

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

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

(Đã được kiểm toán)

## **NỘI DUNG**

	<b>Trang</b>
Báo cáo của Ban Giám đốc	02-03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	05-40
Bảng cân đối kế toán riêng	05-06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	08-09
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	10-40

0100  
C  
TRÁCH  
HÃNG  
A  
HOAN

K  
DIE

## **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

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

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

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

1177  
ÔNG  
NHỆM  
KIỂM  
AS  
KIỂM-

35  
C  
PH  
HU  
TÍ  
NH



## 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 RIÊNG

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

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

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ các quy định pháp lý của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 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.

#### 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

TM. Ban Giám đốc  
Giám đốc  
  
Nguyễn Hiếu Lộc

05-C.  
TY  
LIU HAN  
TOAN  
C  
TP. HA N.

11/01/2017  
C. O. A. C. N. 15/11



**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc  
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa được lập ngày 25 tháng 02 năm 2017, từ trang 05 đến trang 40, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và bản Thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

**Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

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

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

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

Phó Tổng Giám đốc



Bùi 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 RIÊNG**

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>200.537.700.567</b>	<b>219.279.135.295</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	3	<b>65.831.435.838</b>	<b>27.769.186.884</b>
111	1. Tiền		10.831.435.838	969.186.884
112	2. Các khoản tương đương tiền		55.000.000.000	26.800.000.000
120	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	4	<b>2.036.666.700</b>	<b>24.070.666.700</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		2.036.666.700	24.070.666.700
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>39.216.694.493</b>	<b>55.068.884.684</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	5.224.061.856	2.963.687.942
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	285.000.000	112.606.400
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	27.370.859.861	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	6.345.547.776	53.772.215.459
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(8.775.000)	(1.779.625.117)
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	10	<b>92.829.240.817</b>	<b>110.212.035.784</b>
141	1. Hàng tồn kho		92.829.240.817	110.212.035.784
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>623.662.719</b>	<b>2.158.361.243</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	469.158.711	248.577.396
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		-	1.909.783.847
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	154.504.008	-
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>268.083.619.448</b>	<b>281.512.655.877</b>
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>36.947.634.089</b>	<b>45.748.169.844</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	36.947.634.089	45.748.169.844
222	- Nguyên giá		75.212.831.811	75.092.664.811
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(38.265.197.722)	(29.344.494.967)
230	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	13	<b>26.023.991.022</b>	<b>35.250.684.458</b>
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	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	11	<b>14.319.689.572</b>	<b>13.860.167.412</b>
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	21.593.053
250	<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	4	<b>160.257.800.000</b>	<b>158.257.800.000</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		82.380.000.000	82.380.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		41.200.000.000	41.200.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		36.677.800.000	34.677.800.000
260	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>30.534.504.765</b>	<b>28.395.834.163</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	30.534.504.765	28.395.834.163
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>468.621.320.015</b>	<b>500.791.791.172</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2016	01/01/2016
			VND	VND
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>95.844.026.489</b>	<b>104.966.952.187</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>68.629.938.813</b>	<b>75.797.864.511</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	1.013.215.563	1.396.526.382
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	10.764.422.145	71.750.000
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	5.774.943.940	10.456.496.038
314	4. Phải trả người lao động		1.059.453.810	2.244.532.671
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	36.715.957.687	49.521.197.810
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		2.356.426.360	582.141.560
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>27.214.087.676</b>	<b>29.169.087.676</b>
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
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>372.777.293.526</b>	<b>395.824.838.985</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>22</b>	<b>372.777.293.526</b>	<b>395.824.838.985</b>
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		16.568.958.289	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		29.201.776.159	53.865.280.019
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		10.859.322.318	-
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		18.342.453.841	53.865.280.019
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>468.621.320.015</b>	<b>500.791.791.172</b>

