

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

**Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018  
(đã được soát xét)

**NỘI DUNG**

	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	02 - 03
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	04
Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét	05 - 43
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	08 - 09
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	10 - 43



## **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018.

### **CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước là Xí nghiệp Dịch vụ và Phát triển Khu Công nghiệp Tam Phước, trực thuộc Công ty TNHH MTV Tín Nghĩa theo Quyết định số 222-CV/TU ngày 24/09/2007 của Tỉnh ủy Đồng Nai. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3600964611 (thay cho số 4703000483) do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 08 tháng 01 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ sáu ngày 04 tháng 12 năm 2015.

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

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

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

Ông Quách Văn Đức	Chủ tịch
Ông Lê Hữu Tịnh	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Hiếu Lộc	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 kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

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

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

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

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện soát xét các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho Công ty.

**CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**Cam kết khác**

Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban Giám đốc



Nguyễn Hiếu Lộc

Giám đốc

Đồng Nai, ngày 27 tháng 08 năm 2018

10/8/18  
HÁ  
TY TI  
EM  
ASC  
HỒ  
HỒ  
DÓN  
Ộ P  
ÁT  
CÓN  
ÍN N  
YÒA

## BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tin Nghĩa được lập ngày 27 tháng 08 năm 2018, từ trang 04 đến trang 09, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

### 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 giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 – Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

### Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không 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 Tin Nghĩa tại ngày 30 tháng 06 năm 2018, và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng 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 giữa niên độ.

Chi nhánh Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Ngô Minh Quý

Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2434-2018-002-1

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 08 năm 2018

106-C  
NH  
IHH  
TOÁN  
CHI NH  
82  
GT  
HẢ  
TRI  
JN  
GH  
-Y-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2018

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2018	01/01/2018
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>443.219.163.827</b>	<b>364.397.993.061</b>
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	183.546.572.538	142.883.834.451
111	1. Tiền		6.826.958.040	11.883.834.451
112	2. Các khoản tương đương tiền		176.719.614.498	131.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	41.471.700.000	16.987.540.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		41.471.700.000	16.987.540.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		89.363.187.597	68.031.803.779
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	1.203.701.720	2.358.827.082
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	1.385.930.726	2.558.817.369
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	83.500.000.000	54.671.767.624
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	3.282.330.151	8.451.166.704
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(8.775.000)	(8.775.000)
140	IV. Hàng tồn kho	10	126.926.823.132	134.855.279.734
141	1. Hàng tồn kho		126.926.823.132	134.855.279.734
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		1.910.880.560	1.639.535.097
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	1.213.110.470	428.302.432
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		666.058.090	-
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	31.712.000	1.211.232.665
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>208.396.394.872</b>	<b>196.212.774.389</b>
220	II. Tài sản cố định		29.146.017.573	31.169.972.791
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	29.146.017.573	31.169.972.791
222	- Nguyên giá		81.296.770.837	79.315.056.215
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(52.150.753.264)	(48.145.083.424)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	24.552.386.790	17.763.092.644
231	- Nguyên giá		125.477.900.831	114.118.067.271
232	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(100.925.514.041)	(96.354.974.627)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	11	42.308.004.273	40.747.873.549
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		38.066.265.399	35.643.840.136
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		4.241.738.874	5.104.033.413
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	04	64.781.706.794	67.880.587.039
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		41.548.906.794	41.647.787.039
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		23.232.800.000	26.232.800.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		47.608.279.442	38.651.248.366
261	5. Chi phí trả trước dài hạn	14	47.608.279.442	38.651.248.366
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>651.615.558.699</b>	<b>560.610.767.450</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
*Tại ngày 30 tháng 06 năm 2018*  
*(tiếp theo)*

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2018	01/01/2018
			VND	VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>196.798.215.427</b>	<b>83.851.164.733</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>155.558.997.095</b>	<b>47.980.744.363</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	2.877.791.385	2.522.258.310
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	66.376.282.603	18.080.461.076
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	1.502.840.637	4.229.657.807
314	4. Phải trả người lao động		-	995.077.798
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	2.136.003.743	4.032.349.943
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	31.274.738.838	653.200.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	9.506.999.565	12.426.340.139
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	15	38.000.000.000	2.000.000.000
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		3.884.340.324	3.041.399.290
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>41.239.218.332</b>	<b>35.870.420.370</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	14.565.130.656	9.196.332.694
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	26.674.087.676	26.674.087.676
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>454.817.343.272</b>	<b>476.759.602.717</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	22	<b>454.817.343.272</b>	<b>476.759.602.717</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		260.031.430.000	260.031.430.000
411a	<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>		<i>260.031.430.000</i>	<i>260.031.430.000</i>
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		66.266.478.882	66.266.478.882
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		50.948.641.626	48.024.677.804
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		708.650.196	708.650.196
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		45.331.267.808	68.912.080.442
421a	<i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước</i>		<i>24.184.525.452</i>	<i>18.800.459.056</i>
421b	<i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>		<i>21.146.742.356</i>	<i>50.111.621.386</i>
429	8. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		31.530.874.760	32.816.285.393
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>651.615.558.699</b>	<b>560.610.767.450</b>

Người lập biểu

Nguyễn Kim Ngân

Kế toán trưởng

Nguyễn Quốc Hùng

Đồng Nai, ngày 27 tháng 08 năm 2018

Giám đốc  
CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
PHÁT TRIỂN  
KHU CÔNG NGHIỆP  
TÍN NGHĨA  
TP. BIÊN HÒA - T. ĐỒNG NAI

Nguyễn Hiếu Lộc

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
**GIỮA NIÊN ĐỘ**  
*6 tháng đầu năm 2018*

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu năm	6 tháng đầu năm 2017
			2018 VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	63.430.123.203	68.487.623.532
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		63.430.123.203	68.487.623.532
11	4. Giá vốn hàng bán	25	32.113.083.484	33.912.776.140
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		31.317.039.719	34.574.847.392
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	7.542.133.408	8.857.489.010
22	7. Chi phí tài chính	27	81.438.357	741.759.298
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		<i>81.438.357</i>	<i>262.686.147</i>
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		(100.029.083)	(25.732.420)
25	9. Chi phí bán hàng	28	-	116.535.353
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	10.617.894.204	7.450.096.560
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		28.059.811.483	35.098.212.771
31	12. Thu nhập khác	30	49.464.879	28.530.228
32	13. Chi phí khác	31	1.186.012.463	717.432.079
40	14. Lợi nhuận khác		(1.136.547.584)	(688.901.851)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		26.923.263.899	34.409.310.920
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32	5.386.599.086	6.256.799.244
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>21.536.664.813</u>	<u>28.152.511.676</u>
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		21.146.742.356	27.930.111.133
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		389.922.457	222.400.543
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33	781	1.037

