

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



BÁO CÁO TÀI CHÍNH
HỢP NHẤT
Quý 4/2016

Tháng 01/2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Quý 4/2016

DVT: Đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số Cuối Kỳ	Số Đầu Năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		321,486,228,955	352,733,099,802
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	106,325,790,402	59,513,203,473
1. Tiền	111		12,362,692,383	2,934,184,028
2. Các khoản tương đương tiền	112		93,963,098,019	56,579,019,445
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	2,036,666,700	36,705,666,700
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		2,036,666,700	36,705,666,700
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		61,905,672,571	59,320,596,417
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	5,688,989,356	6,303,142,550
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	285,000,000	131,856,400
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	47,370,859,861	
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	8,569,598,354	54,665,222,584
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(8,775,000)	(1,779,625,117)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		150,315,977,640	194,554,681,059
1. Hàng tồn kho	141	V.7	150,315,977,640	194,554,681,059
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		902,121,642	2,638,952,153
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11	469,158,711	729,168,306
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		112,900,190	1,909,783,847
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.14	320,062,741	
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		186,811,151,276	200,146,374,081
II. Tài sản cố định	220	V.9	37,357,086,365	45,800,543,026
1. Tài sản cố định hữu hình	221		37,357,086,365	45,800,543,026
- Nguyên giá	222		76,239,366,356	75,651,253,902
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(38,882,279,991)	(29,850,710,876)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	26,023,991,022	35,250,684,458
- Nguyên giá	231		113,444,169,551	113,328,085,915
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(87,420,178,529)	(78,077,401,457)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.8	14,319,689,572	14,311,112,866
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		13,825,959,433	13,838,574,359
2. Chi phí XDCB dở dang	242		493,730,139	472,538,507
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	78,185,712,936	76,031,996,639
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		41,507,912,936	41,354,196,639
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		36,677,800,000	34,677,800,000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		30,924,671,381	28,752,037,092
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	30,924,671,381	28,752,037,092
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
4. Tài sản khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		508,297,380,231	552,879,473,883

NGUỒN VỐN	Mã số		Số Cuối Kỳ	Số Đầu Năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		78,133,838,499	143,017,868,562
I. Nợ ngắn hạn	310		50,919,750,823	113,848,780,886
1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	311	V.12	9,297,500,000	10,397,500,000
2. Phải trả cho người bán ngắn hạn	312	V.13	2,412,781,817	2,639,187,785
3. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	313		11,922,361,745	273,669,891
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.14	5,846,935,229	15,011,116,734
5. Phải trả người lao động	315		1,346,023,148	2,934,234,245
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.15	1,002,006,808	593,220,050
9. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319	V.17	646,012,500	534,500,000
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.16	15,798,742,126	80,883,210,621
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2,647,387,450	582,141,560
II. Nợ dài hạn	330		27,214,087,676	29,169,087,676
5. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	335	V.17	540,000,000	555,000,000
6. Phải trả dài hạn khác	336	V.16	26,674,087,676	26,674,087,676
7. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	337	V.12	-	1,940,000,000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.18	430,163,541,733	409,861,605,321
I. Vốn chủ sở hữu	410		430,163,541,733	409,861,605,321
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411			
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411A		260,031,430,000	260,031,430,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411B		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		66,266,478,882	66,266,478,882
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		29,367,174,958	14,952,999,888
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		708,650,196	708,650,196
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		73,594,345,791	67,380,750,958
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421A		10,940,133,911	(3,979,000,897)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421B		62,654,211,879	71,359,751,855
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
12. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		195,461,906	521,295,397
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		508,297,380,231	552,879,473,883