11105  
CÔNG TY  
HIỂM HỮU  
KIỂM TÌ  
ASC  
TIÊM - TP

18/12/2016  
CÔNG TY  
PHÁT TRIỂN  
KHU CÔNG NGHIỆP  
TÍN NGHĨA  
ĐỒNG NAI

Đồng Nai, ngày 25 tháng 02 năm 2017

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Ly

Nguyễn Quốc Hùng

Nguyễn Hiếu Lộc





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

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	132.789.128.995	99.206.849.901
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25	-	2.429.808.845
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		132.789.128.995	96.777.041.056
11	4. Giá vốn hàng bán	26	66.611.152.768	48.641.749.152
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		66.177.976.227	48.135.291.904
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27	6.177.631.977	34.684.489.987
22	7. Chi phí tài chính	28	717.836.289	(6.307.721.178)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		712.816.955	1.115.281.875
25	8. Chi phí bán hàng	29	41.996.355	89.822.852
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	13.314.101.790	16.843.299.773
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		58.281.673.770	72.194.380.444
31	11. Thu nhập khác	31	20.356.914	220.161.762
32	12. Chi phí khác	32	2.534.911.674	2.639.976.809
40	13. Lợi nhuận khác		(2.514.554.760)	(2.419.815.047)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		55.767.119.010	69.774.565.397
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	33	11.421.522.169	15.909.285.378
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		44.345.596.841	53.865.280.019

Đồng Nai, ngày 25 tháng 02 năm 2017

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Ly

Nguyễn Quốc Hùng

Nguyễn Hiếu Lộc



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

Năm 2016

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		55.767.119.010	69.774.565.397
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		18.263.479.827	18.721.368.020
03	- Các khoản dự phòng		(67.762.207)	(7.793.862.872)
04	- 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	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(5.910.683.991)	(25.520.544.709)
06	- Chi phí lãi vay		712.816.955	1.115.281.875
07	- Các khoản điều chỉnh khác		-	1.377.672.727
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		68.764.988.928	57.670.585.090
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		44.818.754.694	24.322.751.206
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		17.395.409.893	(27.768.710.168)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(27.335.779.978)	54.343.599.015
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(2.359.251.917)	(433.797.913)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(712.816.955)	(1.115.281.875)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(17.953.951.297)	(11.019.440.888)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(611.000.000)	(1.768.327.788)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		82.006.353.368	94.231.376.679
	<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		(708.387.722)	(7.357.360.468)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	190.909.091
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(34.407.526.561)	(24.070.666.700)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		29.070.666.700	-
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(2.000.000.000)	(112.452.800.000)
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		6.292.525.403	24.466.972.274
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(1.752.722.180)	(38.241.060.472)

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

Năm 2016

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
<b>III LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
33	1. Tiền thu từ đi vay		14.000.000.000	-
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(17.040.000.000)	(13.820.000.000)
36	3. 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>(42.191.362.900)</i>	<i>(44.990.589.090)</i>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		38.062.268.288	10.999.727.117
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		27.769.186.884	16.765.564.419
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(19.334)	3.895.348
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>65.831.435.838</u>	<u>27.769.186.884</u>

Đồng Nai, ngày 25 tháng 02 năm 2017

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc

  
Nguyễn Thị Ly

  
Nguyễn Quốc Hùng

  
  
Nguyễn Hiếu Lộc

100%  
CÁCH  
LÀNG  
A  
DAN

M.S.D



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 "Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn". Dự án được đầu tư xây dựng căn cứ theo các hồ sơ pháp lý sau:

- Quyết định số 1821/QĐ.CT.UBT ngày 03/06/2002 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 diêm 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.

#### Cấu trúc doanh nghiệp

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





## **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 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

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

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

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

Những người sử dụng các báo cáo tài chính riêng nên đọc các báo cáo tài chính riêng này kết hợp với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Tập đoàn.

### **2.4 . Công cụ tài chính**

#### *Ghi nhận ban đầu*

#### *Tài sản tài chính*

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

#### *Nợ phải trả tài chính*

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

#### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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

### **2.5 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Tỷ giá giao dịch thực tế này được xác định theo nguyên tắc sau:

- Khi mua bán ngoại tệ: là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Khi 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 Báo cáo tài chính riêng được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ 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.