Nguyễn Kim Ngân  
Người lập biểu

Nguyễn Quốc Hùng  
Kế toán trưởng

Nguyễn Hiếu Lộ  
Giám đốc

Đồng Nai, ngày 27 tháng 08 năm 2018



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu năm 2018  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu năm	6 tháng đầu năm
			2018	2017
			VND	VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		26.923.263.899	34.409.310.920
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		8.576.209.254	8.594.012.389
04	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(151.543)	-
05	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(6.950.296.143)	(8.674.115.579)
06	Chi phí lãi vay		81.438.357	262.686.147
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		28.630.463.824	34.591.893.877
09	Tăng, giảm các khoản phải thu		2.786.580.756	17.298.191.316
10	Tăng, giảm hàng tồn kho		5.506.031.339	950.403.405
11	Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		83.709.614.668	35.139.206.535
12	Tăng, giảm chi phí trả trước		(9.741.839.114)	355.873.277
14	Tiền lãi vay đã trả		(81.438.357)	(262.686.147)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(5.967.810.229)	(6.257.883.582)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	44.934.956.833
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.114.667.562)	(2.280.814.668)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		102.726.935.325	124.469.140.846
<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		(12.479.253.643)	(760.761.356)
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(183.570.259.327)	(104.519.903.861)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		130.257.866.951	42.050.026.561
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		3.000.000.000	-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được		8.094.534.938	8.567.047.837
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(54.697.111.081)	(56.663.590.819)
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
32	2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		(90.000.000)	-
33	3. Tiền thu từ đi vay		55.000.000.000	27.000.000.000
34	4. Tiền trả nợ gốc vay		(19.000.000.000)	(28.020.000.000)
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(43.277.237.700)	(38.431.563.060)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(7.367.237.700)	(39.451.563.060)

185  
HÀ  
TY  
TỔNG  
HỢP  
C  
P  
K  
H  
U  
T  
I  
N  
H  
I  
A

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu năm 2018

(Theo phương pháp gián tiếp)


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu năm	6 tháng đầu năm
			2018	2017
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		40.662.586.544	28.353.986.967
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		142.883.834.451	106.325.790.402
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		151.543	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	03	<u>183.546.572.538</u>	<u>134.679.777.369</u>

Đồng Nai, ngày 27 tháng 08 năm 2018

Người lập biểu

  
Nguyễn Kim Ngân

Kế toán trưởng

  
Nguyễn Quốc Hùng

Giám đốc

  
  
Nguyễn Hiếu Lộc

000-C  
NH  
NH  
TOÁN  
CHỈ M

Đ  
C  
O  
I  
C  
I  
H

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu năm 2018

### I . THÔNG TIN CHUNG

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước là Xí nghiệp Dịch vụ và Phát triển Khu Công nghiệp Tam Phước, trực thuộc Công ty TNHH MTV Tín Nghĩa theo Quyết định số 222-CV/TU ngày 24/09/2007 của Tỉnh ủy Đồng Nai. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3600964611 (thay cho số 4703000483) do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 08 tháng 01 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ sáu ngày 04 tháng 12 năm 2015.

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

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 260.031.430.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 30 tháng 06 năm 2018 là 260.031.430.000 đồng; tương đương 26.003.143 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

#### Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh thương mại, dịch vụ.

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính 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 điểm 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.
- Ngày 24/05/2017 UBND thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai chấp nhận chủ trương và thỏa thuận địa điểm cho Công ty lập thủ tục đầu tư theo Công văn Vụ việc số 5975/UBND-DT.
- Đến ngày 30/06/2018, Công ty đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500. Công ty đang làm việc với UBND tỉnh Đồng Nai và cục thuế Đồng Nai để thống nhất thời điểm bắt đầu tính tiền thuê đất để xác định tiền thuê đất tương ứng phải nộp của dự án.

(Xem chi tiết tại thuyết minh số 11).

**Cấu trúc tập đoàn**

**Tổng số các Công ty con:**

- + Số lượng các Công ty con được hợp nhất: 02
- + Số lượng các Công ty con không được hợp nhất: Không.

**Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/06/2018 bao gồm:**

STT	Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
1	Công ty Cổ phần Tín Khai	Đồng Nai	99,88%	82,38%	Kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	Đồng Nai	59,21%	59,21%	Kinh doanh bất động sản

**Công ty có các công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại thời điểm 30/06/2018 bao gồm:**

STT	Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
1	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Đồng Nai	24,00%	24,00%	Dịch vụ bảo vệ
2	Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân	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 giữa niên độ**

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 kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2018 đến ngày 30 tháng 06 năm 2018. 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.

001  
CH  
CÔN  
ANG  
14-

01  
Y  
N  
B  
GHI  
LIA  
ĐC

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. 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 cụ thể 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;

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 hợp nhất giữa niên độ 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 kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán.

## 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.

1105

INH  
GT  
KIEN  
AASI

TP. HC

C.T.N  
P  
NG. NA

## 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.

Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

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

Dự phòng giảm giá các khoản 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.

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.

006  
TIN  
NH  
TOI  
CH  
M.S.D  
T.P. B.

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

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

#### 2.10 . Tài sản cố định

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

#### 2.11 . Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

Các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí tập hợp bao gồm chi phí cho các chuyên gia và đối với các tài sản đủ điều kiện, chi phí đi vay được ghi nhận phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại tài sản cố định khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

#### 2.13 . Thuê hoạt động

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

#### 2.14 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều 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.

#### 2.15 . Các khoản nợ phải trả

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



## 2.16 . Vay

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

## 2.17 . Chi phí đi vay

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

## 2.18 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

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

## 2.19 . 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 kỳ kế toán 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.

## 2.20 . Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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





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

## 2.21 . Doanh thu

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

### *Doanh thu bán bất động sản*

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

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

### *Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng*

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng là doanh thu tại Khu công nghiệp Tam Phước.

### *Doanh thu cho thuê hoạt động*

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

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

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

## 2.23 . Giá vốn hàng bán

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

## 2.24 . Chi phí tài chính

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

- Chi phí đi vay vốn;

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

## 2.25 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

### a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

### b) Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động kinh doanh cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018.

## 2.26 . 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 giữa niên độ, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

## 2.27 . Thông tin 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 25. 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 giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018 là phù hợp với quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - "Báo cáo bộ phận" và phù hợp với tình hình kinh doanh hiện nay của Công ty.

## 3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/06/2018	01/01/2018
	VND	VND
Tiền mặt	73.398.493	38.338.877
Tiền gửi ngân hàng	6.753.559.547	11.845.495.574
Các khoản tương đương tiền	176.719.614.498	131.000.000.000
	<u>183.546.572.538</u>	<u>142.883.834.451</u>

Tại ngày 30/06/2018, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến 03 tháng có giá trị 176.719.614.498 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,6%/năm đến 5,5 %/năm.

Tại ngày 30/06/2018, các khoản tương đương tiền có giá trị 35 tỷ đồng đang được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn từ ngân hàng (xem chi tiết tại Thuyết minh 15).

#### 4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

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

	30/06/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
<b>Đầu tư ngắn hạn</b>				
- Tiền gửi có kỳ hạn	41.471.700.000	41.471.700.000	16.987.540.000	16.987.540.000
	<b>41.471.700.000</b>	<b>41.471.700.000</b>	<b>16.987.540.000</b>	<b>16.987.540.000</b>

Tại 30/06/2018, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng có giá trị 41.471.700.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại cổ phần với lãi suất từ 6,2%/năm đến 7,0%/năm.

