

Số: 93.../CV-CT

Biên Hòa, ngày 10 tháng 3 năm 2017

**CÔNG BỐ THÔNG TIN  
TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ  
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN  
NHÀ NƯỚC VÀ SGDC TP.HCM**

**DISCLOSURE OF INFORMATION ON  
THE STATE SECURITIES  
COMMISSION'S PORTAL AND  
HOCHIMINH STOCK EXCHANGE'S  
PORTAL**

Kính gửi/ To:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/*The State Securities Commission*
- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM/*Hochiminh Stock Exchange*

- Tên tổ chức/*Organization name*: Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa
- Mã chứng khoán/*Security Symbol*: TIP
- Địa chỉ trụ sở chính/*Address*: Đường số 6, KCN Tam Phước, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
- Điện thoại/*Telephone*: 0613.512.063
- Fax: 0613.512.479
- Người thực hiện công bố thông tin/*Submitted by*: Ông Lê Đình Sơn  
Chức vụ/*Position*: Phó Giám đốc
- Loại thông tin công bố:  Định kỳ  Bất thường  24h  Theo yêu cầu  
*Information disclosure type*:  Periodic  Irregular  24 hours  On demand

**Nội dung thông tin công bố (\*)/*Content of Information disclosure (\*)*:**

- Báo cáo thường niên năm 2016 theo quy định tại Khoản 2 Điều 8 Thông tư số 155/2015/TT-BTC của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

**Đối với trường hợp thay đổi, thay thế thông tin đã công bố, cần nêu rõ nguyên nhân thay đổi hoặc thay thế.**

*In case the company accurates or replaces information(s) that were disclosed. Company shall make a reason for the replacement or correction.*

.....  
**Lý do/Reason:** .....

Địa chỉ: KCN Tam Phước, Đường số 6, Xã Tam Phước, Biên Hòa, Đồng Nai  
Tel: 061.3 512.063; Fax: 061.3 512.479; Email: [tip@tinnghiaip.com.vn](mailto:tip@tinnghiaip.com.vn); Website: [www.tinnghiaip.com.vn](http://www.tinnghiaip.com.vn)

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty/quỹ vào ngày 10/03/2017 tại đường dẫn: [tinnghiaip.com.vn](http://tinnghiaip.com.vn) – **Quan hệ cổ đông**

*This information was disclosed on Company/Fund's Portal on date 10/03/2017 Available at: [tinnghiaip.com.vn](http://tinnghiaip.com.vn) – **Quan hệ cổ đông***

**Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin đã công bố.**

*I declare that all information provided in this paper is true and accurate; I shall be legally responsible for any misrepresentation.*

Tài liệu đính kèm/

Attachment:

- Báo cáo thường niên năm 2016.

**Đại diện tổ chức**

**Organization representative**

Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT

*Legal representative/Party authorized to disclose information*

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

*(Signature, full name, position, and seal)*

  
**GIÁM ĐỐC  
NGUYỄN HIẾU LỘC**





2016

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**



## **THÔNG TIN CHUNG**

**1**

Thông tin khái quát

Quá trình hình thành và phát triển

Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

Mô hình quản trị, cơ cấu tổ chức

Định hướng phát triển

Các rủi ro

## **TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM**

**17**

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Tổ chức và nhân sự

Tình hình hoạt động đầu tư

Tình hình tài chính

Cơ cấu cổ đông và thay đổi trong vốn đầu tư của chủ sở hữu

Báo cáo tác động môi trường và xã hội

## **TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ**

**27**

Ban điều hành

Hội đồng quản trị

Ban kiểm soát

Những thay đổi trong Ban điều hành

Tình hình nhân sự



## **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC** **41**

Đánh giá kết quả sản xuất kinh doanh  
Tình hình tài chính  
Những cải tiến về cơ cấu tổ chức và chính sách quản lý  
Kế hoạch phát triển trong tương lai  
Giải trình của Ban Giám đốc với ý kiến kiểm toán  
Trách nhiệm về môi trường và xã hội

## **BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ** **49**

Đánh giá về hoạt động công ty  
Đánh giá hoạt động của Ban giám đốc  
Kế hoạch và định hướng của Hội đồng quản trị

## **BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG** **55**

Về kinh tế  
Về xã hội  
Về môi trường – năng lượng

## **QUẢN TRỊ CÔNG TY** **59**

Hội đồng quản trị  
Bản kiểm soát  
Lương thưởng thù lao và các khoản lợi ích  
Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ  
Hợp đồng hoặc giao dịch của cổ đông nội bộ

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH** **67**

# THÔNG TIN CHUNG

- ✓ Thông tin khái quát
- ✓ Quá trình hình thành và phát triển
- ✓ Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
- ✓ Mô hình quản trị, cơ cấu tổ chức
- ✓ Định hướng phát triển
- ✓ Rủi ro



**Tên công ty** : CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA  
**Tên giao dịch** : TIN NGHIA INDUSTRIAL PARK DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY  
**Tên viết tắt** : TIP  
**Giấy CNĐKDN số** : 3600964611 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 08/01/2008 và thay đổi lần thứ 6 ngày 04/12/2015  
**Vốn điều lệ** : 260.031.430.000 VND  
**Vốn đầu tư của chủ sở hữu** : 260.031.430.000 VND  
**Địa chỉ** : KCN Tam Phước, xã Tam Phước, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai  
**Số điện thoại** : (061) 3512 063  
**Số fax** : (061) 3512 479  
**Website** : [www.tinnghiaip.com.vn](http://www.tinnghiaip.com.vn)  
**Email** : [tip@tinnghiaip.com.vn](mailto:tip@tinnghiaip.com.vn)  
**Mã cổ phiếu** : TIP  
**Logo** :



## QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa tiền thân là Xí nghiệp Dịch vụ và Phát triển Khu Công nghiệp Tam Phước, được thành lập căn cứ trên Quyết định số 129/2002/QĐCT ngày 23/05/2002 của Tổng Công ty Tín Nghĩa. Trải qua hơn 10 năm hoạt động, TIP đã và đang khẳng định được vị thế cũng như uy tín của mình trong hoạt động xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng.

Bằng chứng là đã có hơn 54 nhà đầu tư đang thuê đất trực tiếp tại KCN với vốn đăng ký hơn 540 triệu USD, tạo việc làm cho hơn 22.000 lao động, lấp đầy 100% diện tích đất cho thuê trong KCN. Các mốc sự kiện quan trọng ghi dấu chặng đường vươn tầm phát triển của TIP như sau:

**23/05/2002**

Xí nghiệp Dịch vụ và Phát triển Khu công nghiệp Tam Phước, được Tổng Giám đốc Tổng Công ty Tín Nghĩa thành lập theo Quyết định số 129/2002/QĐCT

**24/09/2007**

Quyết định số 222 – CV/TU của Tỉnh ủy Đồng Nai V/v phê duyệt phương án và chuyển Xí nghiệp Dịch vụ và Phát triển KCN Tam Phước thành Công ty Cổ phần

**08/01/2008**

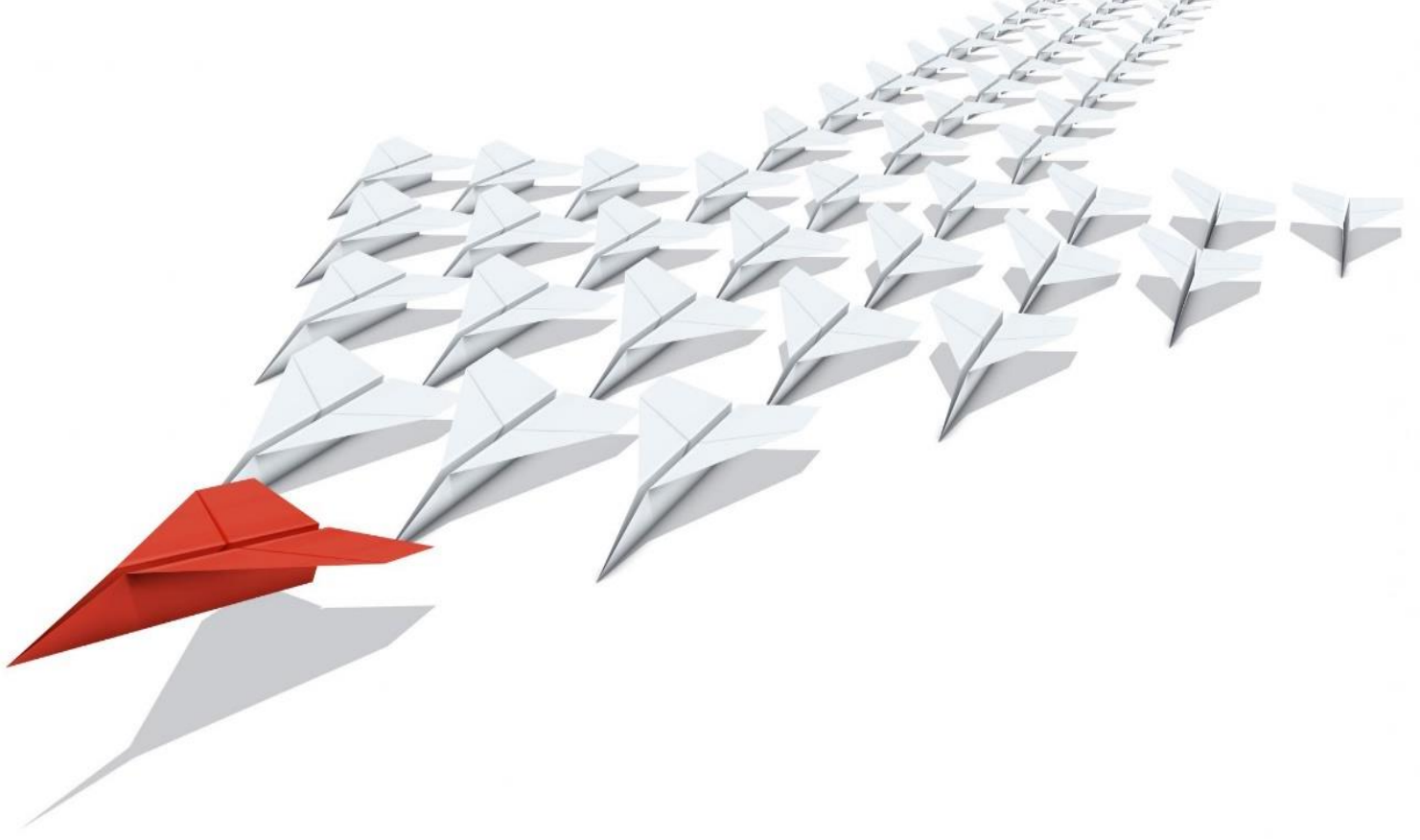
Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu với vốn điều lệ 173.354.320.000 đồng

**15/05/2010**

Đăng ký thay đổi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần hai (02)

**TINN**  
INDUSTRI





**10/08/2011**

Đăng ký thay đổi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần ba (03)

**06/06/2013**

Đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần bốn (04)

**15/01/2015**

Đăng ký thay đổi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần năm

**04/12/2015**

Đăng ký thay đổi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần sáu về thay đổi vốn điều lệ thành 260.031.430.000 đồng

**09/03/2016**

Ngày 09/03/2016 được Sở Giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh cấp Quyết định niêm yết và chính thức giao dịch 26.003.143 cổ phiếu trên thị trường chứng khoán vào ngày 06/06/2016



## CÁC THÀNH TÍCH ĐẠT ĐƯỢC

STT	Nơi cấp	Thành tích	Ngày cấp	Ghi chú
1	UBND Tỉnh Đồng Nai	Danh hiệu “Doanh nghiệp đã có thành tích xuất sắc trong hoạt động sản xuất kinh doanh từ năm 2013-2015 góp phần vào sự nghiệp xây dựng và phát triển tỉnh Đồng Nai”	06/10/2016	Quyết định số 3238/QĐ – UBND ngày 06/10/2016
2	UBND Tỉnh Đồng Nai	Tập thể lao động xuất sắc đã có thành tích xuất sắc trong phong trào thi đua yêu nước năm 2015	01/04/2016	Quyết định số 1016/QĐ – UBND ngày 01/04/2016
3	BCH Công đoàn Công thương Việt Nam	Bằng khen “Đã có thành tích xuất sắc trong phong trào thi đua lao động giỏi và xây dựng tổ chức công đoàn vững mạnh năm 2015”	04/01/2016	QĐ số 02/QĐ-CDCT ngày 04/01/2016.
4	Giám đốc cảnh sát PCCC tỉnh Đồng Nai	Giấy khen đã đạt thành tích xuất sắc trong phong trào toàn dân PCCC	19/4/2016	QĐ số 174/QĐ-CSPCCC-CT ngày 19/4/2016
5	UBND Tỉnh Đồng Nai	Tập thể lao động xuất sắc vì đã có thành tích xuất sắc trong phong trào yêu nước năm 2013	11/04/2014	Quyết định số 1015/QĐ – UBND ngày 11/04/2014
6	BCH Công đoàn Công thương Việt Nam	Bằng khen “Đã có thành tích xuất sắc trong phong trào thi đua lao động giỏi và xây dựng tổ chức công đoàn vững mạnh năm 2013”	01/01/2014	QĐ số 02/QĐ-CDCT ngày 01/01/2014
7	UBND Tỉnh Đồng Nai	Công nhận Hạng I KCN Tam Phước	09/01/2013	Quyết định số 93/QĐ – UBND ngày 09/01/2013
8	UBND Tỉnh Đồng Nai	Bằng khen Công ty có thành tích xuất sắc trong phong trào thi đua yêu nước từ năm 2011 - 2012	09/04/2013	Quyết định số 1025/QĐ – UBND ngày 09/04/2013
9	UBND Tỉnh Đồng Nai	Bằng khen Công ty đã có thành tích tốt trong hoạt động SXKD từ năm 2010 – 2012 góp phần vào sự nghiệp xây dựng và phát triển tỉnh Đồng Nai	07/10/2013	Quyết định số 3190/QĐ – UBNDT ngày 07/10/2013
10	Thủ tướng Chính phủ	Bằng khen Công ty đã có thành tích trong công tác từ năm 2009-2011, góp phần vào sự nghiệp xây dựng chủ nghĩa xã hội và bảo vệ Tổ quốc	24/09/2012	QĐ số 1365/QĐ-TTg ngày 24/09/2012
11	UBND tỉnh Đồng Nai	Cờ thi đua xuất sắc	15/03/2012	Quyết định số 707/QĐ-UBND ngày 15/03/2012



STT	Nơi cấp	Thành tích	Ngày cấp	Ghi chú
12	UBND tỉnh Đồng Nai	Bằng khen Công ty đã có thành tích xuất sắc trong phong trào thi đua “Xây dựng quan hệ lao động lành mạnh trong doanh nghiệp” năm 2011	04/04/2012	QĐ số 946/QĐ-UBND ngày 04/04/2012
13	BCH Công đoàn Công thương Việt Nam	Bằng khen “Đã có thành tích xuất sắc trong phong trào thi đua lao động giỏi và xây dựng tổ chức công đoàn vững mạnh năm 2011”	23/12/2011	Quyết định số 289/QĐ-CDCT ngày 23/12/2011
14	UBND tỉnh Đồng Nai	Bằng khen “Tập thể lao động xuất sắc năm 2010”	29/03/2011	QĐ 823/QĐ-UBND ngày 29/03/2011
15	UBND tỉnh Đồng Nai	Chứng nhận “Công ty điển hình tiên tiến trong phong trào thi đua yêu nước tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2005-2010”	30/08/2010	Quyết định số 2220/QĐ-UBND ngày 30/08/2010
16	UBND tỉnh Đồng Nai	Tập thể LĐSX và cờ thi đua xuất sắc năm 2009	21/04/2010	Quyết định số 966/QĐ-UBND ngày 21/04/2010
17	Cục trưởng cục thuế Đồng Nai	Cty đã có thành tích chấp hành tốt các chính sách thuế 2009	20/05/2010	Quyết định số 206/QĐCT ngày 20/05/2010
18	UBND tỉnh Đồng Nai	Bằng khen “Tập thể LĐSX nhiệm vụ năm 2006”	03/05/2007	Quyết định số 1123/QĐ.UBT ngày 03/05/2007
19	Công đoàn Thương mại & Du lịch Việt Nam	Bằng khen Công ty “Đạt thành tích xuất sắc trong phong trào thi đua lao động giỏi và xây dựng tổ chức công đoàn vững mạnh năm 2006”	16/01/2007	Quyết định 25/QĐ-CDCT ngày 16/01/2007
20	UBND tỉnh Đồng Nai	Bằng khen “Tập thể LĐSX nhiệm vụ năm 2005”	10/08/2006	Quyết định số 7723/QĐ.UBT ngày 10/08/2006
21	BCH Công đoàn Ngành Công Thương Đồng Nai	Đã có thành tích xuất sắc trong phong trào thi đua lao động giỏi và xây dựng tổ chức công đoàn vững mạnh	Liên tục từ năm 2006-2015	
22	UBND tỉnh Đồng Nai	Tập thể lao động hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ	Liên tục từ năm 2005-2015	

## NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

Công ty cổ phần phát triển KCN Tín Nghĩa hiện đang hoạt động trong các lĩnh vực sau:

- ☀ Đầu tư xây dựng khu công nghiệp và khu dân cư.
- ☀ Xử lý chất thải.
- ☀ Dịch vụ tư vấn về môi trường (tư vấn, lập báo cáo giám sát và đánh giá tác động môi trường).
- ☀ Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và khu dân cư.
- ☀ Kinh doanh bất động sản.
- ☀ Kinh doanh nước sạch.
- ☀ Sản xuất nước uống đóng chai.
- ☀ Mua bán cây xanh, cây kiểng.
- ☀ Mua bán phế liệu (trừ các chất thải theo danh mục tại Quyết định số 23/2006/QĐ-BTNMT ngày 26/12/2006 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, không chứa phế liệu tại trụ sở).
- ☀ Mua bán, chế biến than đá các loại. Mua bán vật liệu xây dựng, hóa chất (riêng hóa chất phải thực hiện theo thông tư số 12/2006/TT-BCN ngày 22/12/2006 của Bộ Công nghiệp).
- ☀ Thi công, lắp đặt hệ thống điện dân dụng – công nghiệp, hệ thống chiếu sáng công cộng.





## ĐỐI TÁC CHIẾN LƯỢC

Trong các năm qua, Công ty đã thu hút được hơn 54 nhà đầu tư thuê đất trực tiếp tại KCN, lấp đầy 100% diện tích đất cho thuê, trong đó có thể kể đến một số đối tác tiêu biểu như:

STT	Tên công ty	Quốc gia đầu tư	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh
1	CÔNG TY GỖ LEEFU	Đài Loan	Đường số 3, KCN Tam Phước, Biên Hòa, Đồng Nai - Việt Nam	Đồ gỗ - Sản xuất và kinh doanh
2	CÔNG TY CỔ PHẦN JOHNSON WOOD	Đài Loan	Đường số 3, KCN Tam Phước, Biên Hòa, Đồng Nai - Việt Nam	Đồ gỗ - Sản xuất và kinh doanh
3	CÔNG TY TNHH HOMEVOYAGE	Đài Loan	Đường số 2, KCN Tam Phước, Biên Hòa, Đồng Nai - Việt Nam	Đồ gỗ - Sản xuất và kinh doanh
4	CÔNG TY TNHH TIMBER INDUSTRIES	TQ - ĐL	Đường số 6, KCN Tam Phước, Biên Hòa, Đồng Nai - Việt Nam	Đồ gỗ - Sản xuất và kinh doanh
5	CÔNG TY CP THỰC PHẨM AVA	Nhật	Đường số 3, KCN Tam Phước, Biên Hòa, Đồng Nai - Việt Nam	Chế biến thực phẩm
6	CÔNG TY CP KOTOP VINA	Hàn Quốc	Đường số 9, KCN Tam Phước, Biên Hòa, Đồng Nai - Việt Nam	Công nghiệp may mặc, giày da

## ĐỊA BÀN KINH DOANH

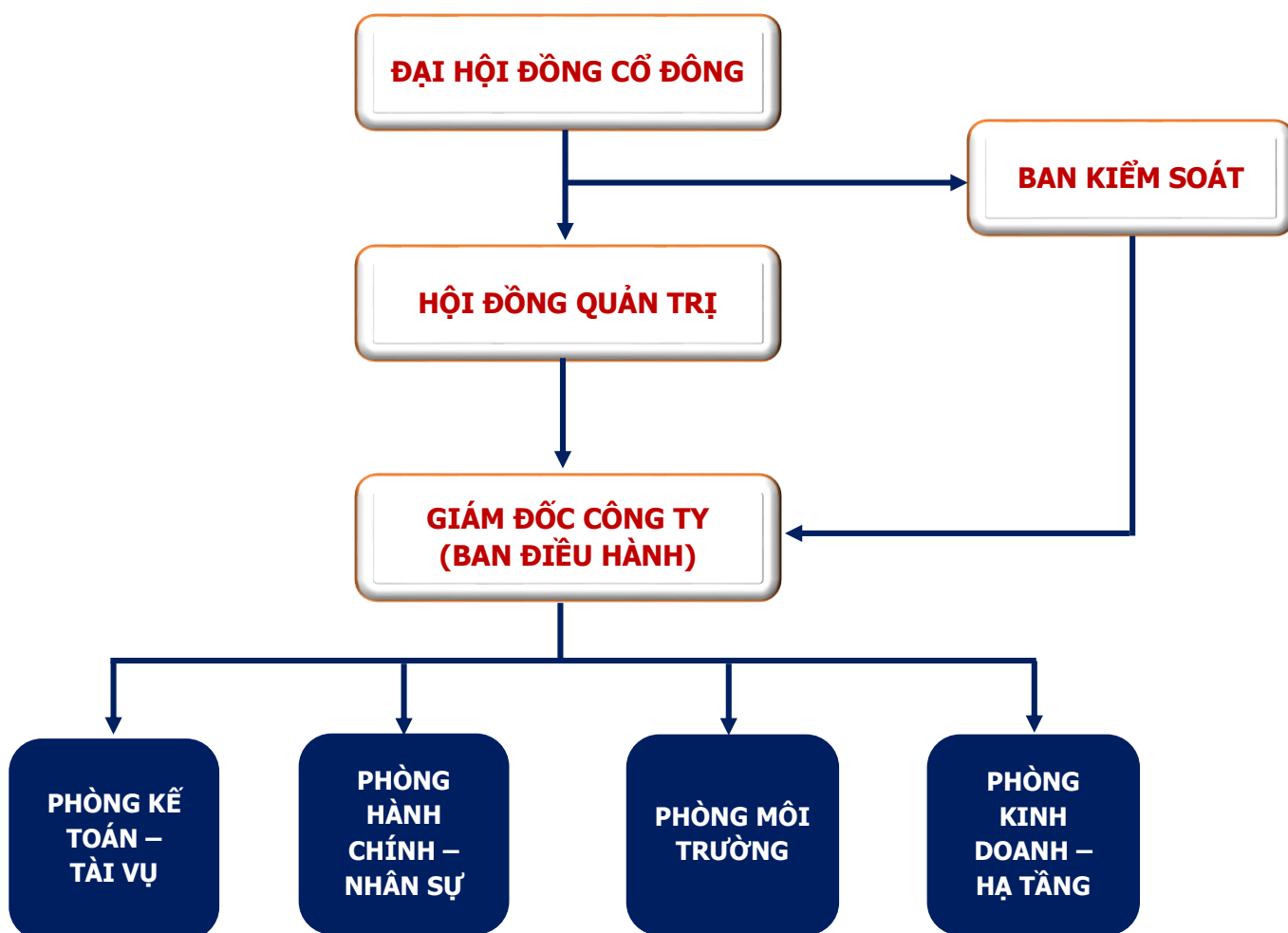
Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công Nghiệp Tín Nghĩa (TIP) có địa bàn hoạt động kinh doanh chủ yếu tại tỉnh Đồng Nai.



## MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC BỘ MÁY

Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa hoạt động dưới hình thức mô hình quản trị sau:

- ✓ Đại hội đồng cổ đông;
- ✓ Hội đồng quản trị (05 người) gồm Chủ tịch HĐQT, Phó Chủ tịch và các TV HĐQT;
- ✓ Ban Kiểm Soát (03 người – Trưởng ban và TV BKS);
- ✓ Ban điều hành công ty bao gồm 01 Giám đốc và 03 Phó Giám đốc;
- ✓ Các phòng chức năng chuyên môn: phòng Kế toán – Tài vụ; phòng Hành chính – Nhân sự, phòng Môi trường; phòng Kinh doanh - Hạ tầng.



## CÔNG TY CON

### Công ty Cổ phần Tín Khải

- 📍 Địa chỉ: Số 1631D, Tổ 12, Ấp 4, xã Thanh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.
- 📍 Vốn điều lệ đăng ký: 100.000.000.000 đồng
- 📍 Vốn góp của TIP: 82.300.000.000 đồng
- 📍 Tỷ lệ cổ phiếu TIP đang nắm giữ: 82,38% VDL
- 📍 Lĩnh vực SXKD chính: Đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu dân cư, khu công nghiệp, kinh doanh nhà ở và nhà xưởng cho thuê.

### CÔNG TY LIÊN KẾT VÀ ĐẦU TƯ VÀO CÁC ĐƠN VỊ KHÁC

STT	Tên công ty	Vốn góp	% Vốn điều lệ
1	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	1.200.000.000	24,00%
2	Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	40.000.000.000	40,00%
3	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	22.800.000.000	18,97%
4	Công ty Cổ phần bất động sản Thống Nhất	11.445.000.000	16,35%
5	Công ty Cổ phần đầu tư KCN Tín Nghĩa	3.000.000.000	1%
<b>CỘNG</b>		<b>78.445.000.000</b>	<b>-</b>





## CÔNG TY LIÊN KẾT VÀ ĐẦU TƯ VÀO CÁC ĐƠN VỊ KHÁC

### ❖ Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa

- ✓ Địa chỉ: Số 12C, Phan Chu Trinh, P. Quang Vinh, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
- ✓ Vốn điều lệ đăng ký : 5.000.000.000 đồng
- ✓ Vốn điều lệ thực góp : 5.000.000.000 đồng
- ✓ Vốn góp của TIP : 1.200.000.000 đồng
- ✓ Tỷ lệ CP TIP đang nắm giữ : 24% VĐL
- ✓ Lĩnh vực SXKD chính: Cung ứng dịch vụ bảo vệ chuyên nghiệp.

### ❖ Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân

- ✓ Trụ sở chính: 96 Hà Huy Giáp, Quyết Thắng, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- ✓ Vốn điều lệ đăng ký : 100.000.000.000 đồng
- ✓ Vốn điều lệ thực góp : 98.475.209.425 đồng
- ✓ Vốn góp của TIP : 40.000.000.000 đồng
- ✓ Tỷ lệ CP TIP đang nắm giữ : 40% VĐL
- ✓ Lĩnh vực SXKD chính: Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà các loại, kinh doanh bất động sản.

### ❖ Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh

- ✓ Địa chỉ: KCN Long Khánh, Xã Bình Lộc, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai
- ✓ Vốn điều lệ đăng ký : 120.000.000.000 đồng.
- ✓ Vốn điều lệ thực góp : 120.000.000.000 đồng.
- ✓ Vốn góp của TIP : 22.800.000.000 đồng.
- ✓ Tỷ lệ CP TIP đang nắm giữ : 18,97%.
- ✓ Lĩnh vực SXKD chính: Đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và nhà xưởng cho thuê.





❖ Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất

- ✓ Trụ sở chính: 95A, Cách Mạng Tháng Tám, P. Quyết Thắng, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- ✓ Vốn điều lệ đăng ký : 70.000.000.000 đồng.
- ✓ Vốn điều lệ thực góp : 70.000.000.000 đồng.
- ✓ Vốn góp của TIP : 11.445.000.000 đồng.
- ✓ Tỷ lệ CP TIP đang nắm giữ : 16,35%.
- ✓ Lĩnh vực SXKD chính: Kinh doanh bất động sản, kinh doanh và khai thác quản lý chợ. Đầu tư xây dựng hạ KDC và KCN

❖ Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Tín Nghĩa

- ✓ Trụ sở chính: 25B, xã Hiệp Phước, KCN Nhơn Trạch 3, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.
- ✓ Vốn điều lệ đăng ký : 300.000.000.000 đồng.
- ✓ Vốn điều lệ thực góp : 5.000.000.000 đồng.
- ✓ Vốn góp của TIP : 3.000.000.000 đồng.
- ✓ Tỷ lệ CP TIP đang nắm giữ : 01,00%.
- ✓ Lĩnh vực SXKD chính: Đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và nhà xưởng cho thuê.



## ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

### CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU

- Phát triển ổn định, bền vững lĩnh vực ngành nghề kinh doanh chính của Công ty, tăng cường duy tu bảo dưỡng hệ thống cơ sở hạ tầng trong khu công nghiệp.
- Chăm sóc, tạo mọi điều kiện thuận lợi cho khách hàng trên tinh thần hợp tác cùng có lợi.
- Chấp hành tốt các chính sách, pháp luật, tích lũy và tăng trưởng vốn, cải thiện, nâng cao đời sống người lao động, đảm bảo cổ tức cho các cổ đông.

### CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

Để tiếp bước chặng đường 10 năm xây dựng và phát triển, mục tiêu chiến lược được đề ra như sau:

- Đầu tư phát triển những dự án mới về KCN, cụm công nghiệp, các khu dân cư và xây dựng văn phòng, kho cho thuê;
- Tái cấu trúc các hoạt động để đảm bảo tài chính luôn được cân đối, bảo toàn và phát triển vốn;
- Đảm bảo nguồn nhân lực đủ sức cạnh tranh trong giai đoạn hội nhập khu vực và quốc tế thời gian tới;
- Đảm bảo việc làm, cải thiện thu nhập cho người lao động;
- Đảm bảo lợi ích cho các cổ đông.



## CÁC MỤC TIÊU ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

### MỤC TIÊU ĐỐI VỚI XÃ HỘI, CỘNG ĐỒNG

- ☀ Hội đồng quản trị và Ban điều hành Công ty đặc biệt quan tâm, luôn chấp hành tốt và có những hành động thiết thực với vấn đề môi trường, xã hội và cộng đồng.
- ☀ Hoàn thiện chế độ lương thưởng, thù lao, chính sách xã hội nhằm nâng cao chất lượng cuộc sống cho cán bộ công nhân viên của Công ty. Khuyến khích sự tham gia của tất cả cá nhân vào các hoạt động tình nguyện cũng như định hướng, thúc đẩy tư duy hướng tới phát triển bền vững.

---

### CAM KẾT THỰC HIỆN

- ☀ Tuân thủ luật Bảo vệ Môi trường và các yêu cầu khác liên quan đến các tác động môi trường của Công ty.
- ☀ Thường xuyên thực hiện kiểm tra giám sát chất lượng nước thải của các Doanh nghiệp vào hệ thống nước thải chung của KCN, đảm bảo tuân thủ đúng tiêu chuẩn quy định về bảo vệ môi trường trong KCN.
- ☀ Đưa vào vận hành hệ thống xử lý nước thải giai đoạn 3 bằng công nghệ tiên tiến nhất của Châu Âu, nâng tổng công suất xử lý lên 7000 m<sup>3</sup> /ngày đêm nhằm đáp ứng nhu cầu đầu tư mở rộng của các doanh nghiệp trong khu công nghiệp.

## CÁC RỦI RO

### RỦI RO KINH TẾ

Những năm gần đây, kinh tế Việt Nam liên tục có sự tăng trưởng, đây được xem là nhân tố thuận lợi cho sự phát triển của tất cả các ngành kinh tế nói chung cũng như hoạt động kinh doanh KCN nói riêng. Là một thành phần của nền kinh tế, Công ty Cổ phần phát triển KCN Tín Nghĩa cũng sẽ phải chịu ảnh hưởng từ tình hình kinh tế chung của đất nước và sự biến động của ngành.

Năm 2016 vừa qua, tốc độ tăng trưởng kinh tế của Việt Nam đã có sự chậm lại đạt mức 6,21%. Tuy nhiên nguyên nhân của sự sụt giảm này chủ yếu đến từ lĩnh vực nông nghiệp và khai khoáng, trong khi đó công nghiệp và xây dựng tiếp tục duy trì đà tăng trưởng. Như vậy, tình hình kinh tế chung vẫn xuất hiện những dấu hiệu tích cực cho sự phát triển của Công ty trong thời gian tới.

### RỦI RO PHÁP LUẬT

Công ty là một pháp nhân được thành lập tại Việt Nam, hoạt động dưới mô hình công ty cổ phần và cùng với đặc điểm về ngành nghề nên chịu sự chi phối của các văn bản pháp luật như Luật doanh nghiệp, Luật Tài nguyên môi trường, Luật Chứng khoán, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, Luật kế toán, Luật kiểm toán, Luật Bất động sản, và các văn bản pháp luật có liên quan.

Để đáp ứng lộ trình hội nhập toàn cầu và những thay đổi của nền kinh tế, hệ thống văn bản pháp luật của Việt Nam đang ở giai đoạn đổi mới mạnh mẽ, vừa tạo thuận lợi cho các doanh nghiệp, vừa là những thách thức trước sự cạnh tranh của một sân chơi mở rộng.

Hơn 10 năm hoạt động đã mang lại cho Khu Công nghiệp Tam Phước một vị thế vững mạnh trong ngành và lợi thế cạnh tranh tốt về sản phẩm dịch vụ. Thêm vào đó, Ban lãnh đạo và các bộ phận chuyên môn luôn nghiên cứu kỹ các vấn đề pháp lý nhằm đảm bảo các hoạt động cũng như định hướng, chiến lược phát triển của công ty tuân thủ đúng quy định có liên quan.



## RỦI RO CẠNH TRANH

Có thể thấy rằng, trong những năm gần đây các khu công nghiệp liên tục được thành lập. Các chính sách thu hút đầu tư nước ngoài, khuyến khích đầu tư trong nước, sự hoàn thiện dần của cơ chế, chính sách đối với Khu công nghiệp đã tạo nền tảng cho sự phát triển này. Đây vừa là cơ hội, vừa là thách thức cho các công ty hoạt động trong ngành như TIP. Nhận biết được xu thế này, Công ty đã tăng cường chất lượng các dịch vụ hạ tầng đi kèm, áp dụng các chính sách thanh toán hợp lý cho khách hàng, đồng thời với diện tích đất công nghiệp cho thuê được lấp đầy 100% và những cam kết dài hạn, TIP đã giảm thiểu được rủi ro này khá tốt.

## RỦI RO KHÁC

Các rủi ro bất khả kháng như động đất, thiên tai, bão lụt, hoả hoạn, ... đều ảnh hưởng ít nhiều đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, cụ thể là ảnh hưởng đến tiến độ xây dựng cũng như gây thiệt hại đến các công trình. Để hạn chế tối đa các thiệt hại có thể xảy ra, Công ty luôn tham gia đóng phí bảo hiểm cho người lao động và tài sản tại các tổ chức bảo hiểm uy tín.

## RỦI RO MÔI TRƯỜNG

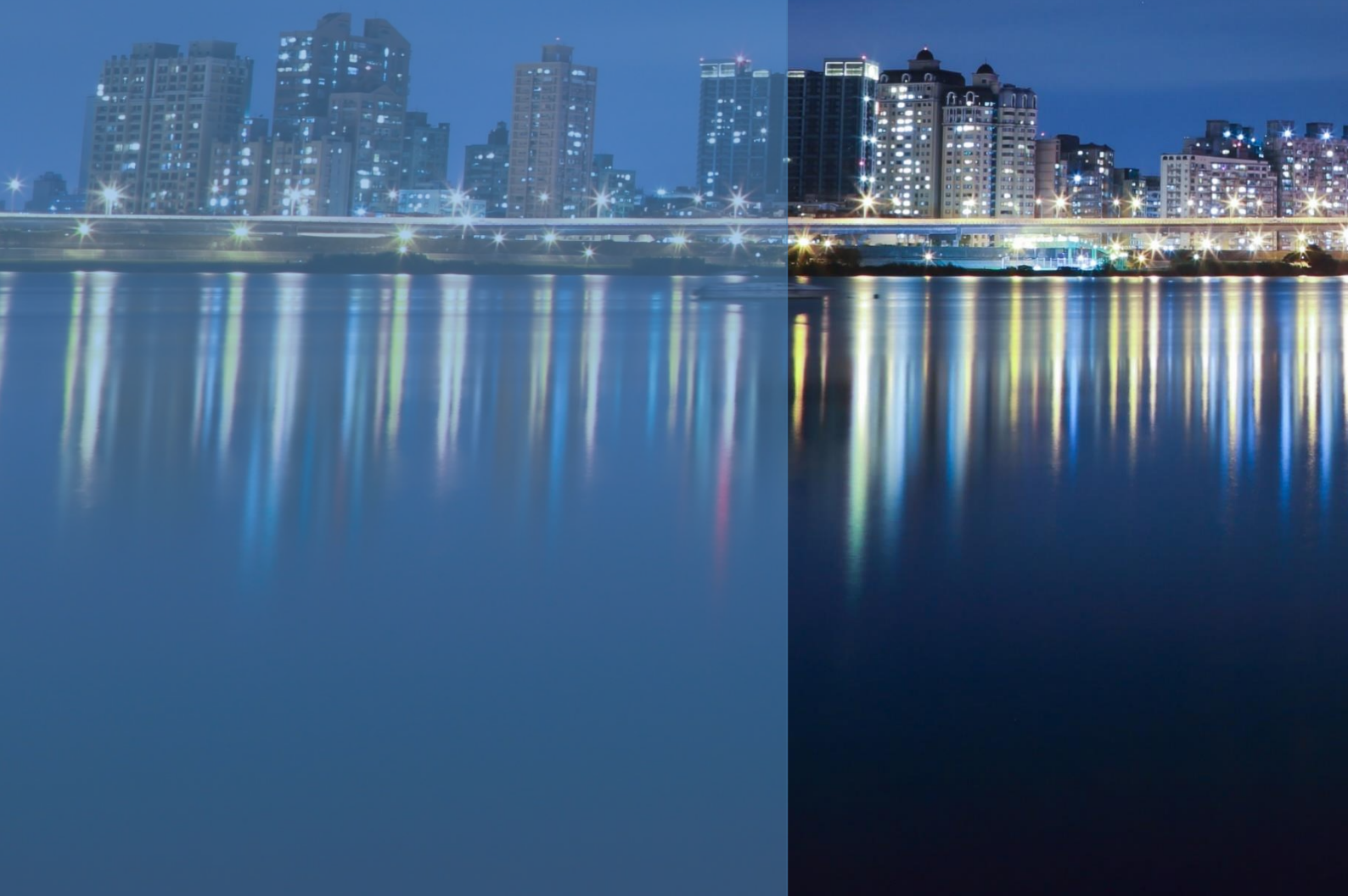
Với lĩnh vực đầu tư xây dựng hệ thống thu gom, xử lý nước thải tập trung tại các KCN thì ý thức bảo vệ môi trường là đã được Công ty đặt lên hàng đầu. TIP đã đầu tư xây dựng hoàn thiện trạm xử lý nước thải tập trung tại KCN Tam Phước với tổng công suất thiết kế là 7.000m<sup>3</sup>/ngày đêm. Hệ thống xử lý giai đoạn 1 công suất 1.500 m<sup>3</sup>/ngày/đêm được đưa vào vận hành ổn định từ ngày 05/06/2007, hoạt động theo công nghệ Unitank 1 bậc hiệu khí thể hệ thứ 3 của Bỉ, với các thiết bị nhập từ Châu Âu. Hệ thống xử lý giai đoạn 2 công suất 1.500 m<sup>3</sup>/ngày đêm được đưa vào vận hành ổn định từ tháng 02/2010, xây dựng theo công nghệ C-Tech, với các thiết bị đáp ứng theo tiêu chuẩn TCVN 6151, BS3505, JIS K 6741 và các tiêu chuẩn Việt Nam liên quan khác. Hệ thống xử lý nước thải giai đoạn 3 công suất 4.000m<sup>3</sup>/ngày đêm được đưa vào vận hành ổn định từ tháng 9/2013, xây dựng theo công nghệ SBR. Nước thải sau khi xử lý đạt quy chuẩn QCVN 40:2011, cột A theo quy chuẩn Việt Nam hiện hành.



---

# TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

---





- ✓ Tình hình hoạt động kinh doanh
- ✓ Tổ chức và nhân sự
- ✓ Tình hình hoạt động đầu tư
- ✓ Tình hình tài chính
- ✓ Cơ cấu cổ đông và thay đổi trong vốn đầu tư của chủ sở hữu
- ✓ Báo cáo tác động môi trường và xã hội của công ty

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

ĐVT: Đồng

Chỉ tiêu	TH 2015	KH 2016	TH 2016	TH/KH 2016 (%)	TH 2016/TH 2015 (%)
Doanh thu thuần	194.838.432.309	191.936.000.000	192.646.418.501	100,37%	98,87%
Lợi nhuận trước thuế	92.643.483.369	69.195.000.000	78.743.123.484	113,80%	85,00%
Lợi nhuận sau thuế	72.546.569.990	56.345.000.000	62.630.793.766	111,16%	86,33%
Nộp ngân sách	18.172.473.528	30.073.000.000	37.558.423.738	124,89%	206,68%
LNST/DTT	37,23%	29,36%	32,51%	-	-
LNST/VĐL	27,90%	21,67%	24,09%	-	-
Tỷ lệ cổ tức	15%	≥15%	15%	-	-

Năm 2016, doanh thu thuần giảm nhẹ 1,13% so với năm 2015, đạt mức 192,6 tỷ đồng, mặc dù vậy nhưng các hoạt động kinh doanh của Công ty đều diễn ra tốt, hầu hết đều đạt kế hoạch đã đề ra. Doanh thu hoạt động tài chính giảm 73,69%, đạt 9,8 tỷ đồng, chủ yếu do năm trước TIP có được khoản lãi chuyển nhượng cổ phần Ngân hàng TMCP Đại Á là 23 tỷ đồng.

Thực hiện chủ trương tiết kiệm, đồng thời để nâng cao hiệu quả kinh doanh, Công ty đã triển khai các biện pháp nhằm thực hành triệt để tiết kiệm, quản lý các khoản chi phí đầu vào, lập định mức chi phí cho các bộ phận, định mức tiêu hao hóa chất xử lý nước thải, định mức sử dụng nhiên liệu, điện, điện thoại, văn phòng phẩm.... Với những cố gắng đó, công tác quản lý chi phí đã được TIP thực hiện và đạt nhiều kết quả tích cực. Ngoài ra, trong năm giá vốn giảm tương ứng với doanh thu của dự án KDC Thạnh Phú, các chi phí khác như chi phí tài chính, chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp cũng có sự diễn biến tương tự góp phần giảm thiểu chi phí hoạt động, đúng với mục đích của Công ty đã đề ra và thực hiện trong năm.