## 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, các khoản cho vay,... 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 vào các công ty con, công ty liên kết* được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

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

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 các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết: căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong kế hoạch khi quyết định đầu tư.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể, đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- 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.

100  
C  
TRÁCH  
HÀNG  
A  
HOÀN

12  
TY  
À  
RI  
NG  
HI  
T. P

### **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.

### **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 năm 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).

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

1111  
ÔNG  
NHIỆM  
KIỂM  
AS  
KIỂM -

TT-C  
N  
HIỆP  
A  
DỒNG



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 . 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:

- Chỉ 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;
- Chỉ 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).

**2.20 . 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.

**2.21 . 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.

**2.22 . Các bên liên quan**

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

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

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

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

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Tiền mặt	298.362.370	12.048.959
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	10.533.073.468	957.137.925
Các khoản tương đương tiền (*)	55.000.000.000	26.800.000.000
	<b>65.831.435.838</b>	<b>27.769.186.884</b>

(\*) Tại 31/12/2015, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng có giá trị 55.000.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,3%/năm đến 5,4%/năm.

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

	31/12/2016		01/01/2016	
	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	24.070.666.700	24.070.666.700
	<b>2.036.666.700</b>	<b>2.036.666.700</b>	<b>24.070.666.700</b>	<b>24.070.666.700</b>

(\*) 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.







**Đầu tư vào công ty con**

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 31/12/2016 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Tín Khai	Huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai	99,77%	82,38%	Kinh doanh bất động sản

**Đầu tư vào công ty liên kết**

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2016 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	24,00%	24,00%	Dịch vụ bảo vệ
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân	Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	40,62%	40,00%	Đầu tư khu công nghiệp

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty con, Công ty liên kết trong năm: Xem Thuyết minh số 40.

**Đầu tư vào đơn vị khác**

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, tỉnh Đồng Nai	18,97%	18,97%	Bất động sản
Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	16,35%	16,35%	Bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Tín Nghĩa	Huyện Nhơn Trạch, tỉnh 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
<b>a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn</b>		
- 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
- Các khoản phải thu khách hàng khác	819.509.678	734.025.715
	<b>5.224.061.856</b>	<b>2.963.687.942</b>
<b>b) Phải thu khách hàng là các bên liên quan</b>	<b>114.634.825</b>	<b>81.578.700</b>
<i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 40)</i>		



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	-	-	-
	<b>285.000.000</b>	<b>-</b>	<b>112.606.400</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>	4.000.000.000	-	-	-
Tổng Công ty Tín Nghĩa <sup>(2)</sup>	23.370.859.861	-	-	-
	<b>27.370.859.861</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(1) Cho Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân vay theo Hợp đồng vay vốn số 135/HĐVV ngày 29/08/2016, 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 Bảo hiểm xã hội	-	-	51.298.400	-
Tạm ứng	621.638.641	-	487.393.651	-
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	371.071.932	-	862.663.344	-
	<b>6.345.547.776</b>	<b>-</b>	<b>53.772.215.459</b>	<b>-</b>

(\*) Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 37.



**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	92.649.538.840	-	110.023.363.657	-
	<b>92.829.240.817</b>	<b>-</b>	<b>110.212.035.784</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 (*)	92.649.538.840	110.023.363.657
	<b>92.649.538.840</b>	<b>110.023.363.657</b>

(\*) 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.

01  
 CÔNG  
 CH  
 NG  
 A  
 BANK

8/12  
 Y  
 N  
 EN  
 H  
 IA  
 NG

## 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 di dời xăng dầu từ đất giao thông sang đất thương mại dịch vụ. Hiện nay, Công ty đang tiếp tục hoàn thiện các hồ sơ có liên quan.

