420,178,529</b>
<b>Giá trị còn lại của TSCĐHH</b>				
Số đầu năm	34,417,300,271	578,192,820	255,191,367	35,250,684,458
Số dư cuối kỳ	<b>25,390,918,584</b>	<b>395,096,763</b>	<b>237,975,675</b>	<b>26,023,991,022</b>

- Nguyên giá BDSĐT đã khấu hao hết nhưng đang cho thuê: 8.945.307.794 VND



## CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4/2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 11. Chi phí trả trước

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>469,158,711</b>	<b>248,577,396</b>
- Các khoản chi phí khác	469,158,711	248,577,396
<b>b. Dài hạn</b>	<b>30,534,504,765</b>	<b>28,395,834,163</b>
- Chi phí đền bù KCN	25,040,703,695	25,718,886,696
- Chi phí CCDC chờ phân bổ	3,306,210,418	411,378,683
- Chi phí s/c lớn TSCĐ chờ phân bổ	2,187,590,652	2,265,568,784
<b>Cộng</b>	<b>31,003,663,476</b>	<b>28,644,411,559</b>

### 12. Vay và nợ thuê tài chính:

Chi tiết số phát sinh về khoản vay như sau:

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Vay ngắn hạn</b>				
- CTCP BĐS				
Thống Nhất (1)	7,357,500,000	7,357,500,000	7,357,500,000	7,357,500,000
- Nợ dài hạn đến hạn trả Quỹ BV môi trường VN	1,940,000,000	1,940,000,000	3,040,000,000	3,040,000,000
<b>Cộng</b>	<b>9,297,500,000</b>	<b>9,297,500,000</b>	<b>10,397,500,000</b>	<b>10,397,500,000</b>

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>b. Vay dài hạn</b>				
- Quỹ BV môi trường VN (2)			1,940,000,000	1,940,000,000
<b>Cộng</b>			<b>1,940,000,000</b>	<b>1,940,000,000</b>

#### Thông tin bổ sung cho các khoản vay:

(1) Hợp đồng vay vốn số 02/2016/HĐKT ngày 01/08/2016 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;
- Các hình thức đảm bảo tiền vay: Đảm bảo bằng số vốn 11.445.000.000 VND Công ty đã góp vốn đầu tư vào CTCP BĐS Thống Nhất.

(2) Đây là khoản vay dài hạn tại Quỹ Bảo vệ môi trường Việt Nam theo HĐ số 13-12/TD-QMT/CPTN ngày 04/09/2012

- Mục đích: Xây dựng Nhà máy XLNT tập trung KCN Tam Phước – Giai đoạn 2 và giai đoạn 3
- Lãi suất: 5,4%/năm (lãi suất cố định trong thời gian vay).
- Tài sản đảm bảo: Khoản vay được đảm bảo bằng Bảo lãnh của Ngân Hàng TMCP Đại Á
- Thời hạn vay là: 5 năm kể từ ngày vay.

### 13. Phải trả người bán



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4/2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn</b>				
- CTCP môi trường Sonadezi	109,395,000	109,395,000		
- Cty TNHH Bách Việt Đồng Nai			499,026,000	499,026,000
- Cty TNHH MTV Khang Thành Phúc			244,801,000	244,801,000
CTCP DV bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	140,976,000	140,976,000	154,000,000	154,000,000
- Phải trả các đối tượng khác	762,844,563	762,844,563	498,699,382	498,699,382
<b>Cộng</b>	<b>1,013,215,563</b>	<b>1,013,215,563</b>	<b>1,396,526,382</b>	<b>1,396,526,382</b>