Người lập biểu

Nguyễn Thị Ly

Kế Toán Trưởng

Nguyễn Quốc Hùng

Ngày 11 tháng 01 năm 2017



NGUYỄN HIẾU LỘC

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý 4/2016

DVT: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2016		Năm 2015	
			Quý 4	Luỹ kế	Quý 4	Luỹ kế
1	2	3	4		5	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	49,316,929,393	192,844,040,714	38,293,505,087	197,467,353,159
2. Các khoản giảm trừ	02	VI.2	197,622,213	197,622,213	2,628,920,850	2,628,920,850
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		49,119,307,180	192,646,418,501	35,664,584,237	194,838,432,309
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	25,396,982,974	103,036,315,533	3,112,419,476	110,579,502,655
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cung cấp dịch vụ	20		23,722,324,206	89,610,102,968	32,552,164,761	84,258,929,654
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	2,789,384,386	9,756,097,092	29,311,886,812	35,729,142,618
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	145,988,534	717,915,489	193,005,000	1,640,102,161
<i>Trong đó lãi vay phải trả</i>	23		145,988,534	717,915,489	193,005,000	1,619,941,598
8. Lãi (lỗ) của Công ty liên doanh, liên kết	24		3,029,057	276,094,371	154,196,639	154,196,639
9. Chi phí bán hàng	25	VI.6	30,560,455	491,470,447	451,588,636	2,139,619,678
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	5,967,974,712	17,590,147,937	8,526,756,069	21,414,025,022
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		20,370,213,948	80,842,760,558	52,846,898,507	94,948,522,050
12. Thu nhập khác	31	VI.8	93,578,991	577,794,619	25,234,784	364,938,128
13. Chi phí khác	32	VI.9	1,087,101,437	2,618,911,674	1,754,638,060	2,669,976,809
14. Lợi nhuận khác	40		(993,522,446)	(2,041,117,055)	(1,729,403,277)	(2,305,038,681)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		19,376,691,502	78,801,643,503	51,117,495,230	92,643,483,369
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	4,262,635,915	16,112,329,717	11,985,426,585	20,096,913,379
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		15,114,055,587	62,689,313,787	39,132,068,645	72,546,569,990
18.1. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	61		15,112,731,761	62,654,211,880	38,983,366,784	71,359,751,855
18.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	62		1,323,826	35,101,906	148,701,861	1,186,818,135
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		581	2,409	1,499	2,744

Người lập biểu

Nguyễn Thị Lý

Kế toán trưởng

Nguyễn Quốc Hùng

Biên soạn, ngày 14 tháng 01 năm 2017



NGUYỄN HIẾU LỘC

LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 4/2016

Đơn vị tính : đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2016	Năm 2015
I	2	3	4	5
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		78,801,643,503	99,039,315,857
2. Điều chỉnh cho các khoản			7,289,239,430	(14,561,961,911)
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		18,374,346,187	19,720,774,773
- Các khoản dự phòng	03		(1,770,850,117)	(354,037,419)
- Lãi, lỗ chênh lệch TGHD do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		19,334	(3,895,348)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(10,032,191,463)	(35,544,745,515)
- Chi phí lãi vay	06		717,915,489	1,619,941,598
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		86,090,882,933	84,477,353,946
- Tăng giảm các khoản phải thu	09		24,943,231,684	48,128,692,975
- Tăng giảm hàng tồn kho	10		9,460,498,559	(43,879,575,679)
- Tăng giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, T.TNDN phải)	11		41,262,293,488	55,902,877,483
- Tăng giảm chi phí trả trước	12		2,805,879,140	2,125,078,888
- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(717,915,489)	(1,619,941,598)
- Thuế TNDN đã nộp	15		(24,867,904,006)	(11,019,440,888)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1,613,428,963)	(1,781,531,457)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		137,363,537,346	132,333,513,670
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1 Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(253,250,636)	(7,786,712,869)
2 Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1,909,091	329,361,818
3 Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(49,407,526,561)	(50,870,666,700)
4 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		12,635,000,000	-
5 Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(19,500,000,000)	(22,072,800,000)
6 Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		8,296,880,673	35,367,485,968
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(48,226,987,433)	(45,033,331,783)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1 Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		-	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của DN đã				
2 phát hành	32		(155,000,000)	(1,185,000,000)
3 Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4 Tiền trả nợ gốc vay	34		(3,040,000,000)	(31,320,000,000)
5 Tiền trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6 Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(39,128,943,650)	(31,167,786,590)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(42,323,943,650)	(63,672,786,590)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		46,812,606,263	23,627,395,297
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		59,513,203,473	21,696,912,828
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(19,334)	3,895,348
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70= 50+60+61)	70		106,325,790,402	45,328,203,473

Biên Hòa, ngày 11 tháng 12 năm 2017

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc
CÔ PHỐ PHÁT TRIỂN
KHU CÔNG NGHIỆP
TÍN NGHĨA

Nguyễn Thị Ly

Nguyễn Quốc Hùng

NGUYỄN HIỆU LỘC

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2016

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4/2016

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn : Công ty cổ phần.