Tại ngày 30/06/2018, các khoản tiền gửi có kỳ hạn có giá trị 25,5 tỷ đồng đang được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng (xem chi tiết tại Thuyết minh 15).

108  
NH  
TY  
KIẾ  
AS  
P.H

TT-C  
P  
G NAI

**4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**b) Đầu tư vào công ty liên kết**

	30/06/2018				01/01/2018			
	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
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>								
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Tp.Biên Hòa, Đồng Nai	24,00%	24,00%	1.566.467.137	Tp.Biên Hòa, Đồng Nai	24,00%	24,00%	1.660.737.928
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân	Tp.Biên Hòa, Đồng Nai	40,00%	40,00%	39.982.439.657	Tp.Biên Hòa, Đồng Nai	40,00%	40,00%	39.987.049.111
				<b>41.548.906.794</b>				<b>41.647.787.039</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.

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty liên kết trong năm: Xem thuyết minh 38.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/06/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào đơn vị khác				
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	23.232.800.000	-	23.232.800.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Tín Nghĩa <sup>(1)</sup>	-	-	3.000.000.000	-
	<b>23.232.800.000</b>	<b>-</b>	<b>26.232.800.000</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.

(1) Căn cứ Quyết định số 02/QĐ-HĐQT ngày 17/01/2018 của Chủ tịch Hội đồng quản trị, Công ty đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 18/01/2018 với Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa để chuyển nhượng 300.000 cổ phần với tổng mệnh giá 3 tỷ VND, giá trị chuyển nhượng là 3 tỷ VND.

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



**5 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	30/06/2018	01/01/2018
	VND	VND
<b>a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn</b>		
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân	-	880.242.500
- Phải thu khách hàng dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước	71.086.000	609.973.500
- Các khoản phải thu khách hàng khác	1.132.615.720	868.611.082
	<b>1.203.701.720</b>	<b>2.358.827.082</b>
<b>b) Phải thu khách hàng là các bên liên quan</b>	<b>5.015.745</b>	<b>885.004.500</b>
<i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 38)</i>		

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

	30/06/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Trọng Tín Phát	-	-	1.080.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Túc An Nhi	-	-	336.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Golf Long Thành	327.561.656	-	305.806.406	-
- Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Mai-Archi	210.000.000	-	210.000.000	-
- Trung tâm kỹ thuật địa chính nhà đất	228.000.000	-	228.000.000	-
- Công ty TNHH Khoa học Kỹ Thuật Môi Trường VN (Veesco)	159.000.000	-	-	-
- Các đối tượng khác	461.369.070	-	399.010.963	-
	<b>1.385.930.726</b>	<b>-</b>	<b>2.558.817.369</b>	<b>-</b>

**7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	30/06/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
- Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân <sup>(1)</sup>	40.000.000.000	-	41.171.767.624	-
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á <sup>(2)</sup>	13.500.000.000	-	13.500.000.000	-
- Tổng Công ty Tín Nghĩa <sup>(3)</sup>	30.000.000.000	-	-	-
	<b>83.500.000.000</b>	<b>-</b>	<b>54.671.767.624</b>	<b>-</b>
<b>b) Phải thu về cho vay các bên liên quan</b>	<b>70.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>41.171.767.624</b>	<b>-</b>
<i>(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 38.)</i>				

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

(1) Cho Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân vay theo hợp đồng vay vốn số 154/HĐVV ngày 11/06/2018 với số tiền 40.000.000.000 VND thời hạn vay 3 tháng, lãi suất 7%/năm.

(2) Cho Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á vay theo Hợp đồng vay vốn số 13/2017/HĐKT ngày 01/08/2017 và phụ lục hợp đồng ngày 01/02/2018 để bổ sung vốn lưu động. Thời hạn cho vay là 06 tháng, lãi suất cho vay là 6%/năm. Tài sản đảm bảo cho hợp đồng vay vốn là số vốn góp của Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á tại Công ty Cổ phần Bất Động sản Thống Nhất.

(3) Cho Tổng Công ty Tín Nghĩa vay để bổ sung vốn lưu động, thời hạn vay 02 tháng theo các hợp đồng vay vốn sau:

- Hợp đồng vay vốn số 21/2018/HĐVV ngày 12/06/2018 số tiền 20.000.000.000 VND, lãi suất 7.5%/năm;
- Hợp đồng vay vốn số 22/2018/HĐVV ngày 12/06/2018 số tiền 10.000.000.000 VND lãi suất 6.5%/năm.

**8 . PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	30/06/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	-	-	450.000.000	-
- Phải thu cục thuế tỉnh Đồng Nai tiền thuế đất trả trước	-	-	4.719.826.816	-
- Phải thu về lãi tiền gửi có kỳ hạn	673.095.167	-	778.979.091	-
- Phải thu công ty Cổ phần thương mại và Xây dựng Phước Tân tiền lãi cho vay	146.712.329	-	635.038.117	-
- Phải thu về tạm ứng	2.176.641.962	-	1.788.664.078	-
- Ký cược, ký quỹ	2.250.000	-	-	-
- Phải thu BHXH	1.454.306	-	-	-
- Phải thu khác	282.176.387	-	78.658.602	-
	<b>3.282.330.151</b>	<b>-</b>	<b>8.451.166.704</b>	<b>-</b>
<b>b Phải thu khác là các bên liên quan</b>	<b>146.712.329</b>	<b>-</b>	<b>635.038.117</b>	<b>-</b>

(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 38.)

**9 . NỢ XẤU**

	30/06/2018		01/01/2018	
	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	8.775.000	-	8.775.000	-
+ Trung tâm điện thoại di động CDMA	8.775.000	-	8.775.000	-
	<b>8.775.000</b>	<b>-</b>	<b>8.775.000</b>	<b>-</b>

CH  
CÒN  
NG  
  
 06  
G  
H  
TR  
GN  
GH  
-T-

10 . HÀNG TỒN KHO

	30/06/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	240.191.034	-	167.768.392	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	126.686.632.098	-	134.687.511.342	-
	<b>126.926.823.132</b>	<b>-</b>	<b>134.855.279.734</b>	<b>-</b>

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
- Chi phí dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước <sup>(1)</sup>	66.056.645.040	73.751.883.897
- Chi phí dự án Khu dân cư Thạnh Phú <sup>(2)</sup>	60.629.987.058	60.935.627.445
	<b>126.686.632.098</b>	<b>134.687.511.342</b>

(\*) Thông tin chi tiết về dự án:

(1) Tên dự án: Khu dân cư 18ha Tam Phước

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa;
- Địa điểm xây dựng: Xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Quy mô dự án : Khu dân cư trên diện tích 18,07ha;
- Thời gian triển khai : Quý II/2011;
- Thời gian dự kiến hoàn thành : Quý IV/2019;
- Tình hình dự án tại ngày 30/06/2018: Dự án cơ bản hoàn thành đầu tư cơ sở hạ tầng, đã chuyển nhượng được 53.974,3 m2 trên tổng diện tích 83.407,6 m2 đất.
- Trong tổng số diện tích đất còn lại 29.433,3 m2 đã được khách hàng trả trước tiền mua với diện tích 14.909,3m2 (xem tại thuyết minh số 17). Diện tích còn lại là đất thương mại dịch vụ đang chờ xây dựng.