**14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Số đầu năm	Số phải nộp	Số đã nộp	Số cuối kỳ
<b>a. Phải nộp</b>				
- Thuế GTGT hàng bán nội địa		10,855,326,822	9,540,582,443	1,314,744,379
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	10,374,340,159	11,421,522,169	17,743,494,892	4,052,367,437
- Thuế thu nhập cá nhân	31,569,104	698,679,487	685,351,930	44,896,661
- Thuế tài nguyên	50,586,775	701,463,660	686,570,355	65,480,080
- Thuế môn bài		3,000,000	3,000,000	-
- Thuế phi nông nghiệp		17,643,600	17,643,600	-
- Các khoản phải nộp khác		589,011,836	235,604,055	353,407,781
<b>Cộng</b>	<b>10,456,496,038</b>	<b>24,286,647,574</b>	<b>28,912,247,275</b>	<b>5,830,896,337</b>
<b>b. Phải thu</b>	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ		
- Thuế thu nhập tạm nộp 1%	210,456,405			
<b>Cộng phải thu</b>	<b>210,456,405</b>			

**Thuế giá trị gia tăng**

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 5%, 10%.

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Xem thuyết minh số IV.12.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ như sau:



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4/2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Năm 2016		Năm 2015	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	18,481,995,349	55,767,119,010	36,495,546,287	69,774,565,398
+ Các khoản điều chỉnh tăng	1,779,841,833	1,779,841,833	2,239,879,807	2,540,368,140
-+ Các khoản điều chỉnh giảm		439,350,000		
- Tổng thu nhập chịu thuế	20,261,837,182	57,107,610,843	38,735,426,094	72,314,933,538
- Thuế suất thuế TNDN	20%	20%	22%	22%
- Chi phí phải trả khác				
<b>Thuế TNDN dự tính phải nộp</b>	<b>4,052,367,436</b>	<b>11,421,522,169</b>	<b>8,521,793,741</b>	<b>15,909,285,378</b>
<b>Thuế TNDN dự tính được miễn giảm (*)</b>				
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>4,052,367,436</b>	<b>11,421,522,169</b>	<b>8,521,793,741</b>	<b>15,909,285,378</b>

**Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

**15. Chi phí phải trả**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>a. Ngắn hạn</b>		
- Chi phí tiền nước	955,335,200	586,997,000
- Phí bảo vệ môi trường	5,732,473	6,223,050
- Trích trước CP s/c	40,939,135	
<b>Cộng</b>	<b>1,002,006,808</b>	<b>593,220,050</b>

**16. Các khoản phải trả, phải nộp khác**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>a. Ngắn hạn</b>		
- BHXH, BHYT, KPCĐ, BHTN	25,874,627	
- Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1,634,638,470	4,457,578,936
- Tiền đặt cọc mua QSDĐ và tài sản trên đất	6,016,909,800	8,813,897,560
- Cổ tức phải trả	226,489,669	332,638,069
- Phải trả tiền CN cổ phần Phước Tân theo quyết định 19/QĐ-CT - 03/02/2015 của Cục thuế Đồng Nai	1,142,683,586	34,000,000,000
- Các khoản phải trả khác	1,666,218,535	1,917,083,245
<b>Cộng</b>	<b>10,712,814,687</b>	<b>49,521,197,810</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
- Khoản tiền đền bù DA KCN TP phải trả	26,674,087,676	26,674,087,676
<b>Cộng</b>	<b>26,674,087,676</b>	<b>26,674,087,676</b>



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4/2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

**17. Doanh thu chưa thực hiện:**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>a. Ngắn hạn</b>		
- Tiền cho thuê kho Armajaro chờ phân bổ	646,012,500	534,500,000
- Tiền thuê đất, phí sử dụng hạ tầng chờ phân bổ		
<b>Cộng</b>	<b>646,012,500</b>	<b>534,500,000</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Tiền cho thuê Kios	540,000,000	555,000,000
<b>Cộng</b>	<b>540,000,000</b>	<b>555,000,000</b>
<b>Tổng Cộng</b>	<b>1,186,012,500</b>	<b>1,089,500,000</b>



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

Địa chỉ: Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai  
 BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4/2016