Công ty có Công ty con tại thời điểm 31/12/2016 là Công ty Cổ phần Tín Khai, hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản.

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động KD chính
- CTCP Tín Khai	Vĩnh Cửu	82,38%	82,38%	KD BĐS

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

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động KD chính
CTCP TM & XD Phước Tân	P.Quyết Thắng – BH – ĐN	40%	40%	KD BĐS
CTCP DV Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	P. Quang Vinh – BH – ĐN	24%	24%	Dịch vụ bảo vệ

2. Lĩnh vực kinh doanh : Dịch vụ.
3. Ngành nghề kinh doanh : Kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp và các tiện ích công cộng.
4. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

III. CHUẨN MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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



CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính

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 Công ty con do Công ty kiểm soát (công ty con) được lập cho kỳ kế toán từ 01/01/2016 đến 31/12/2016. 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 lập cho cùng năm kế toán với báo cáo tài chính của công ty, áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của công ty. Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại công ty và các công ty con.

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát cuối kỳ được tính bằng lợi ích cổ đông không kiểm soát đầu kỳ cộng lợi ích cổ đông không kiểm soát phát sinh trong kỳ.

2. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá mua so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó và không quá 10 năm.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng

3. Bất lợi kinh doanh

Bất lợi thương mại là phần phụ trội lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng đánh giá được của công ty con, công ty liên kết và đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày diễn ra nghiệp vụ mua công ty so với mức giá mua công ty. Bất lợi thương mại được hạch toán ngay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

4. Tiền và tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi.

5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

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

6. Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

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

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

7. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm khấu hao</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 – 50
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03 – 08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05-10

8. Bất động sản đầu tư

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

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

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

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư được công bố tại thuyết minh số V.10

9. Đầu tư tài chính

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

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

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

10. Chi phí trả trước

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

11. Chi phí phải trả

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

12. Vốn chủ sở hữu

Nguồn vốn kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.
- Thặng dư vốn cổ phần: chênh lệch do phát hành cổ phiếu cao hơn mệnh giá.
- Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty.
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

13. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

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

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

14. Nguyên tắc chuyển đổi ngoại tệ

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

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

15. Bên liên quan

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	310.760.458	117.126.644
Tiền gửi ngân hàng VND	12.038.228.829	2.758.392.564
Tiền gửi ngân hàng USD	13.703.096	58.664.820
Các khoản tương đương tiền	93.963.098.019	56.579.019.445
Cộng	106.325.790.402	59.513.203.473

Các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến dưới 03 tháng có giá trị 106,33 tỷ VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,3%/năm đến 5,5%/năm.

2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Đầu tư ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn	2.036.666.700	2.036.666.700	36.705.666.700	36.705.666.700
Cộng	2.036.666.700	2.036.666.700	36.705.666.700	36.705.666.700

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty liên kết (1)	41,200,000,000	-	41,200,000,000	-
- CTCP DV Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	1,200,000,000	-	1,200,000,000	-
- CTCP XD & TM Phước Tân	40,000,000,000	-	40,000,000,000	-
Đầu tư vào đơn vị khác (2)	36,677,800,000	-	34,677,800,000	-
- CTCP KCN Long Khánh	23,232,800,000	-	23,232,800,000	-
- CTCP BĐS Thống Nhất	11,445,000,000	-	11,445,000,000	-
- CTCP đầu tư KCN Tín Nghĩa	2,000,000,000	-	-	-
Cộng	77,877,800,000	-	75,877,800,000	-

(1). 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:

	Số cuối kỳ (giá trị ghi sổ theo PP VCSH)	Số đầu năm (giá trị ghi sổ theo PP VCSH)
- CTCP dịch vụ bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	1.545.010.543	1.395.288.802
- CTCP XD & TM Phước Tân	39.962.902.393	39.958.907.837
Cộng	41.507.912.936	41.354.196.639