Kết quả cho thấy, TIP đã đạt mức lợi nhuận sau thuế bằng 62,6 tỷ đồng tuy chỉ bằng 86,33% so với năm trước nhưng đã vượt mức kế hoạch đã đề ra đến 11,16%. Ngày 26/10/2016, xét thấy tình hình hoạt động của Công ty đạt được nhiều kết quả khả quan, Hội đồng quản trị đã có nghị quyết tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2016 với tỷ lệ 10% và đã thực hiện chi trả từ 05/01/2017.



## Cơ cấu doanh thu (ĐVT: Đồng)

STT	Loại doanh thu	Năm 2015	Năm 2016	Tỷ trọng 2016
1	Phí cơ sở hạ tầng KCN Tam Phước	44.894.050.349	52.201.453.148	27,07%
2	Phí thu gom nước thải	13.025.294.905	16.116.883.805	8,36%
3	Doanh thu cung cấp nước	19.940.663.522	20.084.039.834	10,41%
4	Bán đất dự án KDC 18ha Tam Phước	9.741.427.097	33.651.034.788	17,45%
5	Bán đất dự án KDC Thạnh Phú	97.873.602.967	59.463.041.683	30,83%
6	Các loại doanh thu khác	11.992.314.319	11.327.587.456	5,87%
<b>Tổng</b>		<b>197.467.353.159</b>	<b>192.844.040.714</b>	<b>100%</b>

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ

### Hoạt động đầu tư năm 2016

Năm vừa qua, hoạt động đầu tư của Công ty đã gặp phải những khó khăn do công tác liên quan đến thủ tục hành chính còn chậm, những vướng mắc cần có thêm thời gian (ngoài dự kiến ban đầu) để giải quyết, làm ảnh hưởng đến kế hoạch kinh doanh, khai thác. Tình hình hoạt động đầu tư năm 2016 của TIP được thực hiện và đạt được những kết quả như sau:

- UBND Tỉnh đã phê duyệt điều chỉnh quy hoạch tổng thể xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tam Phước. Nộp hồ sơ đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai thẩm định điều chỉnh Quyết định cho thuê đất của dự án KCN Tam Phước theo quy hoạch tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt.
- UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng cục bộ Khu đô thị Tam Phước 210 ha - khu vực đoạn đầu đường số 3 (chuyển một phần diện tích giao thông sang đất TMDV). Thỏa thuận địa điểm Khu Kios, Văn phòng thương mại đầu đường 3 Khu công nghiệp Tam Phước với diện tích 1,3 ha là cơ sở cho việc thuê đất và triển khai kinh doanh trong thời gian tới.
- Triển khai các thủ tục, nghiên cứu đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội với diện tích 3,8 ha tại xã Tam Phước đã được UBND TP. Biên Hòa thỏa thuận địa điểm.
- Chuyển đổi 65 nền đất tái định cư sang nền đất ở của dự án KDC 18 ha: đã nộp tiền sử dụng đất, xác nhận đủ điều kiện kinh doanh và đưa vào kinh doanh.
- UBND tỉnh chấp thuận cho Công ty được cản trừ tiền sử dụng đất của các dự án khi có phát sinh vào các khoản đã miễn tiền thuê đất và sử dụng hạ tầng của 03 doanh nghiệp bị thiệt hại sau sự cố ngày ngày 13,14/5/2014 (phản đối Trung Quốc hạ đặt giàn khoan Hải Hương 981).

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ

- Hoàn tất thiết kế thi công và thẩm tra thiết kế dự toán công trình chợ Tam Phước giai đoạn 1 (khoảng 200 sạp), nộp hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng. Phối hợp với UBND xã, P. Kinh tế và Phòng Tài chính Kế hoạch TP. Biên Hòa hợp các hộ tiểu thương công bố phương án kinh doanh chợ, triển khai đăng ký đặt cọc và tổ chức bốc thăm 69 sạp.
- Ký hợp đồng cho thuê hạ tầng với Công ty Cổ phần Thiết bị điện Hanaka Sài Gòn trên diện tích đơn vị thuê của Nhà nước.
- Giải quyết dứt điểm công nợ của Công ty Kwangsung với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn.
- Lập hồ sơ xin thỏa thuận địa điểm các dự án: Khu Dịch vụ, thương mại và Logistics; Khu dân cư phục vụ tái định cư tại huyện Thống Nhất. Sở KHĐT chủ trì cùng các Sở ban ngành địa phương đã khảo sát thực tế về dự án thỏa thuận địa điểm.
- Đầu tư góp vốn vào CTCP Đầu tư KCN Tín Nghĩa 03 tỷ đồng chiếm 1% vốn điều lệ.



## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

Hiện nay, hoạt động kinh doanh tại Công ty con, công ty liên kết vẫn diễn ra bình thường, tình hình tài chính được duy trì ổn định. Theo đó năm 2016, Công ty đầu tư thêm một công ty liên kết là Công ty CP ĐT KCN Tín Nghĩa. Trong năm TIP đã thu được cổ tức của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa 8% tương đương 96 triệu đồng, doanh thu bán đất của dự án KDC Thạnh Phú do Công ty con Công ty Cổ phần Tín Khải làm chủ đầu tư tuy có sự sụt giảm nhưng vẫn chiếm vai trò quan trọng khi có tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu doanh thu.





## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

### TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

ĐVT : đồng

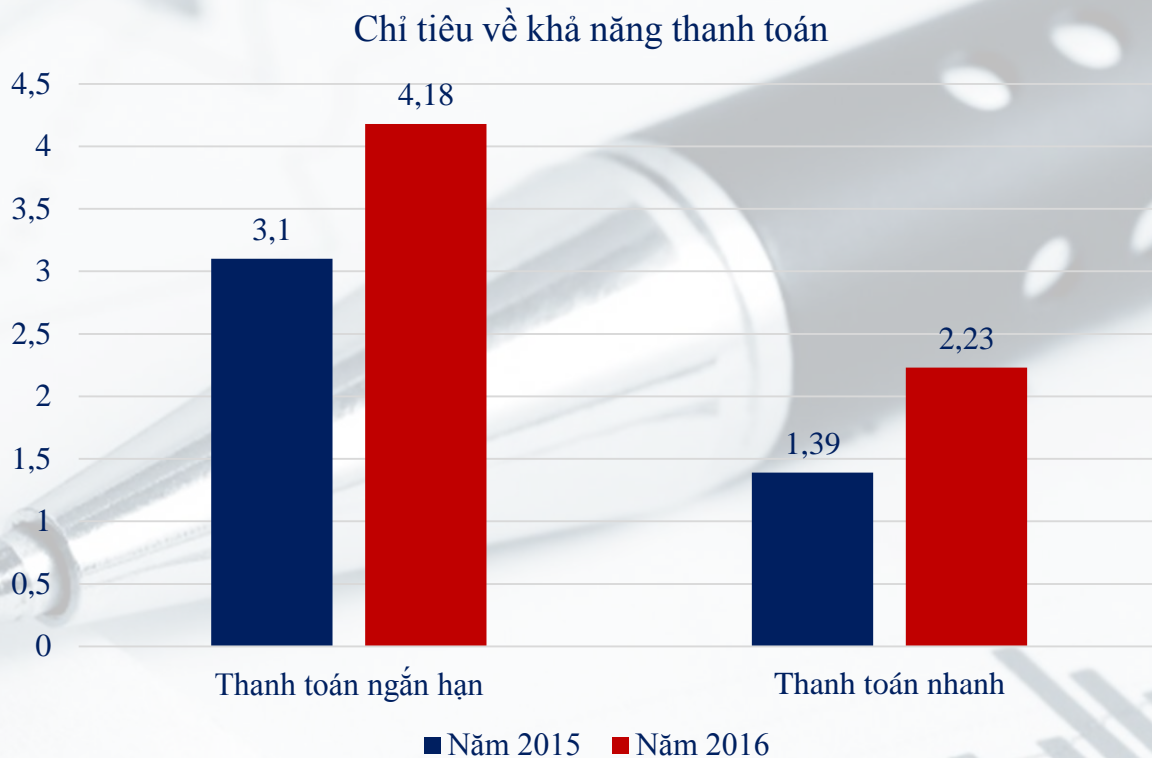
Chỉ tiêu	Thực hiện 2015	Thực hiện 2016	% tăng giảm
Tổng tài sản	552.879.473.883	508.240.521.602	-8,07%
Doanh thu thuần	194.838.432.309	192.646.418.501	-1,13%
Giá vốn hàng bán	110.579.502.655	103.036.315.533	-6,82%
Lợi nhuận từ HĐKD	94.948.522.050	81.165.322.110	-14,52%
Thu nhập khác	364.938.128	577.794.619	58,33%
Lợi nhuận trước thuế	92.643.483.369	78.743.123.484	-15,00%
Lợi nhuận sau thuế	72.546.569.990	62.630.793.766	-13,67%

#### Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2015	Năm 2016
<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	3,10	4,18
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1,39	2,23
<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
Hệ số LN sau thuế/DTT	%	37,23%	32,51%
Hệ số LN sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	17,70%	15,49%
Hệ số LN sau thuế/Tổng tài sản	%	13,12%	12,32%
Hệ số LN từ hoạt động kinh doanh/DTT	%	48,73%	42,13%
<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	1,0	1,28
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	Vòng	0,35	0,38
<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	25,87%	20,48%
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	34,89%	25,75%

### **Chỉ tiêu về khả năng thanh toán**

Hệ số thanh toán của Công ty tiếp tục có sự gia tăng. Theo đó, Hệ số thanh toán ngắn hạn tăng 1,08 lần (tăng từ 3,10 lần lên 4,18 lần) và hệ số thanh toán nhanh cũng tăng nhẹ 0,84 lần (tăng từ 1,39 lần lên 2,23 lần). Năm 2016, nợ ngắn hạn đã giảm 32,48% nguyên nhân chính do TIP thực hiện thanh toán tiền nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty CP Xây dựng và Thương Mại Phước Tân cho Công ty CP Đầu tư Nhon Trạch. Tài sản ngắn hạn của Công ty giảm nhẹ 8,87% do trong năm hàng tồn kho chủ yếu là chi phí dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước, Khu dân cư Phú Thạnh là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang và các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn là tiền gửi có kỳ hạn của Công ty tại Ngân hàng Agribank Tam Phước cũng có sự sụt giảm. Như vậy, khả năng thanh toán của Công ty trong năm đã có sự thay đổi tích cực hơn so với năm trước.

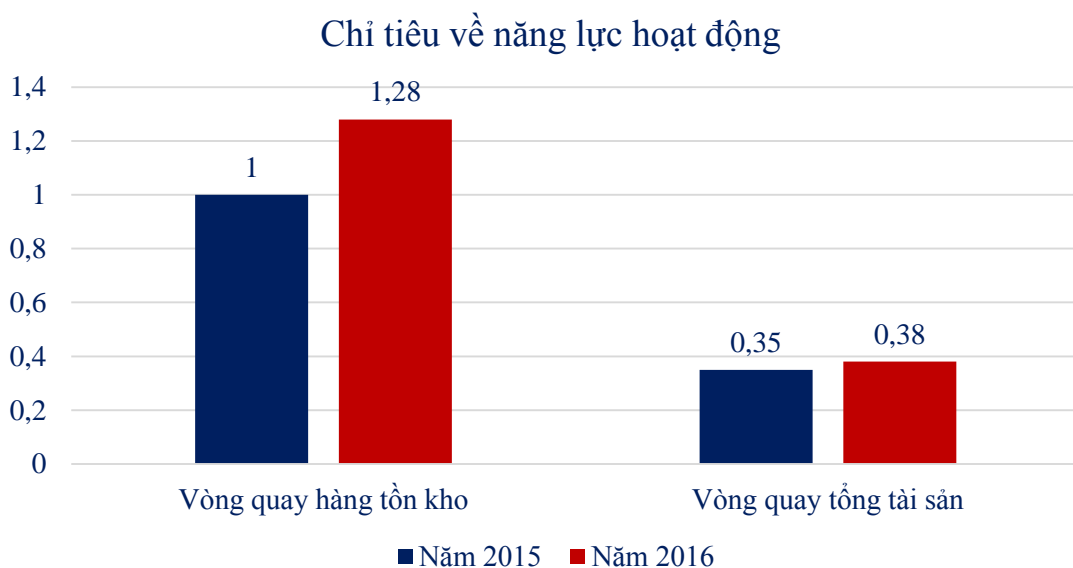


### **Chỉ tiêu khả năng sinh lời**

Nhìn chung khả năng sinh lời của Công ty đã giảm đi so với năm trước, chủ yếu do lợi nhuận sau thuế trong năm giảm 13,57% đạt mức 62,6 tỷ đồng, lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh cũng giảm đến 14,52% so với năm trước đạt mức 81,2 tỷ đồng. Trong khi đó doanh thu thuần, vốn chủ sở hữu, tổng tài sản dù có sự sụt giảm nhưng chỉ ở mức nhỏ hơn lợi nhuận sau thuế. Ngoài ra, mức giảm của lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh cũng lớn hơn so với sự sụt giảm của doanh thu thuần. Tổng hợp các yếu tố trên đã làm đa số các hệ số phản ánh khả năng sinh lời của TIP đều thấp hơn so với năm 2015. Nguyên nhân chính ảnh hưởng khả năng sinh lời của năm 2016 thấp hơn năm 2015 là do năm 2015 có khoản thu hoạt động tài chính 23 tỷ có được từ việc chuyển nhượng cổ phần Ngân hàng Đại Á.

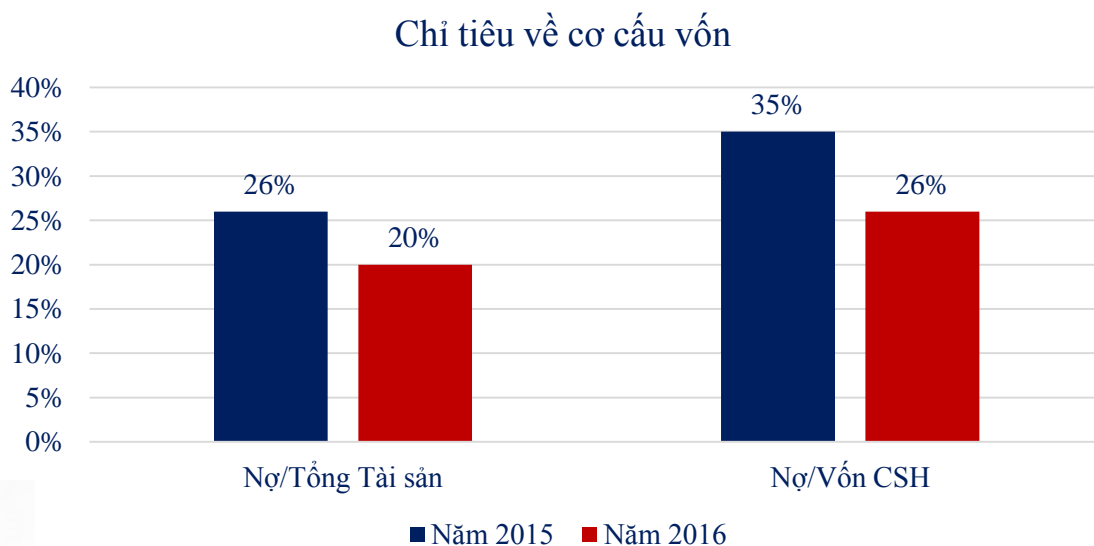
### Chỉ tiêu về năng lực hoạt động

Giá vốn hàng bán của Công ty trong năm 2016 đã giảm 7,5 tỷ đồng, điều này được lý giải chủ yếu do giá vốn bán đất tại dự án KDC Thạnh Phú đã giảm so với năm trước. Bên cạnh đó hàng tồn kho lại có mức sụt giảm cao hơn với 44,2 tỷ đồng đã làm vòng quay hàng tồn kho tăng lên 0,28 vòng (từ 1 vòng lên 1,28 vòng). Doanh thu thuần và tổng tài sản năm 2016 cũng đã giảm nhẹ tuy nhiên vòng quay tổng tài sản trong năm qua không có sự thay đổi chứng tỏ hiệu suất mang lại doanh thu từ tài sản của Công ty vẫn được duy trì ổn định.



### Chỉ tiêu về cơ cấu vốn

Cơ cấu vốn công ty cho thấy được hiện nay các khoản nợ phải trả của TIP được đảm bảo tốt bằng tài sản và vốn chủ sở hữu. Cụ thể, các khoản nợ phải trả đã có sự sụt giảm trong năm 2016 khi đã giảm 27,23% so với năm trước đạt mức 104,1 tỷ đồng, mức giảm này cao hơn sự sụt giảm của tổng tài sản và vốn chủ sở hữu. Vì thế, việc hệ số cơ cấu vốn của Công ty năm 2016 thấp hơn năm 2015 được đánh là có sự tác động tích cực đến công ty.





## CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

### CỔ PHẦN

- 🟡 Số lượng cổ phiếu công ty đăng ký phát hành: 26.003.143 cổ phiếu
- 🟡 Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 VNĐ
- 🟡 Số cổ phiếu ưu đãi : không
- 🟡 Số cổ phiếu phổ thông : 26.003.143 cổ phiếu
- 🟡 Cổ phiếu quỹ : không
- 🟡 Cổ phiếu đang lưu hành: 26.003.143 cổ phiếu
- 🟡 Số lượng cổ phần chuyên nhượng tự do: 26.003.143 cổ phiếu
- 🟡 Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: không

### CƠ CẤU CỔ ĐÔNG NĂM 2016

STT	Loại Cổ đông	Số lượng	Số CP sở hữu	Tỷ lệ (%)
1	Nhà nước	-	-	-
2	Cổ đông trong nước	561	22.214.943	85,43%
	Tổ chức	09	16.405.142	63,09%
	Cá nhân	552	5.809.801	22,34%
3	Cổ đông nước ngoài	14	3.788.200	14,57%
	Tổ chức	05	3.645.650	14,02%
	Cá nhân	09	142.550	0,55%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>575</b>	<b>26.003.143</b>	<b>100%</b>

### DANH SÁCH CỔ ĐÔNG LỚN

STT	Tên Cổ đông lớn	Số lượng cổ phần đang nắm giữ	Tỷ lệ
1	Công ty Cổ Phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	14.754.000	56,74%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>14.754.000</b>	<b>56,74%</b>

**Tình hình thay đổi vốn đầu tư chủ sở hữu:** Không có

**Giao dịch cổ phiếu quỹ:** Không có

**Các chứng khoán khác:** Không có





**TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ**





- ✓ Ban Điều hành Công ty
- ✓ Hội đồng quản trị
- ✓ Ban Kiểm soát
- ✓ Những thay đổi Trong Ban Điều hành
- ✓ Tình hình nhân sự và Chính sách đối với người lao động



## CƠ CẤU BAN ĐIỀU HÀNH

STT	Thành viên Ban điều hành	Chức Vụ
1	Ông Nguyễn Hiếu Lộc	TV HĐQT kiêm Giám đốc
2	Ông Đỗ Hoài Thu	Phó Giám đốc
3	Ông Lê Đình Sơn	Phó Giám Đốc
4	Ông Nguyễn Quốc Hùng	Kế toán trưởng

## Sơ yếu lý lịch Ban Điều hành

### Ông Nguyễn Hiếu Lộc – Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc

*Năm sinh:* 1970

*Chức vụ tại tổ chức khác:* Chủ tịch HĐQT Công ty Tín Khai, Thành viên HĐQT Công ty CP TM và Xây dựng Phước Tân, Thành viên HĐQT Công ty CP KCN Long Khánh, TV HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Tín Nghĩa.