**18. Vốn chủ sở hữu:****a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu:****Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	LNST chưa phân phối	Tổng cộng
A	1	2	3	4	7	
<b>Số dư ngày 01/01/2015</b>	<b>173,354,320,000</b>	<b>152,943,588,882</b>	<b>14,359,066,666</b>	<b>708,650,196</b>	<b>16,212,274,683</b>	<b>357,577,900,427</b>
- Lãi trong năm trước					53,865,280,019	53,865,280,019
- Trích lập các quỹ			593,933,222		(593,933,222)	-
- Chi trả cổ tức đợt 2/2014 (8%)					(13,868,345,600)	(13,868,345,600)
- T8ang vốn điều lệ (*)	86,677,110,000	(86,677,110,000)				-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi & BĐH					(1,749,995,861)	(1,749,995,861)
- Tam ứng cổ tức đợt 1/2014 (10%)						-
- Giảm khác						-
<b>Số dư ngày 31/12/2015</b>	<b>260,031,430,000</b>	<b>66,266,478,882</b>	<b>14,952,999,888</b>	<b>708,650,196</b>	<b>53,865,280,019</b>	<b>395,824,838,985</b>
- Lãi trong năm nay					44,345,596,841	44,345,596,841
- Trích lập các quỹ			1,615,958,401		(1,615,958,401)	-
- Chi cổ tức đợt năm 2015					(39,004,714,500)	(39,004,714,500)
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi & BĐH					(2,385,284,800)	(2,385,284,800)
<b>Số dư ngày 31/12/2016</b>	<b>260,031,430,000</b>	<b>66,266,478,882</b>	<b>16,568,958,289</b>	<b>708,650,196</b>	<b>55,204,919,159</b>	<b>398,780,436,526</b>



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4/2016

**b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

Theo giấy chứng nhận kinh doanh số 3600964611 đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 04 tháng 12 năm 2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, vốn điều lệ của Công ty là 260.031.430.000 VND được chia thành 26.003.143 cổ phần với chi tiết như sau:

	Tỷ lệ (%)	Số cuối kỳ	Tỷ lệ (%)	Số đầu năm
- Tổng Công ty Tín nghĩa	56.74	147,540,000,000	56.74	147,540,000,000
- Cổ đông bên ngoài	43.26	112,491,430,000	43.26	112,491,430,000
<b>Cộng</b>	<b>100.00</b>	<b>260,031,430,000</b>	<b>100.00</b>	<b>260,031,430,000</b>

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	260,031,430,000	260,031,430,000
+ Vốn góp cuối năm	260,031,430,000	260,031,430,000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên LN năm trước	39,004,714,500	13,868,345,600
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên LN năm này		

**d. Cổ phiếu**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	26.003.143	26.003.143
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	26.003.143	26.003.143
- Cổ phiếu phổ thông	26.003.143	26.003.143
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	26.003.143	26.003.143
- Cổ phiếu phổ thông	26.003.143	26.003.143
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

\* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

**d. Cổ tức**

- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:
- + Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông:.....
- + Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi: .....
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận: .....

**e. Các quỹ của doanh nghiệp:**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	16,568,958,289	14,952,999,888
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	708,650,196	708,650,196
<b>Cộng</b>	<b>17,277,608,485</b>	<b>15,661,650,084</b>

**19. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán:**

Ngoại tệ các loại	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Đô la Mỹ (USD)	602.97	2,611.62
<b>Cộng</b>	<b>602.97</b>	<b>2,611.62</b>