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

3. Phải thu khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Phải thu của KH ngắn hạn		
- Cty TNHH Kwang sung VN		1,770,850,117
- Phải thu khách hàng dự án KDC Thạnh Phú	464,927,500	3,339,454,608
- Các khoản phải thu khách hàng khác	5,224,061,856	1,192,837,825
Cộng	5,688,989,356	6,303,142,550

4. Trả trước cho người bán

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Cty CP tư vấn E.D.S.C	45.000.000	45.000.000
- Cty TNHH tư vấn thiết kế XD Mai-Archi	210.000.000	67.606.400
- CN Cty TNHH Vitop Media	30.000.000	
- Các đối tượng khác		19.250.000
Cộng	285.000.000	131.856.400

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Tổng công ty Tín Nghĩa (a)	23.370.859.861	
- CTCP TM & XD Phước Tân (b)	24.000.000.000	
Cộng	47.370.859.861	

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

(b) CTCP PT KCN Tín Nghĩa cho Phước Tân vay 4.000.000.000 theo hợp đồng vay vốn số 135/HĐVV ngày 29/08/2016, với lãi suất 9%/năm. Thời hạn cho vay 06 tháng kể từ ngày giải ngân.

CTCP Tín Khải cho Phước Tân vay 20.000.000.000 đồng theo hợp đồng vay vốn số 220/2016 ngày 18/03/2016 và hợp đồng vay vốn số 221/2016 ngày 26/04/2016

6. Các khoản phải thu khác

- Tạm ứng	1,385,018,494	1,166,092,651
- Các khoản thế chấp ký cược, ký quỹ	2,250,000	2,250,000
- Phải thu lãi TGCKH BIDV	11,461,111	609,027,778
- Phải thu lãi TGCKH NHNO	35,160,821	60,692,510
- Phải thu lãi TGCKH Viettinbank	284,700,000	192,943,056
- Phải thu lãi HDBank	39,750,000	59,218,582
- Phải thu Tổng Cty Tín Nghĩa tiền chuyển nhượng Đại Á		46,387,262,474
- Phải thu Cục thuế Đồng Nai tiền thuê đất được miễn giảm	5,350,587,203	5,981,347,590
- Lãi dự thu (Tín Khải)	1,459,216,419	
- Các khoản phải thu khác	1,454,306	206,387,943
Cộng ngắn hạn	8,569,598,354	54,665,222,584
Cộng dài hạn		

7. Hàng tồn kho

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

7. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	179.701.977		188.672.127	
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, trong đó:	150.136.275.663		194.366.008.932	
+ CP DA KDC 18ha Tam Phước (1)	92.649.538.840		110.023.363.657	
+ Dự án KDC Thạnh Phú (2)	57.486.736.823		84.342.645.275	
Cộng	150.315.977.640		194.554.681.059	

(1) Giá trị dự án khu dân cư và tái định cư tại xã Tam Phước, Biên Hòa, Đồng Nai của khu đất có diện tích 180.713 m² nhận chuyển nhượng từ Tổng Công ty Tín Nghĩa. Dự án đã được phê duyệt qui hoạch chi tiết 1/500 theo quyết định số 243/QĐ.CT.UBT ngày 15 tháng 01 năm 2004 của chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

(2) Dự án KDC Thạnh Phú do Công ty con – Công ty CP Tín Khai làm chủ đầu tư.

8. Tài sản dở dang dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	13,825,959,433	13,838,574,359
- CP Xây dựng công trình Kios (1)	13,825,959,433	13,838,574,359
b. Xây dựng cơ bản dở dang	493,730,139	472,538,507
- CP XD nhà VP Tín Khai		450,945,454
- Chợ KDC 18 (2)	94,451,181	
- CP đầu tư DA KCN Phước Bình (3)	21,593,053	21,593,053
- Tạo cảnh quan khu trung tâm Tam Phước (4)	355,520,000	
- CP đầu tư khu DV TM Thống Nhất (5)	22,165,905	