## b) Xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
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>21.593.053</b>



12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	33.781.411.573	31.452.499.683	7.726.990.581	2.131.762.974	75.092.664.811
- Mua trong năm	-	-	-	120.167.000	120.167.000
- Phân loại lại	-	-	(238.603.218)	238.603.218	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>33.781.411.573</b>	<b>31.452.499.683</b>	<b>7.488.387.363</b>	<b>2.490.533.192</b>	<b>75.212.831.811</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	13.098.724.926	11.580.327.969	2.987.268.303	1.678.173.769	29.344.494.967
- Khấu hao trong năm	2.842.270.856	4.838.846.100	961.658.122	277.927.677	8.920.702.755
- Phân loại lại	-	-	(238.603.218)	238.603.218	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>15.940.995.782</b>	<b>16.419.174.069</b>	<b>3.710.323.207</b>	<b>2.194.704.664</b>	<b>38.265.197.722</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	20.682.686.647	19.872.171.714	4.739.722.278	453.589.205	45.748.169.844
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>17.840.415.791</b>	<b>15.033.325.614</b>	<b>3.778.064.156</b>	<b>295.828.528</b>	<b>36.947.634.089</b>

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 6.565.035.987 VND

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

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Thiết bị truyền dẫn	Vườn cây lâu năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	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
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>25.581.845.087</b>	<b>204.170.260</b>	<b>237.975.675</b>	<b>26.023.991.022</b>

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	01/01/2016
	VND	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
Các khoản khác	61.099.167	42.496.000
	<b>469.158.711</b>	<b>248.577.396</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	3.387.485.479	725.585.426
Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ chờ phân bổ	1.347.408.877	1.067.263.206
Chi phí lập hồ sơ khai thác nước dưới đất	332.316.675	694.843.947
Các khoản khác	426.590.039	189.254.888
	<b>30.534.504.765</b>	<b>28.395.834.163</b>



**15 . CÁC KHOẢN VAY**

	01/01/2016		Trong năm		31/12/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a) Vay ngắn hạn</b>						
- Vay ngắn hạn	7.357.500.000	7.357.500.000	-	-	7.357.500.000	7.357.500.000
+ Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Gia Định	-	-	14.000.000.000	14.000.000.000	-	-
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất <sup>(1)</sup>	7.357.500.000	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	3.040.000.000	1.940.000.000	1.940.000.000
+ Quỹ bảo vệ môi trường Việt Nam <sup>(2)</sup>	3.040.000.000	3.040.000.000	1.940.000.000	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>15.940.000.000</b>	<b>17.040.000.000</b>	<b>9.297.500.000</b>	<b>9.297.500.000</b>
<b>b) Vay dài hạn</b>						
- Vay dài hạn	4.980.000.000	4.980.000.000	-	3.040.000.000	1.940.000.000	1.940.000.000
+ Quỹ bảo vệ môi trường Việt Nam <sup>(2)</sup>	4.980.000.000	4.980.000.000	-	3.040.000.000	1.940.000.000	1.940.000.000
	<b>4.980.000.000</b>	<b>4.980.000.000</b>	<b>-</b>	<b>3.040.000.000</b>	<b>1.940.000.000</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)	(3.040.000.000)	(1.940.000.000)	(1.940.000.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	<b>1.940.000.000</b>	<b>1.940.000.000</b>				