*Trình độ chuyên môn:* Thạc sỹ Kinh tế

*Số cổ phần sở hữu:*

☀ Cá nhân sở hữu: 36.000 cổ phần – tỷ lệ 0,14%

☀ Đại diện: 0 cổ phần – tỷ lệ 0% VDL

*Quá trình công tác:*

☀ 1993 – 1995: Trưởng bộ phận xuất hàng Container tại CT Vận Tải biển Sài Gòn – Chi nhánh Cần Thơ

☀ 1995 – 1999: Trưởng bộ phận phụ tùng tại Công ty TNHH Hải Đường Q5, TP. HCM

☀ 1999 – 2000: Nhân viên phòng Kinh doanh tiếp thị Tổng Công ty Tín Nghĩa

☀ 2000 – 2003: Phó Giám đốc chi nhánh Tổng Công ty Tín Nghĩa tại TP.HCM

☀ 2003 – 2004: Phó Giám đốc Trung tâm Thương mại Dịch vụ Du lịch và Khách sạn

☀ 2004 – 2006: Phó phòng, Trưởng phòng Đầu tư phát triển Tổng Công ty Tín Nghĩa

☀ 2006 – 2015: Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch

☀ 09/01/2015 – Nay: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa





- 📅 09/01/2015 – Nay: Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa
- 📅 07/2015: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Tín Khải
- 📅 02/2016 – Nay: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần TM và Xây dựng Phước Tân
- 📅 05/2016 – Nay: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần KCN Long Khánh
- 📅 09/2016 – Nay: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Tín Nghĩa

### **Ông Lê Đình Sơn – Phó Giám đốc**

*Năm sinh:* 1971

*Chức vụ tại tổ chức khác:* TV HĐQT CTCP Dịch vụ Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa, TV HĐQT kiêm Giám đốc Công ty Cổ phần Tín Khải

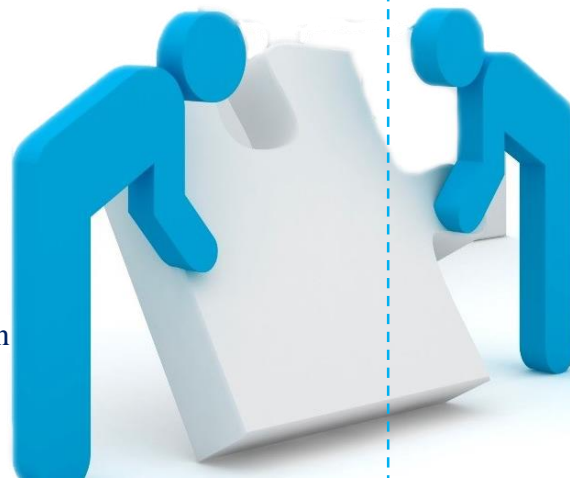
*Trình độ chuyên môn:* Cử nhân Kinh tế

*Số cổ phần sở hữu:*

- 📅 Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần – tỷ lệ 0 % VDL
- 📅 Đại diện vốn: 0 cổ phần – tỷ lệ 0% VDL

*Quá trình công tác:*

- 📅 1994-1995: Công ty sản xuất hàng tiêu dùng Bình Tiên
- 📅 1995-1999: Tổng Công ty Tín Nghĩa
- 📅 2000-2001: Trưởng trạm xăng dầu Cầu Mới
- 📅 2001-2004: Phó phòng Kế toán Tổng Công ty Tín Nghĩa
- 📅 2004-2007: Phó Giám đốc Xí nghiệp Xây dựng và Kinh doanh nhà Tín Nghĩa.
- 📅 2007-2008: Phó Giám đốc Công ty CP Tín Nghĩa – Lào
- 📅 2008-2010: Phó Giám đốc Đầu tư Phát triển TCTC Tín Nghĩa
- 📅 2010 - nay: Phó Giám đốc CTCP Phát triển KCN Tín Nghĩa
- 📅 04/2015 - nay: Thành viên HĐQT Công ty Dịch vụ bảo vệ Tín Nghĩa
- 📅 01/2016: Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Công ty cổ phần Tín Khải



## **Ông Đỗ Hoài Thu – Phó Giám đốc**

*Năm sinh:* 1972

*Chức vụ tại tổ chức khác:* TV HĐQT kiêm Giám đốc Công ty Cổ phần TM và Xây dựng Phước Tân, TV HĐQT Công ty CP BĐS Thống Nhất

*Trình độ chuyên môn:* Cử nhân và Thạc sỹ Kinh tế

*Số cổ phần sở hữu:*

👉 Cá nhân sở hữu: 360.157 cổ phần – tỷ lệ 1,39 %

👉 Đại diện vốn: 0 cổ phần – tỷ lệ 0% VDL

*Quá trình công tác:*

👉 2000 - 2002: Kế toán tại chi nhánh Lâm Hà thuộc Tổng Công ty Tín Nghĩa

👉 2002 – 2008: Kế toán trưởng Công ty CP Phát triển KCN Tín Nghĩa

👉 2008 – Nay: Phó Giám đốc Công ty CP Phát triển KCN Tín Nghĩa

👉 01/2016 – nay: Giám đốc Công ty Cổ phần TM và Xây dựng Phước Tân

## **Ông Nguyễn Quốc Hùng – Kế toán trưởng**

*Năm sinh:* 1969

*Chức vụ tại tổ chức khác:* không có

*Trình độ chuyên môn:* Cử nhân kinh tế

*Số cổ phần sở hữu:*

Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần – tỷ lệ 0 %

Đại diện vốn: 0 cổ phần – tỷ lệ 0% VDL

*Quá trình công tác:*

👉 1996 – 2001: Nhân viên Tổng Công ty Tín Nghĩa

👉 2001 – 2005: Kế toán trưởng Nhà máy đá Grannite Tín Nghĩa

👉 09/2005 – 09/2008: Kế toán Trưởng XN VLXD Trị An

👉 09/2008 – 02/2009: Kế toán trưởng Công ty TNHH MTV VLXD Tín Nghĩa

👉 02/2009 - 08/2009: Phó phòng Kế toán CTCP Xăng Dầu Tín Nghĩa

👉 08/2009 – Nay: Kế toán trưởng Công ty CP Phát triển KCN Tín Nghĩa



## CƠ CẤU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thành viên HĐQT	Chức Vụ
Ông Cao Ngọc Đức	Chủ tịch HĐQT
Ông Lê Hữu Tịnh	Phó chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Văn Liễu	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Hiếu Lộc	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc
Bà Đỗ Thu Hà	Thành viên HĐQT

## SƠ YẾU LÝ LỊCH

### **Ông Cao Ngọc Đức - Chủ tịch Hội đồng quản trị**

*Năm sinh:* 1957

*Chức vụ tại tổ chức khác:* Phó TGD Tổng Công ty Tín Nghĩa

*Trình độ chuyên môn:* Thạc sỹ Kinh tế

*Số cổ phần sở hữu:*

Số cổ phần sở hữu: 75.000 cổ phần – tỷ lệ 0,29 %

Đại diện vốn: 0 cổ phần – tỷ lệ 0% VDL

*Quá trình công tác:*

- 🌞 1982 – 1986: Phó phòng Kế hoạch Xí nghiệp Liên Hợp 600
- 🌞 1986 – 1993: Kế toán trưởng Xí nghiệp Liên Hợp 600
- 🌞 1993 – 1996: Chuyên viên chính tại Ban tài chính Tỉnh Ủy Đồng Nai
- 🌞 1996 – 1997: Phó phòng nghiệp vụ tổng hợp Tổng công ty Tín Nghĩa
- 🌞 1997 – 2002: Giám đốc Nhà máy đá Granite Tín Nghĩa
- 🌞 2002 – 05/2007: Giám đốc Xí nghiệp dịch vụ và phát triển khu công nghiệp Tam Phước
- 🌞 05/2017 – nay: Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty Tín Nghĩa
- 🌞 28/12/2007 – nay: Chủ tịch HĐQT CTCP Phát triển KCN Tín Nghĩa



### **Ông Lê Hữu Tịnh – Phó chủ tịch Hội đồng quản trị**

Năm sinh: 1965

*Chức vụ tại tổ chức khác:* Thành viên HĐQT-Phó TGD Tổng Công ty Tín Nghĩa; Phó chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Thống Nhất; TV HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa – Á Châu.

Trình độ chuyên môn: Tiến sỹ Kinh tế

*Số cổ phần sở hữu:*

👉 Số cổ phần sở hữu và đại diện: 0 cổ phần – tỷ lệ 0% VDL

👉 Đại diện vốn: 0 cổ phần – tỷ lệ 0% VDL

*Quá trình công tác:*

👉 1991 – nay Công tác tại Tổng Công ty Tín Nghĩa

👉 24/03/2014 – nay: Phó chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Thống Nhất

👉 30/10/2009 – nay: TV HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa – Á Châu

👉 09/01/2015 – nay: Phó Chủ tịch HĐQT CTCP Phát triển KCN Tín Nghĩa

### **Ông Nguyễn Văn Liễu – Thành viên HĐQT**

Năm sinh: 1956

*Chức vụ tại tổ chức khác:* Không có

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

*Số cổ phần sở hữu:*

Số cổ phần sở hữu: 36.000 cổ phần – tỷ lệ 0,14% VDL

Đại diện vốn: 0 cổ phần – tỷ lệ 0% VDL

*Quá trình công tác:*

👉 1974 – 1981: Làm việc tại Quân đội nhân dân

👉 1982 – 1990: Làm việc ở Xí nghiệp TP An Bình thuộc Ban TCQT Tỉnh ủy ĐN

👉 1990 – nay: Tổng Công ty Tín Nghĩa – Thường trực Đảng ủy

👉 28/12/2007 – nay: TV HĐQT CTCP Phát triển KCN Tín Nghĩa



**Ông Nguyễn Hiếu Lộc – Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc**  
Xem thông tin tại Mục Sơ yếu lý lịch Ban Điều hành

**Bà Đỗ Thu Hà – Thành viên HĐQT độc lập**

*Năm sinh:* 1974

*Chức vụ tại tổ chức khác:* Giám đốc cao cấp Chi nhánh Quận 1  
- Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng

*Trình độ chuyên môn:* Cử nhân Kinh tế

*Số cổ phần sở hữu:*

☀ Cá nhân sở hữu: 165.000 cổ phần – tỷ lệ 0,86% VDL

☀ Đại diện vốn: 0 cổ phần – tỷ lệ 0% VDL

*Chức vụ tại tổ chức khác:*

*Quá trình công tác*

☀ 1994 – 2004: NH TMCP Kỹ Thương VN

☀ 2004 – 2007: Phó GD CN Gò Vấp – NH TMCP Quốc Tế VN

☀ 2007 – 2009: Phó GD CÔNG TY CCK Quốc tế VN – CN  
TP.HCM

☀ 2009 – 12/2011: GD VIB Bến Nghé – NH TMCP Quốc tế VN

☀ 12//2011 – nay: Giám đốc cao cấp Chi nhánh Quận 1 - Ngân  
hàng Việt Nam Thịnh Vượng

☀ 13/04/2013 – nay: TV HĐQT CTCP Phát triển KCN Tín Nghĩa





## CƠ CẤU BAN KIỂM SOÁT

Thành viên Ban Kiểm soát	Chức Vụ
Bà Đặng Ngọc Giàu	Trưởng Ban
Bà Dương Thị Minh Hồng	Thành viên
Ông Phạm Hoa Cường	Thành viên

## Sơ yếu lý lịch Ban Kiểm soát

### Bà Đặng Ngọc Giàu – Trưởng Ban Kiểm soát

- ✓ Năm sinh: 1964
- ✓ Chức vụ tại tổ chức khác: Không có
- ✓ Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ kinh tế
- ✓ Số cổ phần sở hữu:
  - 🌞 Cá nhân: 0 cổ phần – tỷ lệ 0% VDL
  - 🌞 Đại diện vốn: 0 cổ phần – tỷ lệ 0% VDL
- ✓ Quá trình công tác
  - 🌞 1986 – 1992 Kế toán XN Chế biến thực phẩm An Bình – Công ty
  - 🌞 Proseco thuộc Ban Tài chính Tỉnh ủy Đồng Nai
  - 🌞 1992 – 03/2015 Công tác tại Tổng Công ty Tín Nghĩa
  - 🌞 1992 - 12/1995 Kế toán Tổng Công ty Tín Nghĩa
  - 🌞 12/1995 – 1/2002 Phó Phòng kế toán Tổng Công ty Tín Nghĩa
  - 🌞 1/2002 – 12/2009 Trưởng Ban kiểm toán nội bộ Tổng Công ty Tín Nghĩa
  - 🌞 12/2009 – 9/2010 Phó giám đốc Công ty Vật liệu xây dựng Tín Nghĩa - Tổng Công ty Tín Nghĩa
  - 🌞 9/2010 – 3/2013 Phó giám đốc sàn giao dịch bất động sản Tín Nghĩa Tổng Công ty Tín Nghĩa
  - 🌞 3/2013 – 3/2015 chuyên viên thuộc Tổng Công ty Tín Nghĩa
  - 🌞 20/03/2015 - nay Trưởng BKS CTCP Phát triển KCN Tín Nghĩa

### **Bà Dương Thị Minh Hồng – Thành viên Ban Kiểm soát**

- ✓ Năm sinh: 1969
- ✓ Chức vụ tại tổ chức khác: Phó phòng KT Tổng Công ty Tín Nghĩa
- ✓ Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- ✓ Số cổ phần sở hữu:
  - Cá nhân: 0 cổ phần – tỷ lệ 0% VDL
  - Đại diện vốn: 0 cổ phần – tỷ lệ 0% VDL
- ✓ Quá trình công tác
  - 📅 1993 – 1994: Kế toán Công ty TNHH Thái Sơn
  - 📅 1994 – 1995: KT trưởng Công ty Tân Hồng Cơ
  - 📅 1996 – nay: Phó phòng KT Tổng Công ty Tín Nghĩa
  - 📅 28/12/2007 – nay: TV BKS CTCP Phát triển KCN Tín Nghĩa

### **Ông Phạm Hoa Cương – Thành viên Ban Kiểm soát**

- ✓ Năm sinh: 1970
- ✓ Chức vụ tại tổ chức khác: Giám đốc Công ty Than Nam Việt
- ✓ Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- ✓ Số cổ phần sở hữu:
  - Cá nhân: 2.250 cổ phần – tỷ lệ 0,008% VDL
  - Đại diện vốn: 0 cổ phần – tỷ lệ 0% VDL
- ✓ Quá trình công tác
  - 📅 1994 – 1995: Nhân viên Xí nghiệp CB Gỗ
  - 📅 1996 – 1999: Nhân viên Công ty Cà phê Phước An
  - 📅 2002 – 2003: GD Công ty Cà phê Phước An
  - 📅 2003 – 2006: Công ty Cà phê Vĩnh An
  - 📅 2006 – nay: GD Công ty Than Nam Việt
  - 📅 13/04/2013 – nay: TV BKS CTCP Phát triển KCN Tín Nghĩa



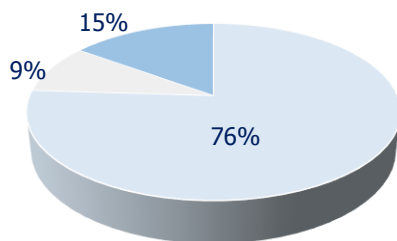
## NHỮNG THAY ĐỔI TRONG BAN ĐIỀU HÀNH, HĐQT, BKS

Trong năm 2016, Công ty không có sự thay đổi về nhân sự trong Ban Điều hành, HĐQT và

## TÌNH HÌNH NHÂN SỰ

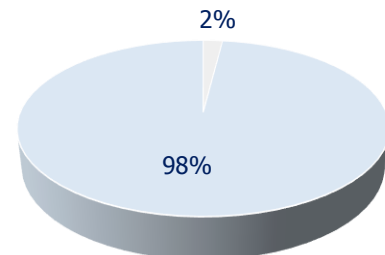
STT	Tính chất phân loại	Số lượng 2016	Tỷ trọng
<b>A</b>	<b>Theo trình độ</b>	<b>45</b>	<b>100%</b>
1	Đại học, Trên Đại học	34	75,6%
2	Cao đẳng, Trung cấp	04	8,9%
3	Khác	07	15,5%
<b>B</b>	<b>Theo tính chất hợp đồng lao động</b>	<b>45</b>	<b>100%</b>
1	Hợp đồng có xác định thời hạn	01	2,2%
2	Hợp đồng không xác định thời hạn	44	97,8%
3	Hợp đồng theo thời vụ	0	0%

**CƠ CẤU LAO ĐỘNG THEO  
TRÌNH ĐỘ**



- Đại học, Trên đại học
- Cao đẳng, Trung cấp
- Khác

**CƠ CẤU LAO ĐỘNG THEO  
HỢP ĐỒNG LAO ĐỘNG**



- HĐ có xác định thời hạn
- HĐ không xác định thời hạn
- HĐ theo thời vụ



## CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

### Chế Độ Làm Việc

Thời gian làm việc của nhân viên Công ty đảm bảo theo quy định 8 giờ/ngày, 48 giờ/tuần.

Đối với các nhân viên làm việc theo ca, Công ty phân phối theo các ca như sau:

Ca sáng: Từ 6h – 14h

Ca chiều: Từ 14h – 22h

Ca đêm: Từ 22h – 6h

Những ngày lễ, tết và nghỉ phép của nhân viên được thực hiện đúng theo quy định hiện hành và hưởng lương theo quy định hiện hành của Nhà nước.

### Quy chế lương, thưởng, phúc lợi của Công ty

Quy chế lương, thưởng, phúc lợi của Công ty được xây dựng theo tình hình thực tế của Công ty nhưng đảm bảo theo nguyên tắc đúng theo quy định của nhà nước và có lợi cho nhân viên nhằm thu hút được lực lượng nhân viên giỏi phục vụ cho hoạt động kinh doanh của Công ty. Với quan điểm đảm bảo việc làm thường xuyên ổn định cho người lao động và nâng cao thu nhập tiền lương cho người lao động là yếu tố quan trọng tạo sự gắn kết giữa doanh nghiệp và người lao

- ✓ Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, BHTN: theo quy định hiện hành.
- ✓ Quy chế thưởng: ngoài các chế độ thưởng Lễ, Tết theo quy định, tùy theo thành quả công việc và mức đóng góp của từng nhân viên, Công ty áp dụng các mức thưởng hợp lý nhằm động viên tinh thần và thu hút được các nhân viên giỏi để đóng góp vào sự phát triển của Công ty.
- ✓ Trợ cấp: Công ty có chính sách hỗ trợ chi phí xăng, xe, nhà ở cho người lao động.
- ✓ Lương cơ bản: đảm bảo không thấp hơn mức lương tối thiểu theo quy định lương của Nhà nước.
- ✓ Lương khoán: nhân viên được hưởng theo thành tích công việc đạt được hàng tháng.
- ✓ Lương phụ cấp: tùy theo từng vị trí công việc, trách nhiệm, thâm niên làm việc của nhân viên, Công ty áp dụng các mức lương phụ cấp khác








## Chính sách đào tạo

Nhận thức được yếu tố nhân lực có tầm ảnh hưởng đến sự phát triển bền vững của Công ty, Ban lãnh đạo và bộ phận phát triển nguồn nhân lực của Công ty rất quan tâm đến việc thu hút các nhân viên có trình độ, đặc biệt là đội ngũ nhân sự quản lý điều hành. Bên cạnh đó, Công ty tăng cường bồi dưỡng nghiệp vụ và tạo điều kiện tốt nhất cho nhân viên tham gia vào các khóa học nâng cao trình độ chuyên môn của mình.

Công tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực của Công ty nhằm hướng tới mục tiêu trang bị cho nhân viên những kiến thức, kỹ năng tiên tiến và thái độ phù hợp để phục vụ khách hàng có hiệu quả, thực hiện tốt nhiệm vụ được giao, đồng thời phát triển tiềm năng của mỗi nhân viên và mang lại hiệu quả tối đa cho Công ty.

Công ty hỗ trợ công tác đào tạo và phát triển ở tất cả vị trí và coi đây là sự đầu tư cần thiết bằng cách phân bổ ngân sách hợp lý. Công ty có những chính sách sau:

-  Tất cả nhân viên được tạo điều kiện nghiên cứu, học tập thông qua các chương trình đào tạo nội bộ, đào tạo bên ngoài, tự đào tạo phù hợp với yêu cầu vị trí công việc của mỗi người trong lĩnh vực chuyên môn và quản lý. Mỗi nhân viên được tạo điều kiện để phát triển năng lực bản thân dựa trên kế hoạch phát triển nghề nghiệp cá nhân theo định hướng phát triển của Công ty.
-  Nhân viên mới sẽ được huấn luyện một cách đầy đủ để hội nhập vào môi trường làm việc của Công ty.
-  Tạo điều kiện cho nhân viên được thay đổi vị trí công việc nhằm phát triển toàn diện kỹ năng của mỗi người.
-  Quan tâm xây dựng đội ngũ cán bộ về phẩm chất đạo đức và năng lực công tác. Đào tạo, bồi dưỡng đội ngũ kế cận. Thực hiện thường xuyên các chính sách về đào tạo, bồi dưỡng nguồn nhân lực trong Công ty, với phương thức đa dạng hoá các loại hình đào tạo. Quan tâm đào tạo chuyên sâu đối với cán bộ chủ chốt trong Công ty.
-  Tổ chức đào tạo lớp kỹ năng, chuyên môn, nhằm cập nhật và nâng cao kiến thức chuyên môn cho CBCNV; khuyến khích và tạo điều kiện hỗ trợ thời gian cho CBCNV tự đào tạo, bồi dưỡng nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ, ngoại ngữ, tin học, lý luận chính trị và học thêm văn bằng 2, sau đại học.

delete



Training






---

## **ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

---

- 
- ✓ Đánh giá kết quả sản xuất kinh doanh
  - ✓ Tình hình tài chính
  - ✓ Những cải tiến về tổ chức, chính sách quản lý
  - ✓ Kế hoạch phát triển trong tương lai
  - ✓ Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến của kiểm toán viên



## ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Kết quả hoạt động của Công ty trong năm qua đã giảm nhẹ so với năm 2015, tuy nhiên các chỉ tiêu về doanh thu, lợi nhuận đều vượt kế hoạch. Cụ thể doanh thu thuần đã vượt 35,73% so với kế hoạch đạt mức 192,6 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế vượt đến 44,61% đạt mức 62,7 tỷ đồng.

Có được những kết quả này là do Công ty được sự hỗ trợ của các cơ quan ban ngành tỉnh Đồng Nai, quan tâm của Ban Tổng Giám đốc Tổng Công Ty Tín Nghĩa (Công ty mẹ), sự lãnh đạo sâu sát của Hội đồng Quản trị và sự đoàn kết phấn đấu của toàn thể CBCNV Công ty. Trong năm, công ty đã có thêm vốn để tìm kiếm, đầu tư các dự án khác nhờ việc chuyển nhượng cổ phần Ngân hàng TMCP Đại Á đạt nhiều hiệu quả trong năm 2015. Các dịch vụ liên quan như cung cấp nước sạch, xử lý nước thải, dịch vụ tư vấn môi trường, thu gom rác thải... cũng đã góp phần không nhỏ trong việc hoàn thành kế hoạch năm. Theo đó, hầu hết kế hoạch đề ra cho các dịch vụ này đều được Ban Điều hành chỉ đạo thực hiện tốt, hoàn thành và vượt mức được Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị giao.