(1) Công trình xây dựng bao gồm 55 kios. Theo Quyết định số 305/QĐ-UBND ngày 23/01/2013 của UBND Tỉnh Đồng Nai, diện tích đất xây dựng kios trên nằm trong diện tích quy hoạch đất giao thông và thuộc đoạn đầu đường số 3 Khu Công nghiệp Tam Phước. Tuy nhiên, vào thời điểm hiện tại, Công ty đang hoàn thành thủ tục pháp lý để thay đổi quy hoạch, chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất giao thông sang đất dịch vụ. Sở Tài Nguyên Môi Trường đã chấp nhận thay đổi quy hoạch và đã trình công văn số 811/STNMT-QH lên UBND Tỉnh Đồng Nai để xin phê duyệt. Nếu mục đích sử dụng đất được chuyển đổi, Công ty sẽ thực hiện sang nhượng các kios trên.

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

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

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

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

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình					
Số dư đầu năm	33.781.411.574	31.452.499.683	7.991.185.544	2.426.157.101	75.651.253.902
Tăng trong kỳ	467.945.454	-	-	120.167.000	588.112.454
- Mua sắm mới				120.167.000	120.167.000
- Đầu tư XD CB hoàn thành	467.945.454				467.945.454
Số dư cuối kỳ	34.249.357.028	31.452.499.683	7.991.185.544	2.546.324.101	76.239.366.356
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	13.098.724.926	11.580.327.969	3.199.090.085	1.972.567.896	29.850.710.876
Khấu hao trong kỳ	2.900.764.034	4.838.846.100	1.014.031.304	277.927.677	9.031.569.115
Giảm thanh lý					
Số dư cuối kỳ	15.999.488.960	16.419.174.069	4.213.121.389	2.250.495.573	38.882.279.991
Giá trị còn lại của TSCĐHH					
Số dư đầu năm	20.682.686.648	19.872.171.714	4.792.095.459	453.589.205	45.800.543.026
Số dư cuối kỳ	18.249.868.068	15.033.325.614	3.778.064.155	295.828.528	37.357.086.365

Trong đó:

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

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

11. Chi phí trả trước

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn	469.158.711	729.168.306
- CP môi giới		480.590.910
- Các khoản chi phí khác	469.158.711	248.577.396
b. Dài hạn	30.924.671.381	28.752.037.092
- Chi phí trả trước dài hạn khác		884.098.835
- Chi phí đền bù KCN	25.040.703.695	25.718.886.696
- Chi phí CCDC chờ phân bổ	3.522.113.370	866.253.594
- Chi phí s/c via hệ khu 16ha KDC Thạnh Phú		215.534.761
- Chi phí môi giới	104.181.818	
- Chi phí s/c chờ phân bổ	2.257.672.498	1.067.263.206

12. Vay và nợ thuê tài chính:*Chi tiết số phát sinh về khoản vay như sau:*

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn				
- CTCP BĐS				
Thống Nhất (1)	7,357,500,000	7,357,500,000	7,357,500,000	7,357,500,000
- Nợ dài hạn đến hạn trả Quỹ BV môi trường VN	1,940,000,000	1,940,000,000	3,040,000,000	3,040,000,000
Cộng	9,297,500,000	9,297,500,000	10,397,500,000	10,397,500,000
b. Vay dài hạn				
- Quỹ BV môi trường VN (2)			1,940,000,000	1,940,000,000
Cộng	-	-	1,940,000,000	1,940,000,000

Thông tin bổ sung cho các khoản vay:

(1) Hợp đồng vay vốn số 04/2014/HĐKT ngày 01/08/2014 và phụ lục 02 HĐVV số 04/2014/HĐKT gia hạn thời gian vay vốn, với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức tín dụng: 7.357.500.000 VND;

- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;

- Thời hạn cho vay: 06 tháng;

- Lãi suất cho vay: 6%/năm;

- Các hình thức đảm bảo tiền vay: Đảm bảo bằng số vốn 11.445.000.000 VND Công ty đã góp vốn đầu tư vào CTCP BĐS Thống Nhất.

(2) Đây là khoản vay dài hạn tại Quỹ Bảo vệ môi trường Việt Nam theo hợp đồng tín dụng đầu tư bảo vệ môi trường số 13-12/TD-QMT/CPTN ngày 04/09/2012

- Mục đích: Xây dựng Nhà máy XLNT tập trung KCN Tam Phước – Giai đoạn 2 và giai đoạn 3

- Lãi suất: 5,4%/năm (lãi suất cố định trong thời gian vay).