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4/2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 4/2016****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2016		Năm 2015	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Doanh thu phí cơ sở hạ tầng	14,242,875,903	44,560,815,648	4,913,824,468	38,487,550,349
- Doanh thu cho thuê đất	759,359,802	2,481,120,936	288,294,702	2,143,961,701
- Doanh thu phí nước thải	4,399,450,494	16,116,883,805	3,919,010,653	13,025,294,905
- Doanh thu dịch vụ khác	9,051,708,544	32,981,472,619	8,581,611,773	33,003,166,499
- Doanh thu thu gom rác thải	791,223,727	2,997,801,199	653,053,127	2,805,449,350
- Doanh thu KDC 18	16,907,667,196	33,651,034,788	3,170,989,476	9,741,427,097
<b>Cộng</b>	<b>46,152,285,666</b>	<b>132,789,128,995</b>	<b>21,526,784,199</b>	<b>99,206,849,901</b>

**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**

	Năm 2016		Năm 2015	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Hàng bán bị trả lại KDC	-	-	2,429,808,845	2,429,808,845
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,429,808,845</b>	<b>2,429,808,845</b>

**3. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2016		Năm 2015	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Giá vốn phí CSHT	3,737,810,282	14,465,213,640	(1,125,312,173)	16,465,534,671
- Giá vốn cho thuê đất	157,690,093	630,760,387	138,265,890	553,063,560
- Giá vốn phí nước thải	2,887,959,949	10,031,590,668	966,433,954	9,541,465,661
- Giá vốn dịch vụ khác	3,855,152,383	12,904,357,289	3,021,486,320	15,655,981,046
- Giá vốn thu gom rác thải	491,135,732	1,524,865,486	400,080,107	1,701,464,476
- Giá vốn KD KDC	12,525,810,540	27,054,365,298	743,462,465	6,101,912,465
<b>Cộng</b>	<b>23,655,558,979</b>	<b>66,611,152,768</b>	<b>4,144,416,563</b>	<b>50,019,421,879</b>

**4. Doanh thu tài chính**

	Năm 2016		Năm 2015	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Lãi tiền cho vay	587,217,503	2,527,699,175	-	-
- Lãi tiền gửi có kỳ hạn	1,116,771,543	2,821,972,695	5,022,310,125	10,892,364,650
- Lãi tiền gửi không kỳ hạn	3,369,841	130,825,949	7,855,087	30,936,503
- Lãi chậm trả	97,728,333	257,863,358	575,336,285	757,820,834
- Lãi góp vốn	-	439,350,000	-	-
- Lãi CN CP Đại A (HDBank)	-	-	23,003,368,000	23,003,368,000
<b>Cộng</b>	<b>1,805,087,220</b>	<b>6,177,711,177</b>	<b>28,608,869,497</b>	<b>34,684,489,987</b>

**5. Chi phí tài chính**

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4/2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Năm 2016		Năm 2015	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Chi phí lãi vay ngân hàng	145,988,534	717,915,489	193,005,000	1,132,104,275
- Chi phí dự phòng ĐT tài chính				(7,439,825,453)
<b>Cộng</b>	<b>145,988,534</b>	<b>717,915,489</b>	<b>193,005,000</b>	<b>(6,307,721,178)</b>

**6. Chi phí bán hàng**

	Năm 2016		Năm 2015	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Chi phí hoa hồng (DV TV môi trường, KDC 18)	6,015,000	41,996,355	23,491,000	89,822,852
<b>Cộng</b>	<b>6,015,000</b>	<b>41,996,355</b>		<b>89,822,852</b>

**7. Chi phí quản lý doanh nghiệp:**

	Năm 2016		Năm 2015	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Chi phí nhân viên quản lý	3,352,873,932	7,009,280,060	4,815,595,044	10,461,005,537
- Chi phí nguyên vật liệu QL	21,256,000	63,885,127	20,153,125	103,049,529
- Chi phí đồ dùng văn phòng	52,916,748	298,331,372	113,636,033	328,812,025
- Chi phí khấu hao TSCĐ	269,984,694	1,107,104,368	225,004,895	937,073,831
- Thuế, phí và lệ phí	30,544,473	89,809,361	28,079,632	88,094,010
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	733,262,123	2,867,078,898	898,401,110	2,663,564,833
- Chi phí khác	275,841,347	1,946,374,811	1,000,513,803	2,615,737,427
- Dự phòng nợ khó đòi	(67,762,207)	(67,762,207)	(594,371,565)	(354,037,419)
<b>Cộng</b>	<b>4,668,917,110</b>	<b>13,314,101,790</b>	<b>6,507,012,077</b>	<b>16,843,299,773</b>