Trong thời gian tới việc giải quyết các công tác liên quan đến thủ tục hành chính sao cho có sự nhịp nhàng, nhanh chóng nhằm thúc đẩy kế hoạch kinh doanh được diễn ra đúng tiến độ sẽ tiếp tục là thách thức mà TIP cần đổi mới và có biện pháp xử lý cụ thể để có thể duy trì được hiệu quả trong hoạt động kinh doanh như hiện nay.



**DVT: Đồng**

Chỉ tiêu	TH 2015	KH 2016	TH 2016	TH/KH 2016 (%)	TH 2016/TH 2015 (%)
Doanh thu thuần	194.838.432.309	191.936.000.000	192.646.418.501	100,37%	98,87%
Lợi nhuận trước thuế	92.643.483.369	69.195.000.000	78.743.123.484	113,80%	85,00%
Lợi nhuận sau thuế	72.546.569.990	56.345.000.000	62.630.793.766	111,16%	86,33%
LNST/DTT	37,23%	29,36%	32,51%	-	-



## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

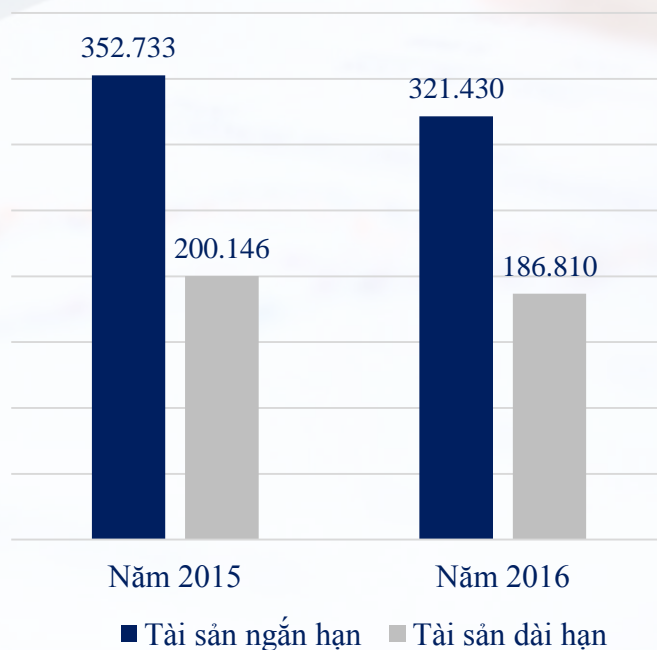
ĐVT: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	% tăng, giảm
<b>Tài sản</b>	<b>552.879.473.883</b>	<b>508.240.521.602</b>	<b>-8,07%</b>
Tài sản ngắn hạn	352.733.099.802	321.430.276.558	-8,87%
Tài sản dài hạn	200.146.374.081	186.810.245.044	-6,66%
<b>Nguồn vốn</b>	<b>552.879.473.883</b>	<b>508.240.521.602</b>	<b>-8,07%</b>
Nợ ngắn hạn	113.848.780.886	76.866.941.426	-32,48%
Nợ dài hạn	29.169.087.676	27.214.087.676	-6,70%
Vốn chủ sở hữu	409.861.605.321	404.159.492.500	-1,39%

### Tài sản:

Năm vừa qua, tài sản ngắn hạn của Công ty giảm nhẹ 8,87% đạt mức 321,4 tỷ đồng do trong năm hàng tồn kho mà chủ yếu là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước và Khu dân cư Thạnh Phú và các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn là tiền gửi có kỳ hạn của Công ty tại Ngân hàng Agribank Tam Phước cùng có sự sụt giảm. Mặt khác, tài sản dài hạn năm 2016 cũng có sự diễn biến tương tự khi đã giảm 6,66% đạt mức 186,8 tỷ đồng, trong năm Công ty không gia tăng thêm các khoản đầu tư bất động sản cho thuê và tài sản cố định tuy nhiên giá trị sau khi đã khấu hao của các khoản mục này lại có sự sụt giảm. Như vậy với sự giảm đi của cả tài sản ngắn hạn và tài sản dài hạn, tổng tài sản của Công ty đã giảm nhẹ 8,07% đạt mức 508,2 tỷ đồng.

### TÌNH HÌNH TÀI SẢN QUA CÁC NĂM



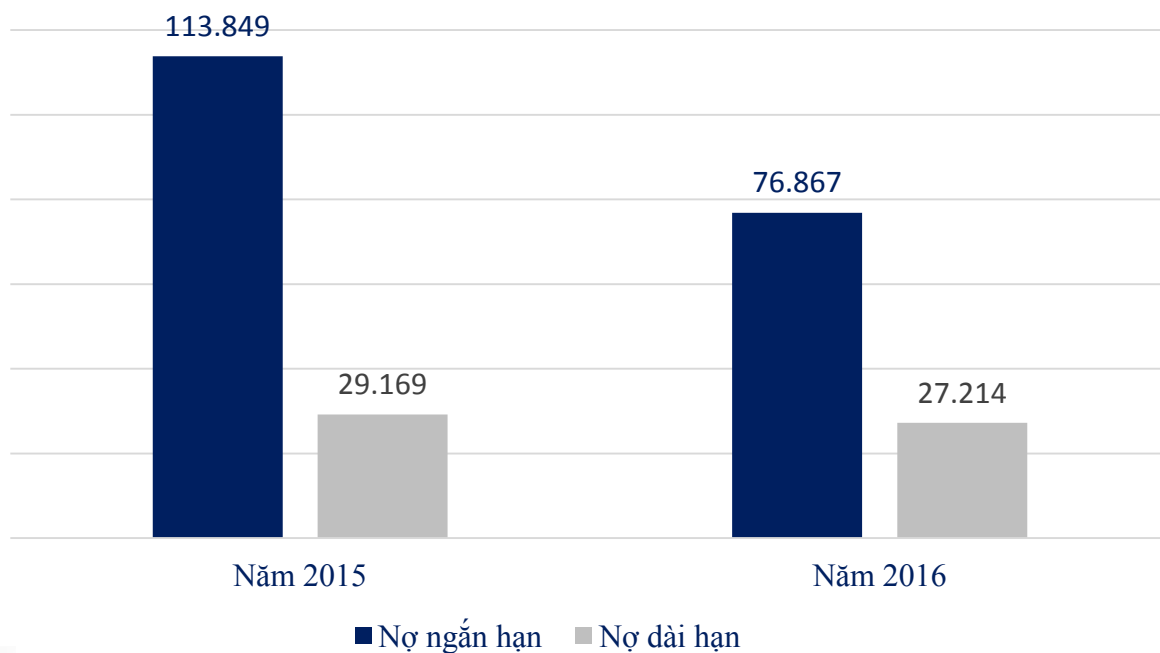
## Nguồn vốn

Trong năm công ty không có sự thay đổi vốn đầu tư vốn chủ sở hữu, tuy nhiên do lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có sự sụt giảm nên đã làm vốn chủ sở hữu của công ty giảm nhẹ 1,39% đạt 404,2 tỷ đồng so với năm trước. Nợ dài hạn năm 2016 đã giảm 6,70% đạt mức 27,2 tỷ đồng, chủ yếu do TIP đã trả xong khoản vay dài hạn từ Quỹ bảo vệ môi trường Việt Nam. Mặt khác, nợ ngắn hạn cũng có sự diễn biến tương tự khi đã giảm 32,48% đạt mức 76,7 tỷ đồng, nguyên nhân chính do các khoản thuế mà chủ yếu là thuế thu nhập doanh nghiệp tại thời điểm cuối năm có sự sụt giảm, cùng với việc TIP thực hiện thanh toán tiền nhận chuyển nhượng Công ty CP Xây dựng và Thương Mại Phước Tân cho Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch cùng với sự sụt giảm của các khoản tiền nhận trước từ khách hàng. Tổng hợp các yếu tố trên dẫn đến kết quả là nợ phải trả của Công ty sụt 27,23% so với năm trước đạt mức 104,1 tỷ đồng.

Chúng ta có thể thấy rằng, mặc dù tổng quan tình hình tài sản và nguồn vốn của Công ty trong năm 2016 có sự sụt giảm tuy nhiên khi đi sâu vào phân tích các nguyên nhân dẫn đến sự thay đổi trên thì tài chính của TIP vẫn duy trì được sự ổn định, kết quả hoạt động kinh doanh vẫn hoàn thành vượt mức kế hoạch đặt ra với mức sinh lợi khá tốt, khả năng thanh toán và cơ cấu vốn đã thay đổi theo hướng làm giảm rủi ro tài chính cho Công ty.



## TÌNH HÌNH NỢ QUA CÁC NĂM



## NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU, CHÍNH SÁCH, BỘ MÁY

Với việc được Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh chấp thuận, hiện nay TIP đã trở thành một trong số các doanh nghiệp niêm yết tại đây. Công ty đã làm thủ tục chuyển đổi loại hình hoạt động từ Công ty cổ phần đại chúng chưa niêm yết sang Công ty cổ phần đại chúng niêm yết với Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam. Trong năm qua, các nghĩa vụ của Công ty đại chúng đặc biệt là nghĩa vụ quản trị công ty và công bố thông tin đều được công ty tuân thủ nghiêm ngặt đúng với các quy định hiện hành.

## KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

Định hướng phát triển Công ty trong năm 2017 và những năm tiếp theo là phát triển ổn định và bền vững; tìm kiếm đầu tư các dự án mới, đầu tư tài chính vào các Công ty và dự án của các đối tác, doanh nghiệp bên ngoài (M&A); tập trung vào lĩnh vực phát triển khu công nghiệp, khu dân cư.

**ĐVT: Đồng**

Chỉ tiêu	TH 2016	KH 2017	KH 2017/TH 2016 (%)
Doanh thu thuần	192.646.418.501	173.302.000.000	89,9%
Lợi nhuận trước thuế	78.743.123.484	83.707.000.000	106,3%
Lợi nhuận sau thuế	62.630.793.766	66.566.000.000	106,3%
Nộp ngân sách	37.558.423.738	30.844.000.000	82,1%
LNST/DTT	32,51%	37,5%	-
Tỷ lệ chi trả cổ tức	15%	15%	-





## Các giải pháp thực hiện

### *Công tác kinh doanh:*

- 🌟 Tiếp tục quản lý và nâng cao khả năng điều hành để khai thác hiệu quả các hạng mục đã đầu tư vào Khu công nghiệp Tam Phước.
- 🌟 Thực hiện tốt việc cung cấp các dịch vụ, cho thuê nhà xưởng, hạ tầng, kho bãi hiện có.
- 🌟 Sử dụng vốn lưu động nhàn rỗi có hiệu quả, đồng thời áp dụng các giải pháp linh hoạt nhằm đáp ứng đủ vốn cho hoạt động kinh doanh và đầu tư.
- 🌟 Tham gia quản lý hiệu quả phần vốn đầu tư tại các đơn vị tham gia góp vốn.

### *Công tác tổ chức nhân sự:*

- 🌟 Tiếp tục rà soát, tinh gọn bộ máy quản lý, luân chuyển nhân sự phù hợp với các mảng công tác, hoạt động hiện tại của Công ty nhằm đạt hiệu quả cao trong công việc, phù hợp với chức năng nhiệm vụ tại các bộ phận phòng ban chuyên môn.
- 🌟 Chuẩn bị nguồn nhân lực cho các dự án mới, cử cán bộ tham gia kiểm soát, quản lý tại các Công ty liên doanh, liên kết.

### *Công tác Đầu tư – Xây dựng:*

- 🌟 Tìm kiếm, triển khai đầu tư các dự án mới.
- 🌟 Đầu tư dự án khu nhà ở xã hội 2,2 ha liền kề KDC 18ha Tam Phước.
- 🌟 Quảng cáo, tiếp thị mời chào đầu tư xây dựng trường mẫu giáo 4.487m<sup>2</sup> thuộc dự án Khu dân cư và tái định cư 18ha xã Tam Phước đã hoàn thiện cơ sở hạ tầng.
- 🌟 Thực hiện thi công giai đoạn 1 chợ KDC 18 ha: 10,672 tỷ đồng.
- 🌟 Tiến hành đầu tư xây dựng chốt dân quân thường trực tại KCN Tam Phước với tổng giá trị đầu tư là 4,65 tỷ đồng.
- 🌟 Sau khi hoàn tất các thủ tục giới thiệu địa điểm, giấy phép đầu tư... Công ty sẽ tiến hành đầu tư giai đoạn 1 dự án khu TMDV Logistic, KDC Thống Nhất 273,9 ha gồm: Chi phí đo vẽ, cắm mốc, quy hoạch chi tiết và bồi thường tài sản trên đất với tổng giá trị là 186,421 tỷ đồng.

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

- ✓ Duy trì áp dụng và thường xuyên cải tiến hệ thống quản lý chất lượng và môi trường theo tiêu chuẩn ISO 9001:2008 và 14001:2004.
- ✓ Tiết kiệm tối đa chi phí thường xuyên.
- ✓ Tăng cường công tác giám sát chặt chẽ, đôn đốc các nhà đầu tư khi triển khai mở rộng dự án thực hiện theo đúng quy định của Nhà nước và của KCN về xây dựng và đầu tư.
- ✓ Đẩy nhanh công tác hoàn thiện thủ tục dự án trong năm 2016 chuyển sang, để sớm đầu tư, khai thác có hiệu quả.
- ✓ Cải tạo duy tu, thay thế mảng cây xanh hai bên lề các tuyến đường giao thông tạo cảnh quan trong KCN.

- ✓ Thực hiện duy tu, bảo dưỡng thường xuyên nhằm nâng cao tuổi thọ các phương tiện, máy móc thiết bị, tài sản, công trình, vật kiến trúc,...
- ✓ Thường xuyên kiểm tra, đảm bảo an ninh, trật tự trong toàn KCN.
- ✓ Cung cấp thông tin, phản hồi cho các cổ đông, giới thiệu quảng bá hình ảnh Công ty thông qua trang web.
- ✓ Phát huy tốt mối quan hệ với các khách hàng sẵn có và luôn thể hiện đồng hành cùng với khách hàng.
- ✓ Tiếp tục đào tạo bồi dưỡng nghiệp vụ để phục vụ nhu cầu phát triển của Công ty.

## **GIẢI TRÌNH CỦA BGD ĐỐI VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN**

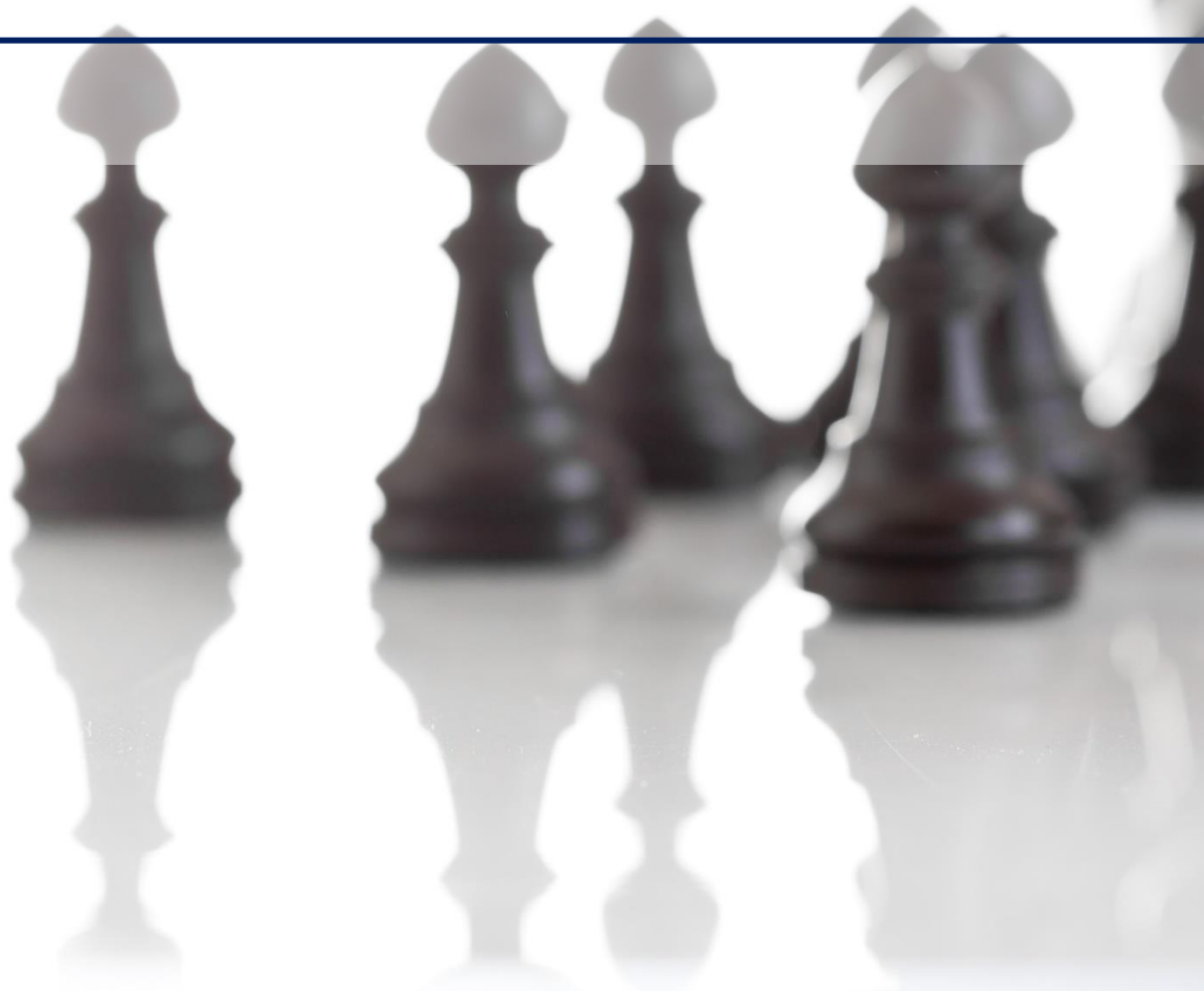
Theo báo cáo tài chính kiểm toán năm 2016, đơn vị kiểm toán độc lập đã đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính năm 2016 của CTCP Phát triển Khu Công Nghiệp Tín Nghĩa, vì vậy Ban Giám đốc không có ý kiến giải trình thêm.




---

**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG  
QUẢN TRỊ**

---





- 
- A close-up photograph of a hand moving a chess piece. The hand is positioned at the top, with fingers gripping the top of a white chess piece. The piece is being lifted from a dark chessboard. The background is blurred, showing other chess pieces and the board's surface. A semi-transparent dark grey box is overlaid on the middle of the image, containing a list of three items.
- ✓ Đánh giá các mặt hoạt động của công ty
  - ✓ Đánh giá hoạt động của Ban giám đốc
  - ✓ Kế hoạch và định hướng của Hội đồng quản trị

## ĐÁNH GIÁ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CÔNG TY

Năm 2016 vừa qua kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty có sự chuyển biến tích cực so với năm trước và hoàn thành tốt so với mức kế hoạch đề ra. Bên cạnh việc tiếp tục duy trì các hoạt động kinh doanh có hiệu quả, Công ty còn tập trung triển khai công tác đầu tư, phát triển các dự án mới để đảm bảo sự tăng trưởng bền vững cho những năm tiếp theo.

### **Thuận lợi**

Là công ty con thuộc Tổng Công ty Tín Nghĩa, TIP nhận được sự quan tâm, chỉ đạo của Ban lãnh đạo của Tổng Công ty, đồng thời có được nhiều lợi thế nhờ sự kết nối với các đơn vị thành viên khác thuộc Tổng Công ty Tín Nghĩa.

KCN đã được cho thuê đất lấp đầy, diện tích đất cho thuê là 225 ha, đem lại nguồn thu cơ bản ổn định hàng năm cho Công ty.

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

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

Bên cạnh những hoạt động chính đã ổn định, Công ty đã và liên tục nghiên cứu để đưa vào khai thác những dịch vụ khác có liên quan để khai thác tối đa nguồn lực hiện có, tăng thêm nguồn thu cho đơn vị như: thi công xây dựng, dịch vụ tư vấn môi trường, thu gom rác thải ...



## Khó khăn

Với tình hình kinh tế thế giới vẫn còn nhiều biến động, đặc biệt là sự khủng hoảng nợ công khu vực Châu Âu sẽ có tác động xấu đến các doanh nghiệp nói chung và ngay tại các nhà đầu tư trong KCN Tam Phước nói riêng.

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

Việc dự án Kios chưa đưa vào khai thác được do thủ tục pháp lý chưa hoàn thiện. Trong khi các dự án Công ty tham gia đầu tư chưa thể phát huy hiệu quả ngay như KCN Long Khánh, Công ty CP Phước Tân.

🌟 **Về tình hình sản xuất kinh doanh:** Phương hướng hoạt động của Công ty vẫn là tập trung, duy trì các mảng kinh doanh chính có hiệu quả đó là hoạt động cho thuê mặt bằng, hạ tầng, nhà xưởng tại KCN Tam Phước. Với những thuận lợi nhất định, kết quả hoạt động năm 2016 đã cho thấy sự đúng đắn trong công tác điều hành thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch của Ban Giám đốc.

🌟 **Về tình hình đầu tư:** Năm 2016, Công ty đã hoàn thành được các kế hoạch đầu tư được Đại hội đồng cổ đông giao, đặc biệt đã thực hiện được các mục tiêu quan trọng tại các dự án chủ chốt.