- Tài sản đảm bảo: Khoản vay được đảm bảo bằng Bảo lãnh của Ngân Hàng TMCP Đại Á

- Thời hạn vay là: 5 năm kể từ ngày vay.

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2016

Bán thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

13. Phải trả người bán

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn				
- CT TNHH Thăng Hòa Phát	209,055,019	209,055,019		-
- Cty TNHH Bách Việt Đồng Nai			499,026,000	499,026,000
Cty TNHH Túc An Nhi	203,545,294	203,545,294		-
- Cty TNHH MTV Đình Phúc	714,245,416	714,245,416		-
- Phải trả các đối tượng khác	1,285,936,088	1,285,936,088	2,140,161,785	2,140,161,785
Cộng	2,412,781,817	2,412,781,817	2,639,187,785	2,639,187,785

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp	Số đã nộp	Số cuối kỳ
a. Phải nộp				
- Thuế GTGT hàng bán nội địa	2,414,263,345	13,995,074,693	15,094,593,659	1,314,744,379
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	12,487,878,983	16,112,329,718	24,547,841,265	4,052,367,437
- Thuế thu nhập cá nhân	55,610,911	800,354,729	799,934,914	56,030,726
- Thuế tài nguyên	53,363,495	719,766,100	702,744,688	70,384,907
- Thuế môn bài		6,000,000	6,000,000	-
- Thuế nhà đất		1,941,072	1,941,072	-
- Thuế phi nông nghiệp		17,643,600	17,643,600	-
- Các khoản phải nộp khác		589,011,836	235,604,055	353,407,781
Cộng	15,011,116,734	32,242,121,748	41,406,303,253	5,846,935,229
b. Phải thu	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ		
- Thuế thu nhập tạm nộp 1%	320,062,741			
Cộng phải thu	320,062,741			

Thuế giá trị gia tăng

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Xem thuyết minh số IV.12.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

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

	Năm 2016		Năm 2015	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	19,376,691,502	78,801,643,503	51,117,495,230	92,643,483,369
+ Các khoản điều chỉnh tăng	1,828,909,009	2,364,841,331	2,374,585,573	2,675,073,906
+ Các khoản điều chỉnh giảm		439,350,000	-	-
- Tổng thu nhập chịu thuế	21,205,600,511	80,727,134,834	53,492,080,803	95,318,557,275
Điều chỉnh các khoản trích lập dự phòng công ty con		-		7,439,825,453
Chuyển lãi/lỗ của công ty con do hợp nhất		-		(11,254,579,821)
Chuyển lãi/lỗ của công ty liên doanh, liên kết do hợp nhất	(3,029,057)	(276,094,371)	(154,196,639)	(154,196,639)
- Tổng lợi nhuận tính thuế	21,202,571,454	80,451,040,463	53,337,884,164	91,349,606,268
- Thuế suất thuế TNDN	20%	20%	22%	22%
- Chi phí phải trả khác				
Thuế TNDN dự tính phải nộp	4,240,514,291	16,090,208,093	11,734,334,516	20,096,913,379
Thuế TNDN dự tính được miễn giảm (*)				
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	4,240,514,291	16,090,208,093	11,734,334,516	20,096,913,379

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

15. Chi phí phải trả

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn	1,002,006,808	593,220,050
- Chi phí tiền nước T12/2016	955,335,200	586,997,000
- Phí bảo vệ môi trường Q4/2016	5,732,473	6,223,050
- Trích trước chi phí sửa chữa	40,939,135	

16. Các khoản phải trả, phải nộp khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn	15,798,742,126	80,883,210,621
- BHXH, BHYT, KPCĐ, BHTN	25,874,627	7,200,449
- Phải trả khách hàng tiền thuê đất và thuê hạ tầng theo quyết định 19/QĐ-CT - 03/02/2015 của Cục	1,142,683,586	3,785,343,586
- Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1,634,638,470	698,180,000
- Tiền đặt cọc mua QSDĐ và tài sản trên đất	6,016,909,800	8,813,897,560
- Cổ tức phải trả	226,489,669	400,811,449
- Thu hộ phí cấp GCN QSDĐ	1,058,104,025	752,694,979
- Thu tiền theo tiến độ KDC Thanh Phú	4,003,878,121	30,409,423,803
- Phải trả tiền chuyển nhượng CP Phước Tân		34,000,000,000
- Các khoản phải trả khác	1,690,163,828	2,015,658,795
b. Dài hạn	26,674,087,676	26,674,087,676
- Khoản tiền đền bù DA KCN TP phải trả	26,674,087,676	26,674,087,676