(2) Tên dự án : Khu dân cư Thạnh Phú

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tín Khai;
- Địa điểm xây dựng: Xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai;
- Quy mô dự án: 64,4ha;
- Thời gian bắt đầu thực hiện triển khai công trình: 2004 - 2019;
- Tình hình dự án tại ngày 30/06/2018: Dự án vẫn còn hơn 3,7ha đất chưa đền bù giải tỏa. Công ty dự kiến sẽ hoàn tất công tác đền bù giải tỏa và thi công cơ sở hạ tầng tiếp theo cho Khu dân cư vào năm 2019.

11 . TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN

	30/06/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn</b>				
- Chi phí xây dựng công trình ki ốt <sup>(1)</sup>	13.897.959.433	13.897.959.433	13.897.959.433	13.897.959.433
- Dự án chợ đầu mối Dầu Giây và khu phố chợ tại huyện Thống Nhất <sup>(2)</sup>	24.168.305.966	24.168.305.966	21.745.880.703	21.745.880.703
	<b>38.066.265.399</b>	<b>38.066.265.399</b>	<b>35.643.840.136</b>	<b>35.643.840.136</b>

I NI  
 GT  
 KIẾ  
 AA:  
 (PT  
 /  
 CY  
 VN  
 IẾ  
 GH  
 IA  
 ĐC



**(\*) Thông tin chi tiết về dự án:**

(1) Công trình khu ki ốt đã được xây dựng từ năm 2012, 2013 dựa trên các căn cứ pháp lý:

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

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

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

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

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

Đến ngày 30/06/2018, Công ty đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500. Công ty đang làm việc với UBND tỉnh Đồng Nai và cục thuế Đồng Nai để thống nhất thời điểm bắt đầu tính tiền thuê đất để xác định tiền thuê đất tương ứng phải nộp của dự án.

(2) Tên dự án: Dự án Khu chợ và khu phố chợ Thống Nhất

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất;
- Địa điểm xây dựng: Ngã 3 Dầu Giây, xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;
- Thời gian bắt đầu thực hiện triển khai công trình: 06/01/2010;
- Thời gian dự kiến hoàn thành : năm 2018;
- Tình hình dự án tại ngày 30/06/2018: Hiện nay, Công ty đang thực hiện quyết toán giá trị khu chợ Thống Nhất Giai đoạn 1, dự kiến sẽ hoàn thành và bàn giao trong năm 2018.

**b) Xây dựng cơ bản dở dang**

	30/06/2018	01/01/2018
	VND	VND
- Hạng mục tạo cảnh quan Khu trung tâm dịch vụ KCN Tam Phước	355.520.000	355.520.000
- Công trình Chợ trung tâm khu dân cư xã Tam Phước	-	4.439.822.637
- Dự án Khu thương mại, dịch vụ logistic và Khu dân cư tại xã Lộ 25, huyện Thống Nhất <sup>(1)</sup>	2.587.875.822	22.165.905
- Dự án đầu tư Khu công nghiệp tại xã Phước Bình, huyện Long Thành	21.593.053	21.593.053
- Công trình Trung đội dân quân thường trực <sup>(2)</sup>	857.440.908	157.440.909
- Công trình khu nhà xưởng cho thuê <sup>(3)</sup>	370.909.091	59.090.909
- Công trình khu nhà ở xã hội	48.400.000	48.400.000
	<b>4.241.738.874</b>	<b>5.104.033.413</b>

**Thông tin chi tiết dự án:**

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

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa;
- Địa điểm xây dựng: Xã Lộ 25, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;
- Nguồn vốn đầu tư: 743.139.781.042 VND. Trong đó nguồn vốn tự có chiếm 20% (148.627.956.208 VND), nguồn vốn vay chiếm 80% (594.511.824.834 VND);
- Tiến độ thực hiện dự án: từ Quý I/2018 - Quý IV/2020;
- Tình hình dự án tại ngày 30/06/2018: Dự án đang triển khai công tác đền bù giải phóng mặt bằng.

15-BH  
 TÀI  
 Y TNH  
 M TO  
 :C  
 10 CH  
 P  
 NG

**Thông tin chi tiết dự án (tiếp theo):**

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

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa;
- Địa điểm xây dựng: Xã Tam Phước, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai;
- Nguồn vốn đầu tư: 2.800.000.000 VNĐ;
- Tiến độ thực hiện dự án: từ Quý II/2018 - Quý III/2018;
- Tình hình dự án tại ngày 30/06/2018: Dự án đã hoàn thành việc vận chuyển đất san lấp và đã phát lệnh khởi công.

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

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa;
- Địa điểm xây dựng: Xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Tình hình dự án tại ngày 30/06/2018: Dự án hiện đang trong giai đoạn thiết kế bản vẽ và dự toán.



12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu kỳ	36.036.002.340	31.452.499.683	8.752.329.181	3.074.225.011	79.315.056.215
- Mua trong kỳ	-	-	819.343.091	1.162.371.531	1.981.714.622
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>36.036.002.340</b>	<b>31.452.499.683</b>	<b>9.571.672.272</b>	<b>4.236.596.542</b>	<b>81.296.770.837</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu kỳ	18.958.452.940	20.793.810.260	5.915.468.351	2.477.351.873	48.145.083.424
- Khấu hao trong kỳ	1.358.990.294	2.105.633.088	427.286.646	113.759.812	4.005.669.840
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>20.317.443.234</b>	<b>22.899.443.348</b>	<b>6.342.754.997</b>	<b>2.591.111.685</b>	<b>52.150.753.264</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu kỳ	17.077.549.400	10.658.689.423	2.836.860.830	596.873.138	31.169.972.791
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>15.718.559.106</b>	<b>8.553.056.335</b>	<b>3.228.917.275</b>	<b>1.645.484.857</b>	<b>29.146.017.573</b>

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 14.825.886.245 VND.

Công ty thực hiện khấu hao nhanh 2 lần so với thời gian khấu hao thông thường đối với một số tài sản cố định hữu hình là máy móc thiết bị xử lý nước thải. Giá trị khấu hao theo cách thức này cao hơn so với trích khấu hao theo đường thẳng thông thường theo khung khấu hao phát sinh trong 6 tháng 2018 là 1.052.816.544 đồng.