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

- (1) Khoản vay với Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất theo hợp đồng vay vốn số 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 m<sup>3</sup>/ngày đêm";
  - + Thời hạn cho vay: 60 tháng kể từ ngày vay;
  - + Lãi suất cho vay: 5,4%/năm (lãi suất cố định trong thời gian vay);
  - + Hình thức bảo đảm tiền vay: Bảo lãnh của Ngân hàng TMCP Đại Á (nay là Ngân hàng HDBank);
  - + 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 Cổ phần Môi trường Sonadezi	109.395.000	109.395.000	41.393.000	41.393.000
- Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Kỹ thuật Phát	72.150.000	72.150.000	-	-
- Công ty TNHH MTV Khang Thành Phúc	49.707.825	49.707.825	244.801.000	244.801.000
- Công ty TNHH Trang Bình	73.713.200	73.713.200	63.615.200	63.615.200
- Công ty Cổ phần Giải pháp Tự nhiên	90.745.600	90.745.600	-	-
- Phải trả các đối tượng khác	580.681.438	580.681.438	547.691.182	547.691.182
	<b>1.013.215.563</b>	<b>1.013.215.563</b>	<b>1.396.526.382</b>	<b>1.396.526.382</b>
<b>b) Phải trả người bán là các bên liên quan</b>	<b>175.623.868</b>	<b>175.623.868</b>	<b>175.001.260</b>	<b>175.001.260</b>

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 40)



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

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	-	71.750.000
Công ty Cổ phần Johnson Wood	969.844.345	-
Khách hàng dự án Khu dân cư 18 ha	9.793.491.000	-
Các đối tượng khác	1.086.800	-
	<b>10.764.422.145</b>	<b>71.750.000</b>

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

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	-	6.781.833.852	5.467.089.473	-	1.314.744.379
Thuế Thu nhập doanh nghiệp (*)	-	10.374.340.159	11.421.522.169	17.953.951.297	154.504.008	3.996.415.039
Thuế Thu nhập cá nhân	-	31.569.104	698.679.487	685.351.930	-	44.896.661
Thuế Tài nguyên	-	50.586.775	701.463.660	686.570.355	-	65.480.080
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	-	-	630.760.387	630.760.387	-	-
Các loại thuế khác	-	-	609.655.436	256.247.655	-	353.407.781
	<b>-</b>	<b>10.456.496.038</b>	<b>20.843.914.991</b>	<b>25.679.971.097</b>	<b>154.504.008</b>	<b>5.774.943.940</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.

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 riêng có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

**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	-
	<b>1.002.006.808</b>	<b>593.220.050</b>

**20 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

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

**21 . PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Kinh phí công đoàn	25.874.627	-
- 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
+ Công ty TNHH Timber Industries	-	1.500.000.000
+ Công ty TNHH Gỗ Leefu (Việt Nam)	757.066.529	1.514.126.529
+ Công ty CP Johnson Wood	385.617.057	771.217.057
- 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
- Phải trả tiền đóng góp xây dựng chốt dân quân thường trực	480.500.000	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	177.168.625	525.630.215
	<b>36.715.957.687</b>	<b>49.521.197.810</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Phải trả Tổng Công ty Tín Nghĩa tiền đền bù giải phóng mặt bằng KCN Tam Phước	26.674.087.676	26.674.087.676
	<b>26.674.087.676</b>	<b>26.674.087.676</b>



264  
 TGT  
 PH  
 TR  
 NGN  
 NGI  
 A-1



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

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

**Báo cáo tài chính riêng**  
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**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cộng VND
Số dư đầu năm trước	173.354.320.000	152.943.588.882	14.359.066.666	708.650.196	16.212.274.683	357.577.900.427
Tăng vốn trong năm trước	86.677.110.000	(86.677.110.000)	-	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	53.865.280.019	53.865.280.019
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)
Trích lập các quỹ	-	-	593.933.222	-	(593.933.222)	-
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>260.031.430.000</b>	<b>66.266.478.882</b>	<b>14.952.999.888</b>	<b>708.650.196</b>	<b>53.865.280.019</b>	<b>395.824.838.985</b>
Số dư đầu năm nay	260.031.430.000	66.266.478.882	14.952.999.888	708.650.196	53.865.280.019	395.824.838.985
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	44.345.596.841	44.345.596.841
Chi trả cổ tức năm trước <sup>(1)</sup>	-	-	-	-	(39.004.714.500)	(39.004.714.500)
Tạm 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>	-	-	-	-	(2.385.284.800)	(2.385.284.800)
Trích lập các quỹ <sup>(1)</sup>	-	-	1.615.958.401	-	(1.615.958.401)	-
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>260.031.430.000</b>	<b>66.266.478.882</b>	<b>16.568.958.289</b>	<b>708.650.196</b>	<b>29.201.776.159</b>	<b>372.777.293.526</b>