🌟 **Về hoạt động tài chính:** Các bộ phận liên quan đã tổ chức ghi chép, hoạch toán kế toán theo đúng quy trình và chuẩn mực kế toán.

🌟 **Về trách nhiệm với môi trường và xã hội:** Công ty luôn đặt mục tiêu phát triển bền vững lên hàng đầu để xây dựng chính sách hoạt động phù hợp, giảm thiểu tác động đến môi trường sống. Trong tương lai, Công ty cần xây dựng kế hoạch chi tiết về phương thức hoạt động theo các mục tiêu phát triển bền vững.



## ĐÁNH GIÁ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Trong năm 2016, HĐQT đã thường xuyên kiểm tra giám sát các hoạt động của Ban Giám đốc về mọi mặt, trong đó chú trọng đôn đốc tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh của đơn vị, chấp hành pháp luật và bảo đảm được lợi ích của người lao động cũng như quyền và lợi ích hợp pháp của toàn thể cổ đông Công ty.

Nhìn chung, hầu hết các chỉ tiêu đều cơ bản hoàn thành, riêng lợi nhuận trước thuế vượt kế hoạch, bảo đảm tỉ lệ chia cổ tức theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông đã đề ra. Ban điều hành đã thực hiện đúng chức năng, quyền hạn hoàn thành tốt nghĩa vụ và kế hoạch kinh doanh do Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị giao phó.



## CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HĐQT

Chiến lược của Hội đồng quản trị trong thời gian tới vẫn sẽ tập trung phát triển, định hướng cho hoạt động đầu tư dài hạn, tập trung xây dựng các dự án, khu dân cư, khu công nghiệp trên cơ sở nguồn lực hiện có của Công ty, phù hợp với xu hướng phát triển chung của các doanh nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Cụ thể, định hướng phát triển Công ty trong năm 2017 và những năm tiếp theo là:

### Hoạt động kinh doanh

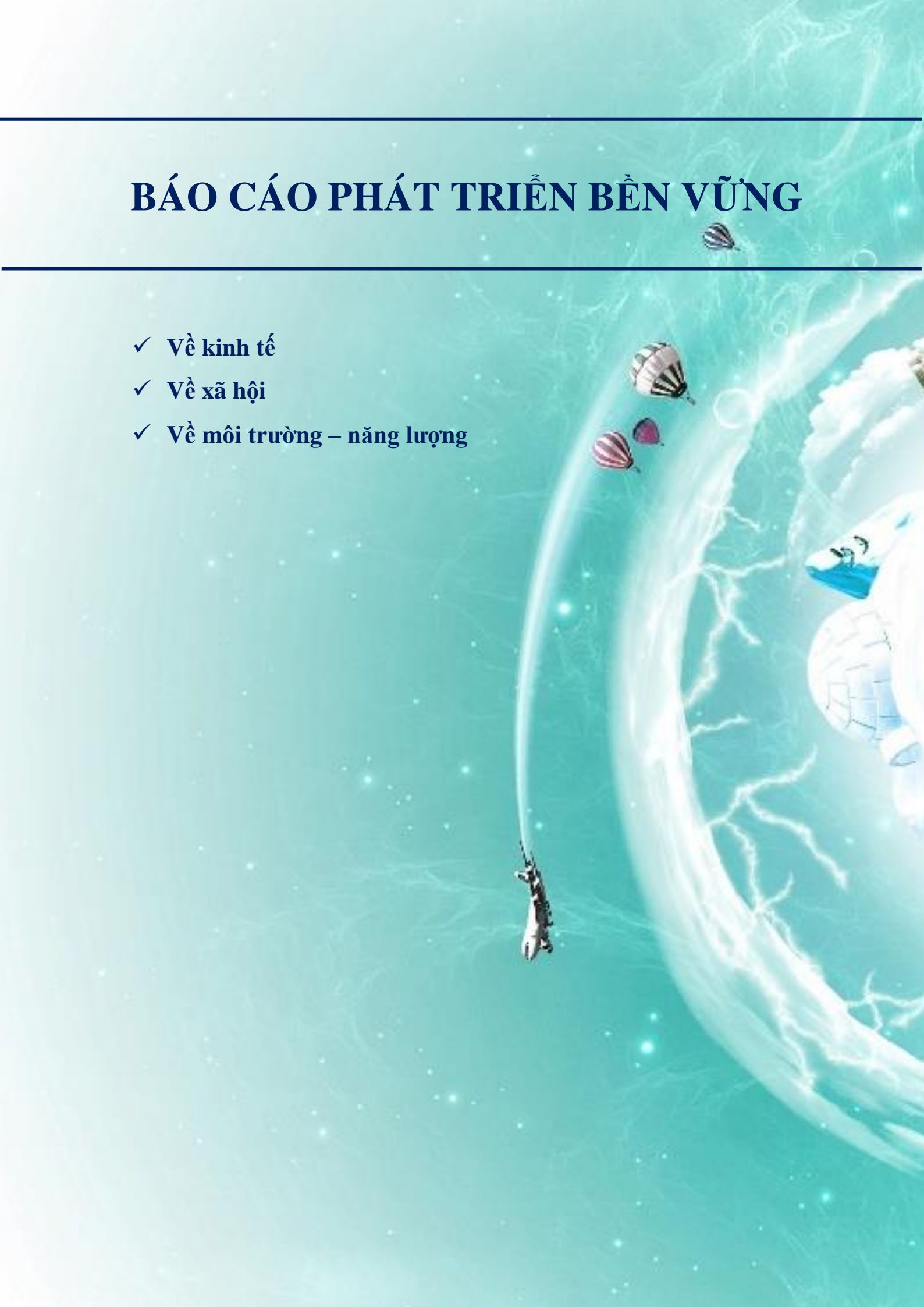
- 🔸 Tiếp tục phát triển ổn định và bền vững, nâng cao khả năng điều hành và quản lý để khai thác hiệu quả các hạng mục đã đầu tư vào Khu công nghiệp Tam Phước;
- 🔸 Thực hiện tốt việc cung cấp các dịch vụ, cho thuê nhà xưởng, hạ tầng, kho bãi hiện có;
- 🔸 Sử dụng vốn lưu động nhàn rỗi một cách hiệu quả đồng thời đảm bảo nguồn vốn đủ đáp ứng cho các hoạt động kinh doanh và đầu tư của Công ty.
- 🔸 Quản lý hiệu quả phần vốn đầu tư tại các đơn vị tham gia góp vốn.

### Hoạt động đầu tư – xây dựng

- 🔸 Tìm kiếm, đầu tư các dự án mới;
- 🔸 Trang bị phương tiện máy móc thiết bị phục vụ công tác duy tu, bảo dưỡng hạ tầng trong khu công nghiệp;
- 🔸 Tập trung vào lĩnh vực phát triển khu công nghiệp, khu dân cư, xử lý rác; ưu tiên các dự án trong phạm vi bán kính ảnh hưởng của sân bay quốc tế Long Thành.

# BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

---

- ✓ Về kinh tế
  - ✓ Về xã hội
  - ✓ Về môi trường – năng lượng
- 





## VỀ KINH TẾ

Công ty Cổ phần phát triển KCN Tín Nghĩa được thành lập và hoạt động với mục tiêu tối đa hóa lợi nhuận, bảo toàn và phát triển vốn, tạo công ăn việc làm ổn định, nâng cao thu nhập và cải thiện đời sống cho người lao động. Hội đồng quản trị, Ban điều hành luôn cố gắng nỗ lực phát triển Công ty ngày càng lớn mạnh, có trình độ công nghệ, quản lý hiện đại và chuyên môn hóa cao, góp phần tăng thu ngân sách tạo điều kiện thúc đẩy phát triển kinh tế Tỉnh và cả nước.

Từ thời điểm thành lập cho đến nay, Công ty cổ phần phát triển KCN Tín Nghĩa luôn cố gắng thực hiện các mục tiêu đã đề ra. Những năm gần đây, mặc dù vẫn tồn tại những khó khăn nhất định, tuy nhiên Ban lãnh đạo và toàn thể CBCNV Công ty luôn hoàn thành tốt kế hoạch năm nhờ đó góp phần tạo công việc ổn định cho người lao động, lợi ích kinh tế cho cổ đông.

Tiêu chí	Giá trị mang lại trong năm 2016
Kết quả hoạt động	Doanh thu thuần: 192,6 tỷ đồng; LNST: 62,6 tỷ đồng
Cổ đông	Cổ tức năm 2016 dự kiến là 15%, tạm ứng cổ tức đợt 1 là 10%
Nộp ngân sách	Tổng khoản nộp ngân sách bằng 37,56 tỷ đồng
Người lao động	Mức lương bình quân 2016 là 10,3 triệu đồng/người/tháng

## VỀ XÃ HỘI

Công ty tiếp tục duy trì và tạo được việc làm ổn định cho CB.CNV, luôn tuân thủ các quy định về bảo hộ lao động, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, các chính sách phúc lợi tại công ty luôn được chú trọng và không ngừng cải thiện. Ban lãnh đạo luôn tạo điều kiện để CB.CNV thể hiện được năng lực, đóng góp hết mình trong quá trình thực hiện mục tiêu chung của tổ chức, thường xuyên tạo điều kiện để nhân viên tham gia các khóa đào tạo nghiệp vụ, ngoại ngữ, tin học, các buổi hội thảo phổ biến các quy định pháp luật mới do các cơ quan ban ngành tổ chức.

Đối với khách hàng, đối tác Công ty luôn tôn trọng sự bình đẳng, hoạt động vì mục đích đôi bên cùng có lợi, có sự chia sẻ khi khách hàng gặp khó khăn qua đó góp phần tạo được sự tin tưởng, uy tín ngày càng khẳng định được vị thế của TIP trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.



Công ty luôn duy trì thực hiện tốt công tác hỗ trợ cộng đồng, địa phương, cố gắng thực hiện các mục tiêu hướng đến cộng đồng xã hội bằng những hành động cụ thể, thiết thực như hoạt động từ thiện, hỗ trợ người nghèo, người khuyết tật, neo đơn, chăm sóc các bà mẹ Việt Nam anh hùng, duy tu bảo dưỡng các nghĩa trang liệt sỹ địa phương.

Ngoài ra, hưởng ứng sự vận động của UBMTTQ tỉnh Đồng Nai, Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa vận động người lao động trong đơn vị trích một phần thu nhập của mình và các doanh nghiệp, là đơn vị đóng trên địa bàn xã Tam Phước, Tp. Biên Hòa Tam Phước đóng góp thành lập quỹ từ thiện “Nối nhịp yêu thương” để cùng địa phương giúp đỡ cho các hộ gia đình có hoàn cảnh kinh tế khó khăn trên địa bàn có điều kiện hưởng một cái Tết đầm ấm, vui tươi và hạnh phúc vào dịp Tết cổ truyền hàng năm (trong 2 năm 2015-2016 đã trao tặng 622 phần quà, trị giá 400.00đ/phần).

## VỀ MÔI TRƯỜNG – NĂNG LƯỢNG

Trong năm 2016, Công ty đã sử dụng 2,67 triệu Kw/h điện năng cho tất cả các hoạt động và cung cấp dịch vụ cho toàn KCN Tam Phước.

Công ty sử dụng nguồn nước từ nhà máy nước Thiện Tân – Đồng Nai để sử dụng cho các hoạt động của Công ty và cung cấp cho tất cả doanh nghiệp trong KCN. Trong năm 2016, tổng lượng nước sử dụng là 0,8 triệu m<sup>3</sup>.

Công ty luôn ý thức trách nhiệm đối với môi trường thông qua việc liên tục có sự kiểm soát, đánh giá tác động của hoạt động kinh doanh đến môi trường xung quanh để có những biện pháp kiểm soát, sử dụng hợp lý các nguồn tài nguyên tại khu vực khai thác.

Thường xuyên duy tu bảo quản tốt hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hệ thống cây xanh trong khu công nghiệp, thực hiện tốt công tác bảo vệ môi trường.



# QUẢN TRỊ CÔNG TY



- ✓ **Hoạt động của Hội đồng quản trị**
- ✓ **Hoạt động của Ban kiểm soát**
- ✓ **Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích**



## HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT TRONG NĂM 2016

### Các tiểu ban thuộc HĐQT

Hiện nay Công ty không thành lập Tiểu ban HĐQT.

### Hoạt động của HĐQT

Trong năm 2016, Hội đồng quản trị đã có 07 cuộc họp với sự tham dự các thành viên như sau:

STT	Thành viên	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ	Ghi chú
1	Ông Cao Ngọc Đức	Chủ tịch HĐQT	07/07	100%	
2	Ông Lê Hữu Tịnh	Phó chủ tịch HĐQT	07/07	100%	
3	Ông Nguyễn Văn Liễu	TV HĐQT	07/07	100%	
4	Ông Nguyễn Hiếu Lộc	TV HĐQT kiêm GD	07/07	100%	
5	Bà Đỗ Thu Hà	TV HĐQT	04/07	57,2%	Không dự họp do bận công tác

Trong năm 2016, Thực hiện đúng theo quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị thường xuyên thực hiện kiểm tra giám sát tình hình thực hiện nhiệm vụ của Ban Giám đốc về mọi mặt. Trong đó chú trọng đôn đốc tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh của đơn vị, chấp hành pháp luật của toàn thể cổ đông công ty. Kết quả đạt được, hầu hết các chỉ tiêu đều cơ bản hoàn thành, riêng lợi nhuận trước thuế vượt kế hoạch, tiếp tục duy trì chính sách cổ tức tiền mặt và mang lại nhiều lợi ích cho cổ đông.

### CÁC NGHỊ QUYẾT HĐQT TRONG NĂM 2016

STT	SỐ NQ/QĐ	NGÀY	NỘI DUNG
1	01/2016/NQ-HĐQT	01/02/2016	<ul style="list-style-type: none"><li>☀️ Thống nhất doanh số thực hiện năm 2015 là 130,4 tỉ đồng, tương đương 75,7% kế hoạch, bằng 138,2% so với cùng kỳ. Lợi nhuận trước thuế là 69,77 tỉ đồng, tương đương 128,2% kế hoạch, bằng 167,8% so với cùng kỳ;</li><li>☀️ Quyết định cử Ông Nguyễn Hiếu Lộc – Thành viên HĐQT – Giám đốc Công ty tham gia HĐQT và đại diện 12,03% phần vốn góp tương đương 1.444.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần KCN Long Khánh;</li></ul>



			<ul style="list-style-type: none"> <li>☀ Quyết định cử Ông Nguyễn Hiếu Lộc, Ông Đỗ Hoài Thu tham gia vào HĐQT và đại diện 40% phần vốn góp tương đương 4.000.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân.</li> </ul>
2	02/2016/NQ-HĐQT	25/02/2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>☀ Thống nhất mức giá chào sàn tại ngày giao dịch đầu tiên khi niêm yết cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh là 15.000 đồng/cổ phiếu.</li> </ul>
3	03/2016/NQ-HĐQT	15/03/2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>☀ Thông qua phương án tổ chức Đại hội đồng cổ đông năm 2016 dự kiến vào ngày 22/04/2016.</li> </ul>
4	04/2016/NQ-HĐQT	07/07/2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>☀ Thông qua kết quả hoạt động kinh doanh 6 tháng đầu năm 2016 và kế hoạch 6 tháng cuối năm.</li> <li>☀ Triển khai một số công tác khác.</li> </ul>
5	05/2016/NQ-HĐQT	11/07/2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>☀ Thống nhất đơn giá tiền thuê đất, phí sử dụng hạ tầng và phí quản lý hạ tầng tại KCN Tam Phước.</li> </ul>
6	06/2016/NQ-HĐQT	16/09/2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>☀ Góp vốn thành lập và cử người đại diện phần vốn góp tương đương 1% Vốn điều lệ tại Công ty CP Đầu tư KCN Tín Nghĩa.</li> </ul>
7	07/2016/NQ-HĐQT	25/10/2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>☀ Thông qua kết quả hoạt động 9 tháng đầu năm và kế hoạch hoạt động 3 tháng cuối năm 2016;</li> <li>☀ Định hướng xây dựng kế hoạch kinh doanh năm 2017;</li> <li>☀ Quyết định tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2016;</li> <li>☀ Thực hiện chuyển 50% cổ phiếu từ hạn chế chuyển nhượng sang tự do chuyển nhượng cho các cổ đông nội bộ của Công ty.</li> </ul>

## HOẠT ĐỘNG THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP

Hiện nay, Bà Đỗ Thu Hà đang là Thành viên Hội đồng quản trị độc lập của Công ty, trong năm vừa qua thành viên này vẫn tham dự các cuộc họp của Hội đồng quản trị, tích cực đóng góp ý kiến xây dựng và góp phần chỉ đạo thực hiện nhằm hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch đề ra. Tuy nhiên do có nhiệm vụ công tác đột xuất nên bà chỉ tham dự được 04/07 chiếm 57,2% tỷ lệ số cuộc họp trong năm.



## DANH SÁCH CÁC THÀNH VIÊN HĐQT CÓ CHỨNG CHỈ VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Giám đốc và Thư ký Công ty đã tham dự các khóa học đào tạo về quản trị Công ty áp dụng cho các Công ty đại chúng và được cấp chứng chỉ về quản trị Công ty.

- 👤 Ông Cao Ngọc Đức
- 👤 Ông Nguyễn Văn Liễu
- 👤 Bà Đỗ Thu Hà

### HOẠT ĐỘNG CỦA BKS TRONG NĂM 2016

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu	Số buổi họp BKS tham dự	Tỷ lệ tham dự họp
1	Bà Đặng Ngọc Giàu	Trưởng Ban	20/03/2015	02/02	100%
2	Bà Dương Thị Minh Hồng	Thành viên	28/12/2007	02/02	100%
3	Ông Phạm Hoa Cương	Thành viên	13/04/2013	02/02	100%

Năm 2016, Ban kiểm soát tiếp tục duy trì thực hiện việc giám sát toàn diện các hoạt động của HĐQT, Ban Giám đốc và toàn thể nhân viên Công ty theo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.

Thường xuyên kiểm tra hồ sơ, tài liệu có liên quan của Công ty để bảo đảm việc hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh của đơn vị theo tinh thần Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, bảo đảm được quyền, lợi ích hợp pháp của các cổ đông và nghiêm chỉnh chấp hành pháp luật của doanh nghiệp.

### CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH



## THÙ LAO, LƯƠNG, THƯỞNG VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

STT	Họ và tên	Chức danh	Thù lao	Lương	Thưởng	Tổng
<b>1</b>	<b>Hội đồng quản trị</b>					
1.1	Cao Ngọc Đức	CT HĐQT	173.333.332	-	90.000.000	263.333.332
1.2	Lê Hữu Tịnh	Phó CT HĐQT	146.666.666	-	80.000.000	226.666.666
1.3	Nguyễn Văn Liễu	TV HĐQT	133.333.333	-	75.000.000	208.333.333
1.4	Nguyễn Hiếu Lộc	TV HĐQT kiêm GĐ	133.333.333	-	-	133.333.333
1.5	Bà Đỗ Thu Hà	TV HĐQT	133.333.333	-	75.000.000	208.333.333
<b>2</b>	<b>Ban kiểm soát</b>					
2.1	Đặng Ngọc Giàu	Trưởng BKS	-	349.020.000	97.020.000	446.040.000
2.2	Dương Thị Minh Hồng	TV BKS	70.000.000	-	20.000.000	90.000.000
2.3	Phạm Hoa Cương	TV BKS	70.000.000	-	20.000.000	90.000.000
<b>3</b>	<b>Ban điều hành</b>					
3.1	Nguyễn Hiếu Lộc	TV HĐQT kiêm GĐ	NT	472.260.800	137.818.000	610.078.800
3.2	Lê Đình Sơn	Phó GĐ	-	95.550.000	49.020.000	144.570.000
3.3	Đỗ Hoài Thu	Phó GĐ kiêm Thư ký HĐQT	73.333.334	96.900.000	46.020.000	216.253.334
3.4	Nguyễn Quốc Hùng	KTT	-	339.665.789	44.000.000	383.665.789

**GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA CỔ ĐÔNG NỘI BỘ:** Không có

### VIỆC THỰC HIỆN QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa luôn tuân thủ và thực hiện đúng pháp luật hiện hành, Điều lệ công ty và các quy chế quản trị nội bộ.





## HỢP ĐỒNG GIAO DỊCH VỚI CÔ ĐÔNG NỘI BỘ VÀ CÁC ĐỐI TƯỢNG CÓ LIÊN QUAN

<b>(ĐVT: Đồng)</b>	<b>Năm 2016</b>	<b>Năm 2015</b>
<b>Tổng Công ty Tín Nghĩa (Công ty mẹ)</b>		
Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ:	159.571.443	3.414.955.236
Mua vật tư, hàng hóa, dịch vụ:	2.998.626.373	35.829.479.678
Lãi cho vay vốn:	2.363.421.397	3.461.721.659
Phải thu tiền cho vay:	23.370.859.861	-
Phải trả tiền bồi thường KCN:	26.674.087.676	26.674.087.676
<b>Công ty CP Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp (Công ty liên kết)</b>		
Mua vật tư, hàng hóa, dịch vụ:	1.638.640.000	1.201.116.667
<b>Công ty CP XD và TM Phước Tân (Công ty liên kết)</b>		
Lãi cho vay vốn:	1.420.250.000	-
Phải thu tiền cho vay:	24.000.000.000	-
Phải thu khác ngắn hạn:	1.310.500.000	-
<b>Công ty CP Bất động sản Thống Nhất (Đối tượng có liên quan đến TV BGD và TV HĐQT)</b>		
Chi phí lãi vay:	448.807.500	-













## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

### 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 Khu công nghiệp Tam Phước, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.