### 13 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

#### Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Thiết bị truyền dẫn	Vườn cây lâu năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu kỳ	104.786.382.204	8.918.508.588	413.176.479	114.118.067.271
- Đầu tư xây dựng hoàn thành	11.359.833.560	-	-	11.359.833.560
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>116.146.215.764</b>	<b>8.918.508.588</b>	<b>413.176.479</b>	<b>125.477.900.831</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu kỳ	87.405.060.279	8.757.497.852	192.416.496	96.354.974.627
- Khấu hao	4.528.000.783	33.930.785	8.607.846	4.570.539.414
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>91.933.061.062</b>	<b>8.791.428.637</b>	<b>201.024.342</b>	<b>100.925.514.041</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu kỳ	17.381.321.925	161.010.736	220.759.983	17.763.092.644
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>24.213.154.702</b>	<b>127.079.951</b>	<b>212.152.137</b>	<b>24.552.386.790</b>

Trong đó:

- Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng để cho thuê: 12.857.527.452 VND.

Công trình hoàn thành trong kỳ là hạng mục nhà lồng chợ Tam Phước giai đoạn 1 và hạ tầng chợ Tam Phước giai đoạn 1.

1105

INH  
GT  
KIẾ  
AAS

TP.H

58  
C  
C  
PH  
UC  
TÍN  
VHC

**14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	30/06/2018	01/01/2018
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Chi phí sửa chữa tài sản	199.151.329	59.779.451
- Chi phí CCDC chờ phân bổ	156.366.635	86.749.929
- Phí bảo hiểm cháy nổ	-	1.417.881
- Chi phí phân bón chăm sóc cây xanh	313.600.000	256.101.834
- Chi phí thuê đất	385.656.785	-
- Các khoản khác	158.335.721	24.253.337
	<b>1.213.110.470</b>	<b>428.302.432</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Chi phí đền bù khu công nghiệp <sup>(1)</sup>	24.023.429.195	24.362.520.695
- Tiền thuê đất trả một lần tại KCN Tín Nghĩa <sup>(2)</sup>	12.589.279.258	6.426.233.768
- Chi phí CCDC chờ phân bổ	4.552.494.617	5.791.600.118
- Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ chờ phân bổ	1.079.903.897	1.592.029.446
- Chi phí sử dụng đất chợ Tam Phước giai đoạn 1 <sup>(3)</sup>	5.033.266.954	-
- Các khoản khác	329.905.521	478.864.339
	<b>47.608.279.442</b>	<b>38.651.248.366</b>

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

(2) Căn cứ theo Thông báo nộp tiền thuê đất số 1274/TB.CT.QLCKTTD ngày 05/10/2017 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai, Công ty đã nộp tiền thuê đất trả tiền một lần trên diện tích 114.459,4m<sup>2</sup> tại Khu Công nghiệp Tín Nghĩa cho thời gian thuê đất từ ngày 01/01/2016 đến ngày 06/10/2053. Công ty phân bổ khoản tiền thuê đất này theo thời gian sử dụng đất còn lại. Số tiền đã ghi nhận vào chi phí 6 tháng đầu năm 2018 là 46.281.432 VND.

Căn cứ theo Thông báo nộp tiền thuê đất số 1389/TB.CT.QLCKTTD ngày 18/10/2017 và Thông báo số 641/TB.CT.QLCKTTD ngày 01/06/2018 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai, Công ty đã nộp tiền thuê đất trả tiền một lần trên diện tích 36.723,7 m<sup>2</sup> tại Khu Công nghiệp Tín Nghĩa cho thời gian thuê đất từ ngày 01/01/2017 đến ngày 06/10/2053 với số tiền 6.341.143.682 VND. Công ty đã phân bổ khoản tiền thuê đất này theo thời gian sử dụng còn lại. Số tiền đã ghi nhận vào chi phí 6 tháng đầu năm 2018 là 85.535.328 VND.

(3) Đây là chi phí thuê đất trả tiền thuê một lần và tiền đền bù giải phóng mặt bằng tại Chợ Tam Phước giai đoạn 1. Công ty phân bổ khoản tiền thuê đất này theo thời gian sử dụng đất còn lại. Số tiền đã ghi nhận vào chi phí 6 tháng đầu năm 2018 là 63.712.240 VND.

15 . VAY NGẮN HẠN

	01/01/2018		Trong kỳ		30/06/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Ngân hàng TMCP Phát triển TPHCM - CN Sở giao dịch Đồng Nai <sup>(1)</sup>	2.000.000.000	2.000.000.000	20.000.000.000	2.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai <sup>(2)</sup>	-	-	35.000.000.000	17.000.000.000	18.000.000.000	18.000.000.000
	<u>2.000.000.000</u>	<u>2.000.000.000</u>	<u>55.000.000.000</u>	<u>19.000.000.000</u>	<u>38.000.000.000</u>	<u>38.000.000.000</u>

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

- (1) Hợp đồng tín dụng số 0035/2018/HĐTD-PN/135 ngày 26/06/2018, với các điều khoản chi tiết sau:
- Hạn mức tín dụng: 20.000.000.000 VNĐ;
  - Mục đích vay: Bổ đắp vốn lưu động phục vụ cho sản xuất kinh doanh;
  - Thời hạn cho vay: 02 tháng;
  - Lãi suất cho vay: 7,5%/năm;
  - Các hình thức bảo đảm tiền vay: Đảm bảo bằng các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn, tổng giá trị tiền gửi cầm cố là 25.000.000.000 VNĐ;
  - Dư nợ gốc tại thời điểm 30/06/2018 là 20.000.000.000 VNĐ.
- (2) Hợp đồng tín dụng số 01.300240518/2018 - HĐCVTL/NHCT680 - KCN TIN NGHĨA ngày 11/06/2018, với các điều khoản chi tiết sau:
- Hạn mức tín dụng: 35.000.000.000 VNĐ;
  - Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh;
  - Thời hạn cho vay: 3 tháng;
  - Lãi suất cho vay: 6,5%/năm;
  - Các hình thức bảo đảm tiền vay: Hợp đồng Cầm cố giấy tờ có giá Số: 01.300240518/2018/HĐBĐ/NHCT680 - KCN TIN NGHĨA ngày 11/06/2018 với tổng giá trị tiền gửi cầm cố là 35.000.000.000 VNĐ;
  - Dư nợ gốc tại thời điểm 30/06/2018 là 18.000.000.000 VNĐ đồng.

**16 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	30/06/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn</b>				
- Công ty TNHH Tư vấn xây dựng DNF	262.267.846	262.267.846	-	-
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Trọng Tín Phát	195.000.000	195.000.000	-	-
- Công ty TNHH NETZSCH Việt Nam	180.400.000	180.400.000	-	-
- Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Xây dựng Nhất Long	-	-	146.196.985	146.196.985
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	219.868.000	219.868.000	164.472.000	164.472.000
- Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	412.145.294	412.145.294	215.814.958	215.814.958
- Xí nghiệp xây dựng Tín Nghĩa	369.964.600	369.964.600	63.894.600	63.894.600
- Tổng Công ty Tín Nghĩa	-	-	632.025.294	632.025.294
- Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	128.751.700	128.751.700	-	-
- Phải trả các đối tượng khác	1.109.393.945	1.109.393.945	1.299.854.473	1.299.854.473
	<b>2.877.791.385</b>	<b>2.877.791.385</b>	<b>2.522.258.310</b>	<b>2.522.258.310</b>
<b>b) Phải trả người bán là các bên liên quan</b>	<b>666.082.920</b>	<b>666.082.920</b>	<b>890.647.454</b>	<b>890.647.454</b>

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

17 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/06/2018	01/01/2018
	VND	VND
- Khách hàng dự án Khu dân cư 18 ha (*)	56.781.450.000	-
- Khách hàng dự án Chợ trung tâm khu dân cư và tái định cư Tam Phước	-	7.861.807.905
- Người mua ứng trước tiền mua nền đất	3.608.354.146	2.436.004.425
- Người mua ứng trước tiền mua nhà xây thô	1.609.109.311	2.007.105.336
- Người mua ứng trước tiền mua ô vỉa và Kios chợ đầu mối	3.605.971.858	5.279.353.810
- Phải trả các đối tượng khác	771.397.288	496.189.600
	<u>66.376.282.603</u>	<u>18.080.461.076</u>

(\*) Đây là số tiền khách hàng trả tiền trước để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại KDC 18hec với diện tích 14.909,3 m<sup>2</sup> tương ứng với 120 nền.