- (1) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 01/2016/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22/04/2016, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2015 như sau:

	Tỷ lệ (%)	Số tiền VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	100,00	53.865.280.019
Trích Quỹ đầu tư phát triển	3,00	1.615.958.401
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	4,43	2.385.284.800
Chi trả cổ tức (bằng 15% vốn điều lệ)	72,41	39.004.714.500
Lợi nhuận chưa phân phối	20,16	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 chi 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
- <i>Vốn góp đầu năm</i>	260.031.430.000	173.354.320.000
- <i>Vốn góp tăng trong năm</i>	-	86.677.110.000
- <i>Vốn góp cuối năm</i>	260.031.430.000	260.031.430.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	(65.007.857.500)	(13.868.345.600)
- <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	(39.004.714.500)	(13.868.345.600)
- <i>Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay</i>	(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
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	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
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	26.003.143	26.003.143

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

**e) Các quỹ của công ty**

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Quỹ đầu tư phát triển	16.568.958.289	14.952.999.888
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	708.650.196	708.650.196
	<b>17.277.608.485</b>	<b>15.661.650.084</b>

117C  
NG T  
KIỂM H  
KIỂM  
AS  
EM-

C.T.C.P  
P  
DONG NAI



**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 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 thu hồi.

**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 thu gom rác thải	2.997.801.199	2.805.449.350
Doanh thu cung cấp dịch vụ, hàng hóa khác	4.535.547.376	3.009.425.251
	<b>132.789.128.995</b>	<b>99.206.849.901</b>
Trong đó: Doanh thu với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 40)	<b>696.571.443</b>	<b>3.654.572.151</b>

**25 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU**

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Hàng bán bị trả lại	-	2.429.808.845
	<b>-</b>	<b>2.429.808.845</b>

S-C  
 Y  
 TỰ HÀN  
 TOÁN  
 C  
 P. H. A.

M.S.

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	27.054.365.298	6.830.450.169
Giá vốn thu gom rác thải	1.524.865.486	1.701.464.476
Giá vốn cung cấp dịch vụ, hàng hóa khác	943.000.253	786.498.203
	<b>66.611.152.768</b>	<b>48.641.749.152</b>

27 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	5.471.333.991	2.326.267.618
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
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
Lãi chuyển nhượng cổ phần Ngân hàng TMCP Đại Á	-	23.003.368.000
	<b>6.177.631.977</b>	<b>34.684.489.987</b>

28 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Lãi tiền vay	712.816.955	1.115.281.875
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	19.334	-
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	-	(7.439.825.453)
Chi phí tài chính khác	5.000.000	16.822.400
	<b>717.836.289</b>	<b>(6.307.721.178)</b>



29 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Chi phí dịch vụ môi giới, hoa hồng	41.996.355	89.822.852
	<b>41.996.355</b>	<b>89.822.852</b>

30 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	362.216.499	431.861.554
Chi phí nhân viên quản lý	7.009.280.060	10.461.005.537
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.107.104.368	937.073.831
Thuế, phí, lệ phí	89.809.361	88.094.010
Hoàn nhập dự phòng	(67.762.207)	(354.037.419)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.867.078.898	2.663.564.833
Chi phí khác bằng tiền	1.946.374.811	2.615.737.427
	<b>13.314.101.790</b>	<b>16.843.299.773</b>

31 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	190.909.091
Thu nhập từ thanh lý CCDC	1.909.091	-
Thu bồi thường tài sản	12.400.000	-
Thu nhập khác	6.047.823	29.252.671
	<b>20.356.914</b>	<b>220.161.762</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
Tiền phạt kê khai sai và phạt chậm nộp thuế	589.011.836	-
Chi phí đi công tác nước ngoài	438.943.600	-
Chi phí khác	573.622.902	263.970.750
	<b>2.534.911.674</b>	<b>2.639.976.809</b>