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2016**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****17. Doanh thu chưa thực hiện:**

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

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2016

18. Vốn chủ sở hữu:

a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu:

Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu

A	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	LNST chưa PP và các quỹ	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	1	2	3	4	5		
Số dư ngày 01/01/2015	173,354,320,000	152,943,588,882	14,359,066,666	708,650,196	16,212,274,684	18,920,476,364	376,498,376,792
- Lãi trong năm					71,359,751,855	1,186,818,135	72,546,569,990
- Tăng vốn trong năm nay	86,677,110,000	(86,677,110,000)					-
- Chi cổ tức đợt 2/2014 (8%)					(13,868,345,600)		(13,868,345,600)
- Trích lập các quỹ			593,933,222		(593,933,222)		-
- Chi trả cổ tức năm trước							-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi & BĐH					(1,749,995,861)		(1,749,995,861)
- Hợp nhất kinh doanh					(3,979,000,898)	(19,585,999,102)	(23,565,000,000)
Số dư ngày 31/12/2015	260,031,430,000	66,266,478,882	14,952,999,888	708,650,196	67,380,750,958	521,295,397	409,861,605,321
- Tăng vốn trong năm nay							-
- Lãi trong năm nay					62,654,211,880	35,101,906	62,689,313,786
- Trích lập các quỹ			14,414,175,070		(14,438,208,448)		(24,033,378)
- Chi ứng cổ tức năm 2015 (15%)					(39,004,714,500)		(39,004,714,500)
- Hợp nhất kinh doanh					(612,409,299)	(360,935,397)	(973,344,696)
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi & BĐH					(2,385,284,800)		(2,385,284,800)
Số dư ngày 31/12/2016	260,031,430,000	66,266,478,882	29,367,174,958	708,650,196	73,594,345,791	195,461,906	430,163,541,733

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2016

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

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

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

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

d. Cổ phiếu

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

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

đ. Cổ tức

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

e. Các quỹ của doanh nghiệp:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	29.367.174.958	14.952.999.888
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	708.650.196	708.650.196
Cộng	30.075.825.154	15.661.650.084

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT Q4/2016

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2016		Năm 2015	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- D.thu phí cơ sở hạ tầng	14,242,875,903	44,560,815,648	4,913,824,468	38,487,550,349
- D.thu cho thuê đất	759,359,802	2,481,120,936	288,294,702	2,143,961,701
- D.thu phí nước thải	4,399,450,494	16,116,883,805	3,919,010,653	13,025,294,905
- D.thu dịch vụ khác	9,051,708,544	33,277,676,673	8,581,611,773	33,003,166,499
- D.thu thu gom rác thải	791,223,727	2,997,801,199	653,053,127	2,805,449,350
- Doanh thu KDC 18	16,907,667,196	33,651,034,788	3,170,989,476	9,741,427,097
- Doanh thu chuyên QSDĐ KDC Thạnh Phú	3,164,643,727	59,758,707,665	16,766,720,888	98,260,503,258
Cộng	49,316,929,393	192,844,040,714	38,293,505,087	197,467,353,159

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm 2016		Năm 2015	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Hàng bán bị trả lại KDC	197,622,213	197,622,213	2,429,808,845	2,429,808,845
- Giảm giá hàng bán			199,112,005	199,112,005
Cộng	197,622,213	197,622,213	2,628,920,850	2,628,920,850