100%  
C  
C  
H  
N 4

M.S.  
\*  
T.P.  
\*  
C.P.  
\*



**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	-	1.221.992.593	5.806.738.043	6.875.445.255	-	153.285.381
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.211.232.665	2.447.307.356	5.386.599.086	5.967.810.229	31.712.000	686.575.548
- Thuế thu nhập cá nhân	-	72.702.327	639.613.403	655.422.271	-	56.893.459
- Thuế tài nguyên	-	-	17.500.168	14.313.040	-	3.187.128
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	134.247.750	7.020.056.493	7.154.304.243	-	-
- Các loại thuế khác	-	353.407.781	255.491.340	6.000.000	-	602.899.121
	<b>1.211.232.665</b>	<b>4.229.657.807</b>	<b>19.125.998.533</b>	<b>20.673.295.038</b>	<b>31.712.000</b>	<b>1.502.840.637</b>

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

**19 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	30/06/2018	01/01/2018
	VND	VND
- Trích trước chi phí tiền điện, nước	1.849.807.900	2.038.565.700
- Trích trước phí bảo vệ môi trường	18.468.570	21.433.402
- Trích trước chi phí sửa chữa tài sản	-	79.140.000
- Chi phí giám sát, thi công	95.000.000	1.872.301.751
- Chi phí khác	172.727.273	20.909.090
	<b>2.136.003.743</b>	<b>4.032.349.943</b>

**20 . PHẢI TRẢ KHÁC**

	30/06/2018	01/01/2018
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Phải trả về KPCĐ, BHXH, BHYT, BHTN	-	32.234.572
- Phải trả bà Nguyễn Thị Hợp tiền hoàn trả lại nhà	1.467.335.000	1.467.335.000
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.769.053.820	3.800.237.820
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	288.424.669	3.133.197.869
- Thu hộ phí công chứng hồ sơ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	1.032.388.758	1.033.173.958
- Khoản nhận trước tiền của khách hàng đã xuất hóa đơn	2.133.966.497	2.133.966.497
- Phải trả tiền đóng góp xây dựng chốt dân quân thường trực	-	673.178.592
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	815.830.821	153.015.831
	<b>9.506.999.565</b>	<b>12.426.340.139</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>
<b>c) Phải trả khác là các bên liên quan</b> <i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 38.)</i>	<b>26.674.087.676</b>	<b>26.674.087.676</b>

**21 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	30/06/2018	01/01/2018
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Tiền cho thuê kho	653.918.750	653.200.000
- Phí sử dụng hạ tầng khu công nghiệp	24.169.500.166	-
- Tiền thu ô vữa kios, nhà thô nhận trước	6.451.319.922	-
	<b>31.274.738.838</b>	<b>653.200.000</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Tiền cho thuê ki ốt	10.065.128.287	540.000.000
- Tiền cho thuê hạ tầng và thuê đất	4.500.002.369	8.656.332.694
	<b>14.565.130.656</b>	<b>9.196.332.694</b>

Báo cáo  
**ÁNH**  
**TNHH**  
**Á TOÁN**  
**C**  
 Ô CHỈ  
 S 801  
**CÔ**  
**CÔ**  
**HÁI**  
**U CÔ**  
**TÍN**  
**HÒA**

22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của Chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn Chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước	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
Hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-	31.331.021.644	31.331.021.644
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	27.930.111.133	222.400.543	28.152.511.676
Trích lập các quỹ	-	-	18.608.509.818	-	(18.578.938.022)	(29.571.796)	-
Chi trả cổ tức kỳ trước	-	-	-	-	(12.424.664.724)	(1.656.776)	(12.426.321.500)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi và Ban điều hành	-	-	-	-	(2.772.095.889)	-	(2.772.095.889)
<b>Số dư cuối kỳ trước</b>	<b>260.031.430.000</b>	<b>66.266.478.882</b>	<b>48.024.677.804</b>	<b>708.650.196</b>	<b>41.630.108.700</b>	<b>31.783.262.849</b>	<b>448.444.608.431</b>
Số dư đầu kỳ này	260.031.430.000	66.266.478.882	48.024.677.804	708.650.196	68.912.080.442	32.816.285.393	476.759.602.717
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	21.146.742.356	389.922.457	21.536.664.813
Trích lập các quỹ	-	-	2.891.091.834	-	(2.891.091.834)	-	-
Chi trả cổ tức kỳ trước	-	-	-	-	(39.004.714.500)	(1.427.750.000)	(40.432.464.500)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi, thưởng Ban điều hành	-	-	-	-	(2.834.781.431)	(122.827.165)	(2.957.608.596)
Tăng/giảm do hợp nhất	-	-	32.871.988	-	3.032.775	(124.755.925)	(88.851.162)
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>260.031.430.000</b>	<b>66.266.478.882</b>	<b>50.948.641.626</b>	<b>708.650.196</b>	<b>45.331.267.808</b>	<b>31.530.874.760</b>	<b>454.817.343.272</b>

Căn cứ theo các Nghị quyết đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, Công ty đã phân phối lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2017 như sau:

Diễn giải	Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa	Các công ty con	Cộng	Trong đó đã tạm phân phối năm 2017
	VND	VND	VND	VND
Trích Quỹ đầu tư phát triển	1.532.235.939	1.360.505.392	2.892.741.331	
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	1.787.608.596	670.000.000	2.457.608.596	
Trích quỹ thưởng HĐQT, BKS	500.000.000	-	500.000.000	
Chi trả cổ tức	39.004.714.500	10.500.000.000	49.504.714.500	7.000.000.000
<b>b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>				
	Tỷ lệ %	Cuối năm VND	Tỷ lệ %	Đầu năm 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</b>	<b>260.031.430.000</b>	<b>100</b>	<b>260.031.430.000</b>
<b>c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận</b>			6 tháng đầu năm 2018 VND	6 tháng đầu năm 2017 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu				
- Vốn góp đầu kỳ			260.031.430.000	260.031.430.000
- Vốn góp cuối kỳ			260.031.430.000	260.031.430.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia				
- Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước			-	13.001.571.500
<b>d) Cổ phiếu</b>			30/06/2018	01/01/2018
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành			26.003.143	26.003.143
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng				
- Cổ phiếu phổ thông			26.003.143	26.003.143
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành				
- Cổ phiếu phổ thông			26.003.143	26.003.143
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 đồng/cổ phần.				
<b>e) Các quỹ của công ty</b>			30/06/2018 VND	01/01/2018 VND
Quỹ đầu tư phát triển			50.948.641.626	48.024.677.804
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu			708.650.196	708.650.196
			<b>51.657.291.822</b>	<b>48.733.328.000</b>