33 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
<b>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</b>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	49.170.449.520	69.337.131.194
Các khoản điều chỉnh tăng	1.779.841.833	2.540.368.140
- Chi phí không hợp lệ	1.779.841.833	2.540.368.140
Các khoản điều chỉnh giảm	(439.350.000)	-
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(439.350.000)	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	50.510.941.353	71.877.499.334
Thuế suất thuế TNDN	20%	22%
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>10.102.188.271</b>	<b>15.813.049.853</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	10.908.898.104	5.484.495.669
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(17.799.447.289)	(10.388.647.418)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm của hoạt động kinh doanh chính</b>	<b>3.211.639.086</b>	<b>10.908.898.104</b>
<b>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</b>		
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản	6.596.669.490	437.434.203
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	6.596.669.490	437.434.203
Thuế suất thuế TNDN	20%	22%
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>1.319.333.898</b>	<b>96.235.525</b>
Các khoản tạm nộp trên số tiền thu trước của hoạt động kinh doanh bất động sản	(154.504.008)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	(534.557.945)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	-	(630.793.470)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản</b>	<b>784.775.953</b>	<b>(534.557.945)</b>
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	11.421.522.169	15.909.285.378
<b>Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>3.996.415.039</b>	<b>10.374.340.159</b>

11/17  
CÔNG  
KIỂM H  
KIỂM  
AS  
KIỂM -

11/17  
CÔNG  
KIỂM H  
KIỂM  
AS  
KIỂM -



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

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	13.327.062.183	15.674.182.271
Chi phí nhân công	7.009.280.060	10.461.005.537
Chi phí khấu hao tài sản cố định	18.263.479.827	18.721.368.020
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.144.158.108	8.014.676.674
Chi phí khác bằng tiền	15.134.973.015	5.153.633.252
	<b>62.878.953.193</b>	<b>58.024.865.754</b>

**35 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

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

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
VND	VND	VND	VND	
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	65.831.435.838	-	27.769.186.884	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	11.569.609.632	(8.775.000)	56.735.903.401	(1.779.625.117)
Các khoản cho vay	29.407.526.561	-	24.070.666.700	-
Đầu tư dài hạn	36.677.800.000	-	34.677.800.000	-
	<b>143.486.372.031</b>	<b>(8.775.000)</b>	<b>143.253.556.985</b>	<b>(1.779.625.117)</b>

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Vay và nợ	9.297.500.000	12.337.500.000
Phải trả người bán, phải trả khác	64.403.260.926	77.591.811.868
Chi phí phải trả	1.002.006.808	593.220.050
	<b>74.702.767.734</b>	<b>90.522.531.918</b>

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

**Quản lý rủi ro tài chính**

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



**Rủi ro thị trường**

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

Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán năm Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

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	65.831.435.838	-	-	65.831.435.838
Phải thu khách hàng, phải thu khác	11.560.834.632	-	-	11.560.834.632
Các khoản cho vay	29.407.526.561	-	-	29.407.526.561
Đầu tư dài hạn	-	36.677.800.000	-	36.677.800.000
	<b>106.799.797.031</b>	<b>36.677.800.000</b>	<b>-</b>	<b>143.477.597.031</b>
<b>Tại ngày 01/01/2016</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	27.769.186.884	-	-	27.769.186.884
Phải thu khách hàng, phải thu khác	54.956.278.284	-	-	54.956.278.284
Các khoản cho vay	24.070.666.700	-	-	24.070.666.700
Đầu tư dài hạn	-	34.677.800.000	-	34.677.800.000
	<b>106.796.131.868</b>	<b>34.677.800.000</b>	<b>-</b>	<b>141.473.931.868</b>