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

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

Ông Cao Ngọc Đức	Chủ tịch
Ông Lê Hữu Tịnh	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Hiếu Lộc	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Liễu	Thành viên
Bà Đỗ Thu Hà	Thành viên

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

Ông Nguyễn Hiếu Lộc	Giám đốc
Ông Lê Đình Sơn	Phó Giám đốc
Ông Đỗ Hoài Thu	Phó Giám đốc

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

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

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

1170  
NG T  
KIỂM H  
KIỂM  
AS  
IỂM

KI  
KI  
KI



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

Đường số 6 Khu công nghiệp Tam Phước, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

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

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

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

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định 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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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 hợp nhất.

#### 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.

Đồng Nai, ngày 25 tháng 02 năm 2017

T.M. 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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa được lập ngày 25 tháng 02 năm 2017, từ trang 05 đến trang 41, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

**Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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 hợp nhất.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 02 năm 2017

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

Phó Tổng Giám đốc



Bà Văn Thảo

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số : 0522-13-002-1

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 HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2016	01/01/2016
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>321.430.276.558</b>	<b>352.733.099.802</b>
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	106.325.790.402	59.513.203.473
111	1. Tiền		12.362.692.383	2.934.184.028
112	2. Các khoản tương đương tiền		93.963.098.019	56.579.019.445
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	4	2.036.666.700	36.705.666.700
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		2.036.666.700	36.705.666.700
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		61.905.672.571	59.320.596.417
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	5.688.989.356	6.303.142.550
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	285.000.000	131.856.400
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	47.370.859.861	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	8.569.598.354	54.665.222.584
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(8.775.000)	(1.779.625.117)
140	IV. Hàng tồn kho	10	150.315.977.640	194.554.681.059
141	1. Hàng tồn kho		150.315.977.640	194.554.681.059
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		846.169.245	2.638.952.153
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	469.158.711	729.168.306
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		112.900.190	1.909.783.847
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	264.110.344	-
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>186.810.245.044</b>	<b>200.146.374.081</b>
220	II. Tài sản cố định		37.357.086.365	45.800.543.026
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	37.357.086.365	45.800.543.026
222	- Nguyên giá		76.239.366.356	75.651.253.902
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(38.882.279.991)	(29.850.710.876)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	26.023.991.022	35.250.684.458
231	- Nguyên giá		113.444.169.551	113.328.085.915
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(87.420.178.529)	(78.077.401.457)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	11	14.319.689.572	14.311.112.866
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		13.825.959.433	13.838.574.359
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		493.730.139	472.538.507
250	V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	4	78.184.806.704	76.031.996.639
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		41.507.006.704	41.354.196.639
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		36.677.800.000	34.677.800.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		30.924.671.381	28.752.037.092
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	30.924.671.381	28.752.037.092
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>508.240.521.602</b>	<b>552.879.473.883</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2016	01/01/2016
			VND	VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		104.081.029.102	143.017.868.562
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		76.866.941.426	113.848.780.886
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	2.412.781.817	2.639.187.785
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	11.922.361.745	273.669.891
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	5.790.982.832	15.011.116.734
314	4. Phải trả người lao động		1.346.023.148	2.934.234.245
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	1.002.006.808	593.220.050
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	646.012.500	534.500.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	41.801.885.126	80.883.210.621
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	15	9.297.500.000	10.397.500.000
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		2.647.387.450	582.141.560
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		27.214.087.676	29.169.087.676
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	540.000.000	555.000.000
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	26.674.087.676	26.674.087.676
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	15	-	1.940.000.000
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		404.159.492.500	409.861.605.321
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	22	404.159.492.500	409.861.605.321
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		260.031.430.000	260.031.430.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		260.031.430.000	260.031.430.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		66.266.478.882	66.266.478.882
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		29.416.167.986	14.952.999.888
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		708.650.196	708.650.196
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		47.475.696.202	67.380.750.958
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		10.923.395.449	(3.979.000.897)
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm nay		36.552.300.753	71.359.751.855
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		261.069.234	521.295.397
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>508.240.521.602</b>	<b>552.879.473.883</b>

Người lập biểu



Nguyễn Thị Ly

Kế toán trưởng



Nguyễn Quốc Hùng

Đồng Nai, ngày 29 tháng 02 năm 2017



Nguyễn Hiếu Lộc



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2016

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2016		Năm 2015	
			VND	VND		
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	192.844.040.714	197.467.353.159		
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25	197.622.213	2.628.920.850		
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		192.646.418.501	194.838.432.309		
11	4. Giá vốn hàng bán	26	103.036.315.533	110.579.502.655		
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		89.610.102.968	84.258.929.654		
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27	9.756.017.892	35.729.142.618		
22	7. Chi phí tài chính	28	717.836.289	1.640.102.161		
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		712.816.955	1.619.941.598		
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		217.574.352	154.196.639		
25	9. Chi phí bán hàng	29	491.470.447	2.139.619.678		
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	17.209.066.366	21.414.025.022		
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		81.165.322.110	94.948.522.050		
31	12. Thu nhập khác	31	577.794.619	364.938.128		
32	13. Chi phí khác	32	2.999.993.245	2.669.976.809		
40	14. Lợi nhuận khác		(2.422.198.626)	(2.305.038.681)		
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		78.743.123.484	92.643.483.369		
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	33	16.112.329.718	20.096.913.379		
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		62.630.793.766	72.546.569.990		
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		62.555.443.753	71.359.751.855		
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		75.350.013	1.186.818.135		
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	34	2.406	3.892		

Người lập biểu

Nguyễn Thị Ly

Kế toán trưởng

Nguyễn Quốc Hùng

Đồng Nai, ngày 25 tháng 02 năm 2017



Nguyễn Hiếu Lệ

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2016

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2016	Năm 2015
			VND	VND
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		78.743.123.484	92.643.483.369
	6. Điều chỉnh cho các khoản			
02	1. Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		18.374.346.187	18.797.280.998
03	2. Các khoản dự phòng		(67.762.207)	(354.037.419)
04	3. Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		19.334	(3.895.348)
05	4. Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(9.706.644.258)	(25.341.881.252)
06	5. Chi phí lãi vay		712.816.955	1.619.941.598
08	13 Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		88.055.899.495	87.360.891.946
09	1. Tăng, giảm các khoản phải thu		47.411.666.635	23.276.489.830
10	2. Tăng, giảm hàng tồn kho		44.251.318.345	(985.216.482)
11	3. Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(55.327.116.006)	(8.491.587.201)
12	4. Tăng, giảm chi phí trả trước		(1.912.624.694)	716.044.465
14	5. Tiền lãi vay đã trả		(712.816.955)	(5.112.288.257)
15	6. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(24.867.904.006)	(11.019.440.888)
17	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.040.038.910)	(1.768.327.788)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		95.858.383.904	83.976.565.625
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(725.387.722)	(7.808.305.922)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	191.069.091
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(54.407.526.561)	(36.705.666.700)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		41.705.666.700	-
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(2.000.000.000)	(22.072.800.000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	80.981.885.331
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		8.727.832.842	25.305.236.962
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(6.699.414.741)	39.891.418.762



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2016

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2016	Năm 2015
			VND	VND
<b>III LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
32	1. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		(155.000.000)	(23.565.000.000)
33	2. Tiền thu từ đi vay		14.000.000.000	-
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(17.040.000.000)	(31.320.000.000)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(39.151.362.900)	(31.170.589.090)
40	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>		<i>(42.346.362.900)</i>	<i>(86.055.589.090)</i>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		46.812.606.263	37.812.395.297
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm		59.513.203.473	21.696.912.828
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(19.334)	3.895.348
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	3	<u>106.325.790.402</u>	<u>59.513.203.473</u>

Đồng Nai, ngày 25 tháng 02 năm 2017

Người lập biểu



Nguyễn Thị Ly

Kế toán trưởng



Nguyễn Quốc Hùng

Chức vụ



Nguyễn Hiếu Lộc





## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2016

### 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 Khu công nghiệp Tam Phước, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 260.031.430.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2016 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 ki ốt Tam Phước đang tạm ngừng vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường nên được phân loại là "Chỉ 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 03/06/2002 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương và giới thiệu địa điểm cho Công ty Tín Nghĩa lập thủ tục đầu tư xây dựng 2 đầu tuyến đường vào KCN Tam Phước;
- Quyết định số 998/QĐ.CT.UBT ngày 04/04/2003 về việc thu hồi và tạm giao đất cho Công ty Tín Nghĩa để tiến hành bồi thường, giải phóng mặt bằng lập thủ tục đầu tư xây dựng 2 đầu tuyến đường vào KCN Tam Phước;
- Công ty đã thực hiện xây dựng 55 ki ốt 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 ki ốt cho thuê và di dời xăng dầu từ đất giao thông sang đất thương mại dịch vụ. Ngày 20/06/2016, UBND tỉnh Đồng Nai tiếp tục ra Quyết định số 1908/QĐ-UBND phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch đoạn đầu đường số 3 KCN Tam Phước. Hiện nay, Công ty đang tiếp tục hoàn thiện các hồ sơ có liên quan.

1170  
ĐĂNG KÝ  
CHIẾM H  
KIỂM  
AS  
TÉM - 1



**Cấu trúc tập đoàn**

+ Số lượng các Công ty con được hợp nhất: 01 Công ty.

- Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2016 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty Cổ phần Tín Khải	Huyện Vĩnh Cửu, Đồng Nai	82,38%	82,38%	Kinh doanh bất động sản

- Công ty có các công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2016 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	TP. Biên Hòa, Đồng Nai	24,00%	24,00%	Dịch vụ bảo vệ
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tấn	TP. Biên Hòa, Đồng Nai	40,00%	40,00%	Đầu tư khu công nghiệp

**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, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

**2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.





Lợi ích của cổ đông không kiểm soát:

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

#### 2.4 . Công cụ tài chính

*Ghi nhận ban đầu*

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng 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
- 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;

Nếu Công ty áp dụng tỷ giá thực tế là tỷ giá xấp xỉ thì tỷ giá này chênh lệch không quá 1% so với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập 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 tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. Trong đó lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không được sử dụng để phân phối lợi nhuận hoặc chia cổ tức.

TÍN NGHĨA



## 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 và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

*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.

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ thực hiện ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

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

- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư 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.

## 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 năm: chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm 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 được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao 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
- Máy móc, thiết bị	13 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
- Vườn cây lâu năm	24 năm

Đối với một số tài sản cố định hữu hình và 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 . Các khoản vay**

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

**2.14 . 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.

3111  
CÔNG  
H NHIỆM  
3 KIỂM  
IAS  
KIỂM





## 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 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).

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được Công ty mua lại, cổ phiếu này không bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế mua lại và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu. Giá vốn của cổ phiếu quỹ khi tái phát hành hoặc khi sử dụng để trả cổ tức, thưởng... được tính theo phương pháp bình quân giá quyền.

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 và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

## 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, 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 là giảm giá hàng bán.

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 hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì Công ty ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì Công ty ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của năm lập báo cáo (năm trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì Công ty 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;
- 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 được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

## 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 các doanh nghiệp này.

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA**Đường số 6 Khu công nghiệp Tam Phước, Thành phố Biên Hòa,  
Tỉnh Đồng Nai**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016**3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<u>31/12/2016</u>	<u>01/01/2016</u>
	VND	VND
Tiền mặt	310.760.458	117.126.644
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	12.051.931.925	2.817.057.384
Các khoản tương đương tiền (*)	93.963.098.019	56.579.019.445
	<u><b>106.325.790.402</b></u>	<u><b>59.513.203.473</b></u>

(\*) Tại 31/12/2016, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng có giá trị 93.963.098.019 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,3%/năm đến 5,5%/năm.

**4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH****a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	<u>31/12/2016</u>		<u>01/01/2016</u>	
	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 (*)	2.036.666.700	2.036.666.700	36.705.666.700	36.705.666.700
	<u><b>2.036.666.700</b></u>	<u><b>2.036.666.700</b></u>	<u><b>36.705.666.700</b></u>	<u><b>36.705.666.700</b></u>

(\*) Khoản tiền gửi có kỳ hạn 4 tháng được gửi tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tam Phước với lãi suất 5,5%/năm.

01/11  
 CÔNG  
 NIỆM  
 KIỂM  
 IAS  
 KIỂM-

19  
 N  
 P  
 T  
 N  
 N  
 A-



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

Đường số 6 Khu công nghiệp Tam Phước, Thành phố Biên Hòa,  
Tỉnh Đồng Nai

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

**b) Đầu tư vào công ty liên kết**

	31/12/2016				01/01/2016			
	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu VND	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu VND
Đầu tư vào công ty liên kết				41.507.006.704				41.354.196.639
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	TP.Biên Hòa, Đồng Nai	24,00%	24,00%	1.544.678.730	TP.Biên Hòa, Đồng Nai	24,00%	24,00%	1.395.288.802
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tấn	TP.Biên Hòa, Đồng Nai	40,00%	40,00%	39.962.327.974	TP.Biên Hòa, Đồng Nai	40,00%	40,00%	39.958.907.837
				<u>41.507.006.704</u>				<u>41.354.196.639</u>

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty liên kết trong năm: Xem thuyết minh 41.



c) Đầu tư vào đơn vị khác

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	23.232.800.000	-	23.232.800.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	11.445.000.000	-	11.445.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Tín Nghĩa (*)	2.000.000.000	-	-	-
	<b>36.677.800.000</b>	<b>-</b>	<b>34.677.800.000</b>	<b>-</b>

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

(\*) Theo biên bản họp Hội đồng quản trị số 06/2016/BB-HĐQT ngày 16/09/2016, Hội đồng Quản trị Công ty thống nhất tham gia góp vốn với số tiền 3.000.000.000 đồng, bằng 300.000 cổ phần, chiếm 1% vốn điều lệ để thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Tín Nghĩa. Đến thời điểm 31/12/2016, Công ty đã góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Tín Nghĩa với số tiền 2.000.000.000 đồng.

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 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	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
- Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Tín Nghĩa	Huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai	40,00%	1,00%	Bất động sản

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn		
- Công ty TNHH Kwang - Sung Việt Nam	-	1.770.850.117
- Công ty TNHH Washi Washi	264.464.268	-
- Phải thu khách hàng dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước	4.140.087.910	458.812.110
- Phải thu khách hàng dự án Khu dân cư Thạnh Phú	464.927.500	3.339.454.608
- Các khoản phải thu khách hàng khác	819.509.678	734.025.715
	<b>5.688.989.356</b>	<b>6.303.142.550</b>
b) Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 41)	<b>114.634.825</b>	<b>-</b>



6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Tư vấn E.D.S.C	45.000.000	-	45.000.000	-
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Mai-Archi	210.000.000	-	67.606.400	-
Công ty TNHH Vitop Media	30.000.000	-	-	-
Các khoản khác	-	-	19.250.000	-
	<b>285.000.000</b>	<b>-</b>	<b>131.856.400</b>	<b>-</b>

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân <sup>(1)</sup>	24.000.000.000	-	-	-
Tổng Công ty Tín Nghĩa <sup>(2)</sup>	23.370.859.861	-	-	-
	<b>47.370.859.861</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(1) Cho Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân vay theo các Hợp đồng vay vốn, với lãi suất 9%/năm. Thời hạn cho vay là 6 tháng.

(2) 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 là 12 tháng.

8 . PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
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	-
Phải thu về BHXH, BHYT	1.454.306	-	59.218.582	-
Tạm ứng	1.385.018.494	-	1.166.092.651	-
Ký cược, ký quỹ	2.250.000	-	2.250.000	-
Phải thu Cục Thuế Tỉnh Đồng Nai tiền thuê đất trả trước (*)	5.350.587.203	-	5.981.347.590	-
Phải thu về lãi tiền gửi có kỳ hạn	519.788.351	-	1.069.051.287	-
Phải thu Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân tiền lãi cho vay	1.310.500.000	-	-	-
	<b>8.569.598.354</b>	<b>-</b>	<b>54.665.222.584</b>	<b>-</b>

(\*) Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 38.





9 . NỢ XẤU

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
+ Công ty TNHH Kwang - Sung Việt Nam	-	-	1.770.850.117	-
+ Trung tâm điện thoại di động CDMA	8.775.000	-	8.775.000	-
	<b>8.775.000</b>	<b>-</b>	<b>1.779.625.117</b>	<b>-</b>

10 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	179.701.977	-	188.672.127	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	150.136.275.663	-	194.366.008.932	-
	<b>150.315.977.640</b>	<b>-</b>	<b>194.554.681.059</b>	<b>-</b>

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
- Chi phí dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước <sup>(1)</sup>	92.649.538.840	110.023.363.657
- Chi phí dự án Khu dân cư Phú Thạnh <sup>(2)</sup>	57.486.736.823	84.342.645.275
	<b>150.136.275.663</b>	<b>194.366.008.932</b>

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

(2) Dự án Khu dân cư Thạnh Phú do Công ty con - Công ty Cổ phần Tín Khải làm chủ đầu tư.

**11 . TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**

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

	31/12/2016		01/01/2016	
	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 ki ốt	13.825.959.433	13.825.959.433	13.838.574.359	13.838.574.359
	<b>13.825.959.433</b>	<b>13.825.959.433</b>	<b>13.838.574.359</b>	<b>13.838.574.359</b>

Công trình xây dựng bao gồm 55 ki ốt 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 ki ốt 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 ki ốt cho thuê và diêm 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

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Công trình Nhà Văn phòng Công ty Cổ phần Tín Khải	-	450.945.454
Hạng mục tạo cảnh quan Khu trung tâm dịch vụ KCN Tam Phước	355.520.000	-
Công trình Chợ trung tâm khu dân cư và tái định cư xã Tam Phước	94.451.181	-
Dự án Khu thương mại, dịch vụ logistic và Khu dân cư tại xã lộ 25, huyện Thống Nhất	22.165.905	-
Dự án đầu tư Khu công nghiệp tại xã Phước Bình, huyện Long Thành	21.593.053	21.593.053
	<b>493.730.139</b>	<b>472.538.507</b>



**12 . TÀI SẢN CỔ 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	33.781.411.573	31.452.499.683	8.229.788.763	2.187.553.883	75.651.253.902
- Mua trong năm	-	-	-	120.167.000	120.167.000
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	467.945.454	-	-	-	467.945.454
- Phân loại lại	-	-	(238.603.218)	238.603.218	-
Số dư cuối năm	<b>34.249.357.027</b>	<b>31.452.499.683</b>	<b>7.991.185.545</b>	<b>2.546.324.101</b>	<b>76.239.366.356</b>
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	13.098.724.976	11.580.327.969	3.437.693.303	1.733.964.678	29.850.710.876
- Khấu hao trong năm	2.900.764.034	4.838.846.100	1.014.031.304	277.927.677	9.031.569.115
- Phân loại lại	-	-	(238.603.218)	238.603.218	-
Số dư cuối năm	<b>15.999.488.960</b>	<b>16.419.174.069</b>	<b>4.213.121.389</b>	<b>2.250.495.573</b>	<b>38.882.279.991</b>
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	20.682.686.647	19.872.171.714	4.792.095.460	433.589.205	45.800.543.026
Tại ngày cuối năm	<b>18.249.868.067</b>	<b>15.033.325.614</b>	<b>3.778.064.156</b>	<b>295.828.528</b>	<b>37.357.086.363</b>

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 7.123.625.078 VND





**13 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

**a) Bất động sản đầu tư cho thuê**

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Thiết bị truyền dẫn VND	Vườn cây lâu năm VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	100.941.791.981	11.973.117.455	413.176.479	113.328.085.915
- Mua trong năm	-	116.083.636	-	116.083.636
- Phân loại lại	3.170.692.503	(3.170.692.503)	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>104.112.484.484</b>	<b>8.918.508.588</b>	<b>413.176.479</b>	<b>113.444.169.551</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	67.395.590.983	10.509.258.250	172.552.224	78.077.401.457
- Khấu hao trong năm	8.835.455.184	490.106.196	17.215.692	9.342.777.072
- Phân loại lại	2.299.593.230	(2.285.026.118)	(14.567.112)	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>78.530.639.397</b>	<b>8.714.338.328</b>	<b>175.200.804</b>	<b>87.420.178.529</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu năm	33.546.200.998	1.463.859.205	240.624.255	35.250.684.458
Tại ngày cuối năm	25.581.845.087	204.170.260	237.975.675	26.023.991.022

Trong đó:

- Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối năm đã khấu hao hết nhưng còn đang cho thuê: 8.945.307.794 VND

**14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Chi phí sửa chữa tài sản	13.683.539	8.605.474
Chi phí CCDC chờ phân bổ	16.293.502	98.031.141
Phí bảo hiểm cháy nổ	3.839.168	3.213.814
Chi phí phân bón chăm sóc cây xanh	374.243.335	96.230.967
Chi phí môi giới	-	480.590.910
Các khoản khác	61.099.167	42.496.000
	<b>469.158.711</b>	<b>729.168.306</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Chi phí đền bù khu công nghiệp	25.040.703.695	25.718.886.696
Chi phí CCDC chờ phân bổ	3.603.388.431	866.253.594
Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ chờ phân bổ	1.417.490.723	1.067.263.206
Chi phí sửa chữa vỉa hè khu 16 ha KDC Thạnh Phú	-	215.534.761
Chi phí lập hồ sơ khai thác nước dưới đất KCN Tam Phước	332.316.675	694.843.947
Chi phí môi giới	104.181.818	-
Các khoản khác	426.590.039	189.254.888
	<b>30.924.671.381</b>	<b>28.752.037.092</b>



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

Đường số 6 Khu công nghiệp Tam Phước, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

**15 - CÁC KHOẢN VAY**

	01/01/2016		31/12/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm
	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn				
- Vay ngắn hạn	7.357.500.000	7.357.500.000	14.000.000.000	7.357.500.000
+ Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Gia Định	-	-	14.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất (1)	7.357.500.000	7.357.500.000	-	7.357.500.000
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	3.040.000.000	3.040.000.000	1.940.000.000	1.940.000.000
+ Quỹ bảo vệ môi trường Việt Nam (2)	3.040.000.000	3.040.000.000	1.940.000.000	1.940.000.000
	<b>10.397.500.000</b>	<b>10.397.500.000</b>	<b>17.040.000.000</b>	<b>9.297.500.000</b>
b) Vay dài hạn				
- Vay dài hạn	4.980.000.000	4.980.000.000	-	1.940.000.000
+ Quỹ bảo vệ môi trường Việt Nam (2)	4.980.000.000	4.980.000.000	-	1.940.000.000
	<b>4.980.000.000</b>	<b>4.980.000.000</b>	<b>3.040.000.000</b>	<b>1.940.000.000</b>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(3.040.000.000)	(3.040.000.000)	(1.940.000.000)	(1.940.000.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	1.940.000.000	1.940.000.000	-	-

TIỀN



**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 02/2016/HDKT ngày 01/08/2016, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Số tiền vay: 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 VND 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) 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: 10.000.000.000 VND;
  - + Mục đích vay: Vay vốn 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);
  - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 1.940.000.000 VND;
  - + Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng là 1.940.000.000 VND.