**23 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

**a) Tài sản cho thuê ngoài**

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30/06/2018, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	30/06/2018	01/01/2018
	VND	VND
Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không huỷ ngang theo các thời hạn		
- Từ 1 năm trở xuống	720.000.000	720.000.000
- Trên 1 năm đến 5 năm	960.000.000	1.320.000.000
	<b>1.680.000.000</b>	<b>2.040.000.000</b>

**b) Tài sản thuê ngoài**

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

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

**c) Ngoại tệ các loại**

	30/06/2018	01/01/2018
- Đô la Mỹ (USD)	593,07	596,37

**d) Nợ khó đòi đã xử lý**

	30/06/2018	01/01/2018
	VND	VND
- Công ty TNHH Kwang - Sung Việt Nam	1.703.087.910	1.703.087.910
	<b>1.703.087.910</b>	<b>1.703.087.910</b>



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

	6 tháng đầu năm 2018	6 tháng đầu năm 2017
	VND	VND
Doanh thu phí cơ sở hạ tầng KCN Tín Nghĩa	27.563.762.712	27.006.137.407
Doanh thu cho thuê đất KCN Tín Nghĩa	1.301.245.218	1.235.092.623
Doanh thu bán đất của dự án khu dân cư 18 ha Tam Phước	3.489.818.179	13.762.621.809
Doanh thu bán đất của dự án khu dân cư Thạnh Phú	-	4.437.614.007
Doanh thu cho thuê chợ	257.435.900	-
Doanh thu bán đất nền, nhà thô, ô vữa kios chợ Thống Nhất	2.997.218.255	-
Doanh thu cung cấp nước	12.670.604.811	10.196.831.500
Doanh thu phí thu gom nước thải	9.543.613.001	8.195.358.573
Doanh thu thu gom rác thải	2.421.563.885	1.869.597.469
Doanh thu cung cấp điện	507.131.878	316.672.144
Doanh thu cung cấp dịch vụ, hàng hóa khác	2.677.729.364	1.467.698.000
	<b>63.430.123.203</b>	<b>68.487.623.532</b>
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 38.)	<b>122.242.597</b>	<b>190.349.466</b>

**25 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	6 tháng đầu năm 2018	6 tháng đầu năm 2017
	VND	VND
Giá vốn phí cơ sở hạ tầng KCN Tín Nghĩa	8.344.189.784	7.018.222.332
Giá vốn cho thuê đất KCN Tín Nghĩa	502.902.197	315.380.196
Giá vốn bán đất của dự án khu dân cư 18 ha Tam Phước	2.157.103.375	8.728.299.075
Giá vốn bán đất của dự án khu dân cư Thạnh Phú	-	2.946.512.842
Giá vốn cho thuê chợ	319.537.885	-
Giá vốn sản phẩm đất nền, nhà thô, ô vữa kios chợ Thống Nhất	1.838.009.271	-
Giá vốn cung cấp nước	12.155.910.797	8.776.021.104
Giá vốn phí thu gom nước thải	5.005.452.788	5.097.300.623
Giá vốn cung cấp điện	26.739.263	72.429.930
Giá vốn thu gom rác thải	783.815.758	937.010.038
Giá vốn cung cấp dịch vụ, hàng hóa khác	979.422.366	21.600.000
	<b>32.113.083.484</b>	<b>33.912.776.140</b>

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

	6 tháng đầu năm 2018	6 tháng đầu năm 2017
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	6.906.325.226	5.501.703.644
Cổ tức, lợi nhuận được chia	144.000.000	2.169.000.000
Lãi do hợp nhất kinh doanh theo từng giai đoạn	-	1.112.644.641
Lãi chậm thanh toán	491.656.639	74.140.725
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	151.543	-
	<b>7.542.133.408</b>	<b>8.857.489.010</b>

111  
 H N  
 NGY  
 G KI  
 AA  
 TP.  
 M.S.

**27 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	6 tháng đầu năm 2018	6 tháng đầu năm 2017
	VND	VND
Lãi tiền vay	81.438.357	262.686.147
Lãi chậm thanh toán	-	453.333.333
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	25.739.818
	<b>81.438.357</b>	<b>741.759.298</b>

**29 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	6 tháng đầu năm 2018	6 tháng đầu năm 2017
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	119.402.821	279.411.764
Chi phí nhân công	5.729.247.133	3.492.860.513
Chi phí khấu hao tài sản cố định	567.101.797	588.980.840
Thuế, phí, lệ phí	93.988.235	110.981.945
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.392.233.535	1.590.461.617
Chi phí khác bằng tiền	1.715.920.683	1.303.899.595
Lợi thế thương mại từ đầu tư vốn	-	83.500.286
	<b>10.617.894.204</b>	<b>7.450.096.560</b>

**30 . THU NHẬP KHÁC**

	6 tháng đầu năm 2018	6 tháng đầu năm 2017
	VND	VND
Thu phạt hợp đồng	-	21.648.000
Lãi chậm thanh toán	42.282.000	-
Thu nhập khác	7.182.879	6.882.228
	<b>49.464.879</b>	<b>28.530.228</b>

**31 . CHI PHÍ KHÁC**

	6 tháng đầu năm 2018	6 tháng đầu năm 2017
	VND	VND
Chi phí thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát	609.333.332	417.666.670
Chi phí hội họp Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát	120.000.000	73.333.332
Các khoản phạt vi phạm hành chính về thuế	249.036.340	-
Chi phí khác	207.642.791	226.432.077
	<b>1.186.012.463</b>	<b>717.432.079</b>

15-006  
HÃN  
Y TNHH  
M T C  
SC  
HỒ CH  
P  
KH  
BIÊN

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

	6 tháng đầu năm 2018	6 tháng đầu năm 2017
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN tại Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa	4.939.387.642	5.839.139.050
Chi phí thuế TNDN tại Công ty Cổ phần Tín Khai	208.827.292	282.890.828
Chi phí thuế TNDN tại Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	238.384.152	134.769.366
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>5.386.599.086</b>	<b>6.256.799.244</b>

**33 . 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:

	6 tháng đầu năm 2018	6 tháng đầu năm 2017
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	21.146.742.356	27.930.111.133
Các khoản điều chỉnh	(845.869.694)	(977.553.890)
- <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích từ lợi nhuận sau thuế</i>	<i>(845.869.694)</i>	<i>(977.553.890)</i>
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	20.300.872.662	26.952.557.243
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	26.003.143	26.003.143
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>781</b>	<b>1.037</b>

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ động thường niên năm 2018 số 01/NQ.ĐHĐCĐ ngày 04/04/2018, Công ty dự kiến trích quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế là 4%.