**Rủi ro thanh khoản**

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2016</b>				
Vay và nợ	9.297.500.000	-	-	9.297.500.000
Phải trả người bán, phải trả khác	37.729.173.250	26.674.087.676	-	64.403.260.926
Chi phí phải trả	1.002.006.808	-	-	1.002.006.808
	<b>48.028.680.058</b>	<b>26.674.087.676</b>	<b>-</b>	<b>74.702.767.734</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	50.917.724.192	26.674.087.676	-	77.591.811.868
Chi phí phải trả	593.220.050	-	-	593.220.050
	<b>61.908.444.242</b>	<b>28.614.087.676</b>	<b>-</b>	<b>90.522.531.918</b>

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.

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

**a) Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	14.000.000.000	-

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

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	17.040.000.000	13.820.000.000

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

Căn cứ theo Quyết định nêu trên, Công ty có trách nhiệm kê khai số tiền 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.

## 38. 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 riêng này.

## 39. 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.

## 40. 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	Năm 2015
		VND	VND
<b>Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ</b>		<b>696.571.443</b>	<b>3.654.572.151</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



Giao dịch phát sinh trong năm: (tiếp theo)

	Mối quan hệ	Năm 2016	Năm 2015
		VND	VND
<b>Mua vật tư, hàng hóa, dịch vụ</b>		<b>6.143.053.719</b>	<b>37.084.143.637</b>
- Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty mẹ	2.998.626.373	35.774.479.678
- Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	Cùng Công ty mẹ	-	34.545.455
- Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Cùng Công ty mẹ	57.195.258	50.074.227
- Công ty TNHH MTV Xăng Dầu Tín Nghĩa 1	Cùng Công ty mẹ	-	23.927.610
- Công ty TNHH MTV Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Cùng Công ty mẹ	40.909.091	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Cùng Công ty mẹ	1.439.682.997	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Công ty liên kết	1.606.640.000	1.201.116.667
<b>Lãi cho vay vốn</b>		<b>2.527.699.175</b>	-
- Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	Cùng Công ty mẹ	54.527.778	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân	Công ty liên kết	109.750.000	-
- Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty mẹ	2.363.421.397	-
<b>Chi phí lãi vay</b>		<b>448.807.500</b>	<b>447.581.250</b>
- Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	Công ty nhận đầu tư	448.807.500	447.581.250
<b>Phí chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Tín Khai</b>		-	<b>22.380.000.000</b>
- Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty mẹ	-	22.380.000.000
Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm:			
	Mối quan hệ	31/12/2016	01/01/2016
		VND	VND
<b>Phải thu ngắn hạn khách hàng</b>		<b>114.634.825</b>	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân	Công ty liên kết	109.750.000	-
- Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	Cùng Công ty mẹ	4.884.825	-
<b>Phải thu tiền cho vay</b>		<b>27.370.859.861</b>	-
- Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty mẹ	23.370.859.861	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân	Công ty liên kết	4.000.000.000	-
<b>Phải trả cho người bán ngắn hạn</b>		<b>175.623.868</b>	<b>175.001.260</b>
- Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Cùng Công ty mẹ	17.472.030	21.001.260
- Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Cùng Công ty mẹ	17.175.838	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Công ty liên kết	140.976.000	154.000.000
<b>Phải trả tiền bồi thường KCN</b>		<b>26.674.087.676</b>	<b>26.674.087.676</b>
- Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty mẹ	26.674.087.676	26.674.087.676



Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm: (tiếp theo)

	Mối quan hệ	31/12/2016	01/01/2016
		VND	VND
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>			
- Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Cùng Công ty mẹ	-	71.750.000
			71.750.000
<b>Phải thu khác ngắn hạn</b>			
- Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty mẹ	-	46.387.262.474
			46.387.262.474
<b>Phải trả khác ngắn hạn</b>			
- Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Cùng Công ty mẹ	-	34.000.000.000
			34.000.000.000

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	1.917.568.797	1.673.125.143

**41 . SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 Hiếu Lộc