**16 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn</b>				
- Công ty TNHH Bách Việt Đồng Nai	36.822.500	36.822.500	499.026.000	499.026.000
- Công ty TNHH MTV Khang Thành Phúc	49.707.825	49.707.825	244.801.000	244.801.000
- Công ty TNHH Một Thành Viên Túc An Nhi	203.545.294	203.545.294	17.500.000	17.500.000
- Công ty TNHH Một Thành Viên Đình Phúc	714.245.416	714.245.416	714.245.416	714.245.416
- Công ty TNHH Thăng Hòa Phát	209.055.019	209.055.019	-	-
- Phải trả các đối tượng khác	1.199.405.763	926.685.238	1.163.615.369	1.163.615.369
	<b>2.412.781.817</b>	<b>2.140.061.292</b>	<b>2.639.187.785</b>	<b>2.639.187.785</b>
<b>b) Phải trả người bán là các bên liên quan</b>	<b>193.223.868</b>	<b>193.223.868</b>	<b>333.501.722</b>	<b>333.501.722</b>

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 41)





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

Đường số 6 Khu công nghiệp Tam Phước, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

**17 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÁN HẠN**

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
	-	71.750.000
Công ty Cổ phần Xăng cầu Tín Nghĩa	969.844.343	-
Công ty Cổ phần Johnson Wood	9.793.491.000	-
Khách hàng dự án Khu dân cư 18 ha	1.157.939.600	201.919.891
Khách hàng dự án Khu dân cư Phú Thạnh	1.086.800	-
Các đối tượng khác	-	-
	<b>11.922.361.745</b>	<b>273.669.891</b>

Công ty Cổ phần Xăng cầu Tín Nghĩa  
 Công ty Cổ phần Johnson Wood  
 Khách hàng dự án Khu dân cư 18 ha  
 Khách hàng dự án Khu dân cư Phú Thạnh  
 Các đối tượng khác

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

	Số phải thu 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	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	2.414.263.345	9.196.372.050	10.295.891.016	-	1.314.744.379				
Thuế Thu nhập doanh nghiệp (*)	-	12.487.878.983	16.112.329.718	24.867.904.006	264.110.344	3.996.415.039				
Thuế Thu nhập cá nhân	-	55.610.911	800.354.729	799.934.914	-	56.030.726				
Thuế Tài nguyên	-	53.363.495	719.766.100	702.744.688	-	70.384.907				
Thuế Nhà đất, Tiền thuế đất	-	-	632.701.459	632.701.459	-	-				
Các loại thuế khác	-	-	612.655.436	259.247.655	-	353.407.781				
	-	<b>15.011.116.734</b>	<b>28.074.179.492</b>	<b>37.558.423.738</b>	<b>264.110.344</b>	<b>5.790.982.832</b>				

(\*) Số phải thu cuối năm là số thuế TNDN tạm nộp theo tỷ lệ 1% trên số tiền thu trước của hoạt động kinh doanh bất động sản tại Công ty mẹ và thuế TNDN nộp thừa tại Công ty con. 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 hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

HÀ  
 T. H. Y. / 15/11  
 T. H. Y. / 15/11  
 T. H. Y. / 15/11

19 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Trích trước chi phí tiền nước	955.335.300	586.997.000
Trích trước phí bảo vệ môi trường	5.732.473	6.223.050
Trích trước chi phí sửa chữa tài sản	40.939.035	-
	<u>1.002.006.808</u>	<u>593.220.050</u>

20 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Tiền cho thuê kho	646.012.500	534.500.000
	<u>646.012.500</u>	<u>534.500.000</u>
b) Dài hạn		
- Tiền cho thuê ki ốt	540.000.000	555.000.000
	<u>540.000.000</u>	<u>555.000.000</u>

21 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Phải trả về KPCĐ, BHXH, BHYT, BHTN	25.874.627	7.200.449
- Phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch tiền chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần 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	1.142.683.586	3.785.343.586
- Phải trả bà Nguyễn Thị Hợp tiền hoàn trả lại nhà	1.467.335.000	1.467.335.000
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	7.165.089.800	9.342.077.560
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	26.257.306.049	400.811.449
- Thu hộ phí công chứng hồ sơ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	1.058.104.025	752.694.979
- Nhận tiền đặt cọc của ông Đặng Văn Quy	-	170.000.000
- Khoản nhận trước liền của khách hàng đã xuất hóa đơn	4.003.878.121	30.409.423.803
- Phải trả tiền đóng góp xây dựng chốt dân quân thường trực	480.500.000	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	201.113.918	548.323.795
	<u>41.801.885.126</u>	<u>80.883.210.621</u>
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
	<u>26.674.087.676</u>	<u>26.674.087.676</u>



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

Đường số 6 Khu công nghiệp Tam Phước, Thành phố Biên Hòa,  
Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng	
Số dư đầu năm trước	173.354.320.000	152.943.588.882	14.359.066.666	708.650.196	16.212.274.684	18.920.476.364	376.498.376.792	
Tăng vốn trong năm trước	86.677.110.000	(86.677.110.000)	-	-	-	-	-	
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	71.359.751.855	1.186.818.135	72.546.569.990	
Trích lập các quỹ	-	-	593.933.222	-	(593.933.222)	-	-	
Chi trả cổ tức năm trước	-	-	-	-	(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)	
Hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	(3.979.000.898)	(19.585.999.102)	(23.565.000.000)	
Số dư cuối năm trước	260.031.430.000	66.266.478.882	14.952.999.888	708.650.196	67.380.750.958	521.295.397	409.861.605.321	
Số dư đầu năm nay	260.031.430.000	66.266.478.882	14.952.999.888	708.650.196	67.380.750.958	521.295.397	409.861.605.321	
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	62.555.443.753	75.350.013	62.630.793.766	
Chi trả cổ tức năm trước <sup>(1)</sup>	-	-	-	-	(39.004.714.500)	-	(39.004.714.500)	
Tam ứng cổ tức năm nay <sup>(2)</sup>	-	-	-	-	(26.003.143.000)	-	(26.003.143.000)	
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi và thưởng Ban điều hành <sup>(1)</sup>	-	-	-	-	(3.105.284.800)	-	(3.105.284.800)	
Trích lập các quỹ <sup>(1)</sup>	-	-	14.463.168.098	-	(14.463.168.098)	-	-	
Phân phối Lợi nhuận Công ty liên kết theo Phương pháp VCSH	-	-	-	-	152.810.065	-	152.810.065	
Hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	(36.998.176)	(335.576.176)	(372.574.352)	
Số dư cuối năm nay	260.031.430.000	66.266.478.882	29.416.167.986	708.650.196	47.475.696.202	261.069.234	404.159.492.500	



(1) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016, Công ty mẹ và Công ty con công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2015 như sau:

	Tỷ lệ (%)	Tại Công ty mẹ VND	Tại Công ty con VND	Tổng cộng VND
Lợi nhuận sau thuế TNDN	100,00	53.865.280.019	25.966.918.785	79.832.198.804
Trích Quỹ đầu tư phát triển	18,12	1.615.958.401	12.847.209.697	14.463.168.098
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3,45	2.385.284.800	370.000.000	2.755.284.800
Trích Quỹ thưởng HĐQT, BKS	0,44	-	350.000.000	350.000.000
Trả cổ tức (bằng 15% vốn điều lệ)	48,86	39.004.714.500	-	39.004.714.500
Bù lỗ các năm trước	15,53	-	12.399.709.088	12.399.709.088
Lợi nhuận chưa phân phối	13,60	10.859.322.318	-	10.859.322.318

(2) Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 05/2016/NQ-HĐQT ngày 25/10/2016, Hội đồng Quản trị thống nhất chỉ tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2016 với mức tạm ứng 10%.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	31/12/2016 VND	Tỷ lệ (%)	01/01/2016 VND
Tổng Công ty Tín Nghĩa	56,74	147.540.000.000	56,74	147.540.000.000
Các cổ đông khác	43,26	112.491.430.000	43,26	112.491.430.000
	<b>100,00</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

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	260.031.430.000	260.031.430.000
- Vốn góp đầu năm	260.031.430.000	173.354.320.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	86.677.110.000
- Vốn góp cuối năm	260.031.430.000	260.031.430.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	(65.007.857.500)	(13.868.345.600)
- Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	(39.004.714.500)	(13.868.345.600)
- Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay	(26.003.143.000)	-

d) Cổ phiếu

	31/12/2016	01/01/2016
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
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	26.003.143	26.003.143
- Cổ phiếu phổ thông	26.003.143	26.003.143

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành là 10.000 VND/cổ phần

đ) Cổ tức

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:	26.003.143.000	-
- Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông	26.003.143.000	-
	<b>26.003.143.000</b>	<b>-</b>



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

Đường số 6 Khu công nghiệp Tam Phước, Thành phố Biên Hòa,  
Tỉnh Đồng Nai

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

e) Các quỹ của công ty

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	29.416.167.986	14.952.999.888
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	708.650.196	708.650.196
	<b>30.124.818.182</b>	<b>15.661.650.084</b>

23 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

a) Ngoại tệ các loại

	31/12/2016	01/01/2016
Đô la Mỹ (USD)	802,97	2.611,62
	<b>802,97</b>	<b>2.611,62</b>

b) Nợ khó đòi đã xử lý

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Công ty TNHH Kwang - Sung Việt Nam (*)	1.703.087.910	-
	<b>1.703.087.910</b>	<b>-</b>

(\*) Công ty thực hiện xử lý xóa nợ khó đòi theo Quyết định số 767/BC-CT ngày 31/12/2016 sau khi xem xét về khả năng thu hồi khoản nợ của Công ty TNHH Kwang - Sung Việt Nam là không có khả năng thực hiện.

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

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Doanh thu phí cơ sở hạ tầng KCN Tam Phước	52.201.453.148	44.894.050.349
Doanh thu cho thuê đất	2.481.120.936	2.143.961.701
Doanh thu phí thu gom nước thải	16.116.883.805	13.025.294.905
Doanh thu cung cấp điện	721.247.909	2.189.265.503
Doanh thu cung cấp nước	20.084.039.834	19.940.663.522
Doanh thu xử lý phế liệu	-	1.457.312.223
Doanh thu bán đất của dự án khu dân cư 18 ha Tam Phước	33.651.034.788	9.741.427.097
Doanh thu bán đất của dự án khu dân cư Thạnh Phú	59.463.041.683	97.873.602.967
Doanh thu thu gom rác thải	2.997.801.199	2.805.449.350
Doanh thu cung cấp dịch vụ, hàng hóa khác	5.127.417.412	3.396.325.542
	<b>192.844.040.714</b>	<b>197.467.353.159</b>
Trong đó: Doanh thu với các bên liên quan	696.571.443	3.576.878.151

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 41)

11705  
CÔNG TY  
TAM PHƯỚC  
KẾ TOÁN  
SC  
- TP. HỒ



25 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Hàng bán bị trả lại	197.622.213	2.429.808.845
Giảm giá hàng bán	-	199.112.005
	<b>197.622.213</b>	<b>2.628.920.850</b>

26 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Giá vốn phí cơ sở hạ tầng KCN Tam Phước	14.465.663.438	15.087.861.944
Giá vốn cho thuê đất	630.760.387	553.063.560
Giá vốn phí thu gom nước thải	10.031.590.668	9.541.465.661
Giá vốn cung cấp điện	161.761.712	1.339.065.796
Giá vốn cung cấp nước	11.799.145.526	12.653.812.888
Giá vốn xử lý phế liệu	-	148.066.455
Giá vốn bán đất của dự án khu dân cư 18 ha Tam Phước	27.049.702.098	6.830.450.169
Giá vốn bán đất của dự án khu dân cư Thạnh Phú	36.425.162.765	61.937.753.503
Giá vốn thu gom rác thải	1.524.865.486	1.701.464.476
Giá vốn cung cấp dịch vụ, hàng hóa khác	947.663.453	786.498.203
	<b>103.036.315.533</b>	<b>110.579.502.655</b>

27 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	9.049.719.906	3.370.920.249
Lãi chậm thanh toán	266.947.986	9.350.959.021
- 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	266.947.986	757.820.834
Lãi bán các khoản đầu tư	-	-
Lãi chuyển nhượng cổ phần Ngân hàng TMCP Đại Á	-	23.003.368.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	439.350.000	-
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	-	3.895.348
	<b>9.756.017.892</b>	<b>35.729.142.618</b>

28 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Lãi tiền vay	712.816.955	1.619.941.598
Chiết khấu thanh toán	-	3.338.163
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	19.334	-
Chi phí tài chính khác	5.000.000	16.822.400
	<b>717.836.289</b>	<b>1.640.102.161</b>



29 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Chi phí môi giới bán hàng	491.470.447	2.048.624.099
Chi phí khác bằng tiền	-	90.995.579
	<b>491.470.447</b>	<b>2.139.619.678</b>

30 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	608.216.618	492.103.006
Chi phí nhân công	8.725.885.308	13.449.375.335
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.217.970.728	1.012.986.809
Thuế, phí, lệ phí	139.299.591	126.133.348
Hoàn nhập dự phòng	(67.762.207)	(354.037.419)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.630.533.142	3.207.684.096
Chi phí khác bằng tiền	2.954.923.186	3.479.779.847
	<b>17.209.066.366</b>	<b>21.414.025.022</b>

31 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	191.069.091
Thu nhập từ thanh lý CCDC	1.909.091	-
Thu bồi thường tài sản	12.400.000	-
Lãi chậm thanh toán nộp tiền mua đất theo tiến độ	557.437.705	144.616.366
Thu nhập khác	6.047.823	29.252.671
	<b>577.794.619</b>	<b>364.938.128</b>

32 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Chi phí thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát	773.333.338	793.333.332
Chi phí hội họp Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát	159.999.998	205.000.000
Chi phí xây dựng tòa nhà tài chính	-	1.377.672.727
Phạt vi phạm hợp đồng	84.000.000	30.000.000
Các khoản phạt về thuế	970.093.407	-
Chi phí đi công tác nước ngoài	438.943.600	-
Chi phí khác	573.622.902	263.970.750
	<b>2.999.993.245</b>	<b>2.669.976.809</b>

1001  
CỔ  
TRÁCH  
HỮU  
HỮU  
A  
HOÀN

M.S.D.



33 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN tại Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa	11.421.522.169	15.909.285.378
Chi phí thuế TNDN tại Công ty Cổ phần Tín Khai	4.690.807.549	4.187.628.001
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>16.112.329.718</b>	<b>20.096.913.379</b>

34 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	62.555.443.753	71.359.751.855
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	62.555.443.753	71.359.751.855
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	26.003.143	18.335.553
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>2.406</b>	<b>3.892</b>

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi trên Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016.

35 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	13.573.062.302	15.734.423.723
Chi phí nhân công	8.725.885.308	13.449.375.335
Chi phí khấu hao tài sản cố định	18.374.346.187	18.797.280.998
Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.518.672.162	44.459.551.853
Chi phí khác bằng tiền	16.143.521.390	6.056.887.737
<b>Tổng chi phí sản xuất kinh doanh</b>	<b>76.335.487.349</b>	<b>98.497.519.646</b>



111  
NG  
HIỆM  
KIỂM  
AS  
TÉM







**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 động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 31/12/2016</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	106.325.790.402	-	-	106.325.790.402
Phải thu khách hàng, phải thu khác	14.249.812.710	-	-	14.249.812.710
Các khoản cho vay	49.407.526.561	-	-	49.407.526.561
Đầu tư dài hạn	-	36.677.800.000	-	36.677.800.000
	<b>169.983.129.673</b>	<b>36.677.800.000</b>	<b>-</b>	<b>206.660.929.673</b>
<b>Tại ngày 01/01/2016</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	59.513.203.473	-	-	59.513.203.473
Phải thu khách hàng, phải thu khác	59.188.740.017	-	-	59.188.740.017
Các khoản cho vay	36.705.666.700	-	-	36.705.666.700
Đầu tư dài hạn	-	34.677.800.000	-	34.677.800.000
	<b>155.407.610.190</b>	<b>34.677.800.000</b>	<b>-</b>	<b>190.085.410.190</b>



*Rủi ro thanh khoản*

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

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 31/12/2016</b>				
Vay và nợ	9.297.500.000	-	-	9.297.500.000
Phải trả người bán, phải trả khác	44.214.666.943	26.674.087.676	-	70.888.754.619
Chi phí phải trả	1.002.006.808	-	-	1.002.006.808
	<b>54.514.173.751</b>	<b>26.674.087.676</b>	<b>-</b>	<b>81.188.261.427</b>
<b>Tại ngày 01/01/2016</b>				
Vay và nợ	10.397.500.000	1.940.000.000	-	12.337.500.000
Phải trả người bán, phải trả khác	83.522.398.406	26.674.087.676	-	110.196.486.082
Chi phí phải trả	593.220.050	-	-	593.220.050
	<b>94.513.118.456</b>	<b>28.614.087.676</b>	<b>-</b>	<b>123.127.206.132</b>

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

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

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	14.000.000.000	-
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	17.040.000.000	31.320.000.000

38 THÔNG TIN KHÁC

1. Niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

Theo Quyết định số 95/QĐ-SGDHCM ngày 09 tháng 03 năm 2016 của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh về việc niêm yết cổ phiếu. Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa được niêm yết và giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với các nội dung như sau:

- Loại chứng khoán : Cổ phiếu phổ thông
- Mã chứng khoán : TIP
- Mệnh giá : 10.000 đồng
- Số lượng chứng khoán niêm yết : 26.003.143 cổ phiếu
- Tổng giá trị chứng khoán niêm yết : 260.031.430.000 đồng
- Ngày niêm yết có hiệu lực : 09/03/2016
- Ngày chính thức giao dịch : 06/06/2016



2. Thông tin về miễn tiền thuê 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 thuê đất phải nộp cho Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa, đối với hợp đồng thuê đất số 22/HĐTĐ ngày 04/03/2014, số tiền thuê đất được miễn là 6.534.411.150 đồng. Số tiền thuê đất Công ty được miễn tương ứng với số tiền thuê đất và thuê hạ tầng của 3 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 Gô 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 thuê đất được miễn, giảm trên theo quy định và khấu trừ tiền thuê đất và thuê hạ tầng năm 2014 cho 3 doanh nghiệp trên (không thu tiền thuê đất, thuê hạ tầng năm 2014 của các doanh nghiệp theo số tiền như trên).

Trong năm, Công ty đã thực hiện kê khai miễn, giảm tiền thuê đất năm 2016 tại Khu công nghiệp với số tiền 630.760.387 đồng. Số tiền thuê đất Công ty còn được miễn giảm trong những năm tiếp theo là 5.350.587.203 đồng.

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

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

40 . BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

Theo đó, Ban Giám đốc đã đánh giá và tin tưởng rằng việc không lập và trình bày báo cáo bộ phận trong báo cáo tài chính năm 2016 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.

41 . 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 2016 VND	Năm 2015 VND
<b>Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ</b>		<b>696.571.443</b>	<b>3.576.878.151</b>
- Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty mẹ	159.029.000	3.414.955.236
- Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	Cùng Công ty mẹ	54.744.625	57.377.460
- Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Cùng Công ty mẹ	317.616.000	103.636.364
- Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Cùng Công ty mẹ	165.181.818	909.091



110  
 NG T  
 ỆM HỮ  
 ỀM T  
 SC  
 M-TP

84  
 G F  
 H/  
 TR  
 NG  
 NG  
 A-







Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Thu nhập của Ban Giám đốc và Hội đồng Quản trị	3.038.036.555	2.450.843.383

42 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 đã được Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC kiểm toán.

Người lập biểu

Nguyễn Thị Ly

Kế toán trưởng

Nguyễn Quốc Hùng

Đồng Nai, ngày 25 tháng 02 năm 2017



Nguyễn Hữu Lộc





# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2016

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA



*Biên Hòa, Ngày 10 tháng 3 năm 2017*

XÁC NHẬN CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

GIÁM ĐỐC

NGUYỄN HIẾU LỘC