**8. Thu nhập khác**

	Năm 2016		Năm 2015	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Thu nhập khác	4,203,523	20,356,914	4,591,409	220,161,763
<b>Cộng</b>	<b>4,203,523</b>	<b>20,356,914</b>	<b>4,591,409</b>	<b>220,161,763</b>

**9. Chi phí khác**

	Năm 2016		Năm 2015	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Chi thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	193,333,335	773,333,338	193,333,333	793,333,332
- Chi phí hội họp HĐQT, BKS	36,666,666	159,999,998	50,000,000	205,000,000
- Chi phí khác	773,101,436	1,601,578,338	103,632,000	263,970,750
<b>Cộng</b>	<b>1,003,101,437</b>	<b>2,534,911,674</b>	<b>346,965,333</b>	<b>1,262,304,082</b>

**10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố:**



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4/2016****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

	Năm 2016		Năm 2015	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Giá vốn hàng bán	23,655,558,979	66,611,152,768	4,144,416,563	50,019,421,879
- Chi phí bán hàng	6,015,000	41,996,355	23,491,000	89,822,852
- Chi phí QLDN	4,668,917,110	13,314,101,790	6,507,012,077	16,843,299,773
<b>Cộng</b>	<b>28,330,491,089</b>	<b>79,967,250,913</b>	<b>10,674,919,640</b>	<b>66,952,544,504</b>

**11. Chi phí thuế TNDN hiện hành:**

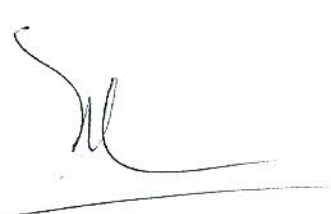
	Năm 2016		Năm 2015	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- CP thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	4,052,367,436	11,421,522,169	8,521,793,741	15,909,285,378
- Điều chỉnh CP thuế TNDN của các năm trước vào CP T.TNHH năm nay				
<b>- Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>4,052,367,436</b>	<b>11,421,522,169</b>	<b>8,521,793,741</b>	<b>15,909,285,378</b>


**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Giao dịch với các bên liên quan***Giao dịch với các bên liên quan khác*


Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, số dư các khoản phải thu/(phải trả) với các bên có liên quan như sau:

Công ty liên quan	Nội dung nghiệp vụ	(Phải trả) Phải thu
Tổng công ty Tín Nghĩa	Phải thu gốc HĐVV số 02A2016 -06/1/2016 Phải trả tiền đền bù KCN Tam Phước	23.370.859.861 26.674.087.676
CTCP XD & TM Phước Tân	Phải thu gốc HĐVV số 135 ngày 29/8/2016 Phải thu lãi vay	4.000.000.000 109.750.000
CTCP Logistic Tín Nghĩa	Phải thu phí thuê VP, điện	4.884.825
CTCP Xăng dầu Tín Nghĩa	Phải trả tiền nhiên liệu xe 60C-9998, xe 60V-9425, xe 60P-0588, xe 60L-6666	17.472.030
CTCP DV Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Phải trả tiền phí bảo vệ T12/2016	140.976.000
CTCP Đầu tư Nhơn Trạch	Chi phí vệ sinh đường và chăm sóc CX	17.175.838

Biên Hoà, ngày 11 tháng 01 năm 2017

  
 Nguyễn Thị Ly  
 Người lập

  
 Nguyễn Quốc Hùng  
 Kế toán trưởng

  
 Nguyễn Hiếu Lộc  
 Giám đốc