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

	6 tháng đầu năm 2018	6 tháng đầu năm 2017
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, đồ dùng	12.886.725.728	8.786.100.292
Chi phí nhân công	5.729.247.133	3.492.860.513
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.576.209.254	8.594.012.389
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.551.144.885	10.230.829.107
Chi phí khác bằng tiền	2.296.955.132	11.386.175.732
<b></b>	<b>37.040.282.132</b>	<b>42.489.978.033</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  
 CHỖ ĐÓNG CHỮ VÀ CHỮ KÝ



### 35 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

	Giá trị ghi sổ kế toán			
	30/06/2018		01/01/2018	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	183.546.572.538	-	142.883.834.451	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	4.486.031.871	(8.775.000)	10.809.993.786	(8.775.000)
Các khoản cho vay	124.971.700.000	-	71.659.307.624	-
	<b>313.004.304.409</b>	<b>(8.775.000)</b>	<b>225.353.135.861</b>	<b>(8.775.000)</b>

	Giá trị ghi sổ kế toán	
	30/06/2018	01/01/2018
	VND	VND
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Vay và nợ	38.000.000.000	2.000.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	39.058.878.626	41.622.686.125
Chi phí phải trả	2.136.003.743	4.032.349.943
	<b>79.194.882.369</b>	<b>47.655.036.068</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 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 đã được nêu chi tiết tại Thuyết minh liên quan.

#### Quản lý rủi ro tài chính

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

#### Rủi ro thị trường

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

#### Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

#### Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

#### Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).



	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 30/06/2018</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	183.546.572.538	-	-	183.546.572.538
Phải thu khách hàng, phải thu khác	4.477.256.871	-	-	4.477.256.871
Các khoản cho vay	124.971.700.000	-	-	124.971.700.000
	<b>312.995.529.409</b>	-	-	<b>312.995.529.409</b>
<b>Tại ngày 01/01/2018</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	142.883.834.451	-	-	142.883.834.451
Phải thu khách hàng, phải thu khác	10.801.218.786	-	-	10.801.218.786
Các khoản cho vay	71.659.307.624	-	-	71.659.307.624
	<b>225.344.360.861</b>	-	-	<b>225.344.360.861</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 30/06/2018</b>				
Vay và nợ	38.000.000.000	-	-	38.000.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	12.384.790.950	26.674.087.676	-	39.058.878.626
Chi phí phải trả	2.136.003.743	-	-	2.136.003.743
	<b>52.520.794.693</b>	<b>26.674.087.676</b>	-	<b>79.194.882.369</b>
<b>Tại ngày 01/01/2018</b>				
Vay và nợ	2.000.000.000	-	-	2.000.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	14.948.598.449	26.674.087.676	-	41.622.686.125
Chi phí phải trả	4.032.349.943	-	-	4.032.349.943
	<b>20.980.948.392</b>	<b>26.674.087.676</b>	-	<b>47.655.036.068</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**

	6 tháng đầu năm 2018	6 tháng đầu năm 2017
	VND	VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường;	55.000.000.000	27.000.000.000
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường;	19.000.000.000	28.020.000.000

105-06  
 NHẬN  
 TỶ TÍN  
 KIỂM T  
 ASC  
 P. HỒ  
 2018  
 CÔNG TY  
 TÀI  
 RIÊ  
 NGH  
 TIA  
 ĐC

37. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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

38. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

a) Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Cùng Công ty mẹ
Công ty TNHH MTV Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Chế Biến XNK Nông Sản Thực Phẩm ĐN - Donafood	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Scafe	Công ty liên kết của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á	Công ty đầu tư

b) Trong kỳ, Công ty có các giao dịch phát sinh và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong kỳ:

	6 tháng đầu năm 2018 VND	6 tháng đầu năm 2017 VND
<b>Mua vật tư, hàng hóa, dịch vụ</b>	<b>1.877.723.583</b>	<b>1.063.577.566</b>
- Tổng Công ty Tín Nghĩa (TCT)	103.950.000	48.199.091
- Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	56.539.165	118.970.839
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	1.350.292.645	809.544.000
- Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	355.282.500	86.863.636
- Công ty Cổ phần Chế Biến XNK Nông Sản Thực Phẩm ĐN - Donafood	7.522.910	-
- Công ty Cổ phần Scafe	4.136.363	-
<b>Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ</b>	<b>122.242.597</b>	<b>190.349.466</b>
- Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	95.454.545	164.409.091
- Công ty CP Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	25.073.052	25.520.375
- Tổng Công ty Tín Nghĩa (TCT)	1.715.000	420.000
<b>Lãi cho vay</b>	<b>1.985.332.479</b>	<b>1.245.734.262</b>
- Tổng Công ty Tín Nghĩa	-	899.223.762
- Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	1.985.332.479	346.510.500
<b>Cho vay</b>	<b>51.666.801.250</b>	<b>51.239.859.861</b>
- Tổng Công ty Tín Nghĩa	-	51.239.859.861
- Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	51.666.801.250	-
<b>Mua cổ phần Công ty Bất động sản Thống Nhất</b>	<b>-</b>	<b>52.780.044.000</b>
- Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	-	33.000.000.000
- Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	-	19.780.044.000

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

	30/06/2018	01/01/2018
	VND	VND
<b>Phải thu ngắn hạn khách hàng</b>	<b>5.015.745</b>	<b>885.004.500</b>
- Công ty CP Thương mại và Xây dựng Phước Tân	-	880.242.500
- Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	-	4.762.000
- Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	5.015.745	-
- Tổng Công ty Tín Nghĩa	654.500	-
<b>Phải thu tiền cho vay</b>	<b>70.000.000.000</b>	<b>41.171.767.624</b>
- Tổng Công ty Tín Nghĩa	30.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân	40.000.000.000	41.171.767.624
<b>Phải thu khác ngắn hạn</b>	<b>146.712.329</b>	<b>635.038.117</b>
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân	146.712.329	635.038.117
<b>Phải trả cho người bán ngắn hạn</b>	<b>666.082.920</b>	<b>890.647.454</b>
- Tổng Công ty Tín Nghĩa	-	632.025.294
- Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	35.330.320	30.255.560
- Xí Nghiệp Xây dựng Tín Nghĩa	369.964.600	63.894.600
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	260.788.000	164.472.000
<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	26.674.087.676	26.674.087.676
Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:		
	6 tháng đầu năm	6 tháng đầu năm
	VND	VND
- Thu nhập của Giám đốc	532.040.525	562.782.113
- Thu nhập của HĐQT, Ban Kiểm soát và người quản lý khác	1.441.541.831	1.473.250.418

### 39 . SỞ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC kiểm toán. Số liệu so sánh trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/06/2017.

Người lập biểu



Nguyễn Kim Ngân

Kế toán trưởng



Nguyễn Quốc Hùng

Đồng Nai, ngày 27 tháng 08 năm 2018



Nguyễn Hiếu Lộc