3. Giá vốn hàng bán

	Năm 2016		Năm 2015	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Giá vốn phí CSHT	3,737,810,282	14,465,213,640	(1,125,312,173)	16,465,534,671
- Giá vốn cho thuê đất	157,690,093	630,760,387	138,265,890	553,063,560
- Giá vốn phí nước thải	2,887,959,949	10,031,590,668	966,433,954	9,541,465,661
- Giá vốn dịch vụ khác	3,855,152,383	12,904,357,289	3,021,486,320	15,655,981,046
- Giá vốn thu gom rác thải	491,135,732	1,524,865,486	400,080,107	1,701,464,476
- Giá vốn KD KDC 18	12,525,810,540	27,054,365,298	743,462,465	6,101,912,465
- Giá vốn KDC Thạnh Phú	1,741,423,995	36,425,162,765	(1,031,997,087)	60,560,080,776
Cộng	25,396,982,974	103,036,315,533	3,112,419,476	110,579,502,655

4. Doanh thu tài chính

	Năm 2016		Năm 2015	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Lãi tiền cho vay	587,217,503	2,527,699,175		
- Lãi tiền gửi có kỳ hạn	2,096,949,653	6,366,216,094	5,696,495,774	11,878,502,588
- Lãi tiền gửi không kỳ hạn	7,488,897	164,968,465	36,686,753	89,451,196
- Lãi chậm trả	97,728,333	257,863,358	575,336,285	757,820,834
- Lãi góp vốn		439,350,000		
- Lãi CN CP Đại Á (HdBank)		-	23,003,368,000	23,003,368,000
Cộng	2,789,384,386	9,756,097,092	29,311,886,812	35,729,142,618

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

5. Chi phí tài chính

	Năm 2016		Năm 2015	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Chi phí lãi vay ngân hàng	145,988,534	717,915,489	193,005,000	1,640,102,161
Cộng	145,988,534	717,915,489	193,005,000	1,640,102,161

6. Chi phí bán hàng

	Năm 2016		Năm 2015	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Chi phí hoa hồng (DV TV môi trường, KDC 18)	30,560,455	491,470,447	451,588,636	2,139,619,678
Cộng	30,560,455	491,470,447	451,588,636	2,139,619,678

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2016		Năm 2015	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Chi phí nhân viên quản lý	4,173,096,257	8,725,885,308	6,208,621,416	13,449,375,335
- Chi phí nguyên vật liệu QL	22,086,000	73,587,756	23,903,150	118,533,592
- Chi phí đồ dùng văn phòng	112,560,393	534,628,862	136,182,826	373,569,414
- Chi phí khấu hao TSCĐ	294,718,102	1,217,970,728	240,717,395	1,012,986,809
- Thuế, phí và lệ phí	51,628,985	139,299,591	48,584,166	126,133,348
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	917,832,005	3,630,533,142	1,152,340,185	2,861,321,089
- Chi phí khác	463,815,177	3,336,004,757	1,310,778,496	2,780,883,086
- Dự phòng nợ khó đòi	(67,762,207)	(67,762,207)	(594,371,565)	691,222,349
Cộng	5,967,974,712	17,590,147,937	8,526,756,069	21,414,025,022

8. Thu nhập khác

	Năm 2016		Năm 2015	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Thu phạt hợp đồng	89,375,468	557,437,705	-	-
- Thu nhập khác	4,203,523	20,356,914	25,234,784	364,938,128
Cộng	93,578,991	577,794,619	25,234,784	364,938,128

9. Chi phí khác

	Năm 2016		Năm 2015	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Chi thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	193,333,335	755,874,897	193,333,333	793,333,332
- Chi phí hội họp HDQT, BKS	36,666,666	353,333,333	50,000,000	205,000,000
- Chi phí khác	857,101,436	1,509,703,444	1,511,304,727	1,671,643,477
Cộng	1,087,101,437	2,618,911,674	1,754,638,060	2,669,976,809

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

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Năm 2016		Năm 2015	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Giá vốn hàng bán	25,396,982,974	103,036,315,533	3,112,419,476	110,579,502,655
- Chi phí bán hàng	30,560,455	491,470,447	451,588,636	2,139,619,678
- Chi phí QLDN	5,967,974,712	17,590,147,937	8,526,756,069	21,414,025,022
Cộng	31,395,518,141	121,117,933,917	12,090,764,181	134,133,147,355

11. Chi phí thuế TNDN hiện hành:

	Năm 2016		Năm 2015	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- CP thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	4,240,514,291	16,090,208,093	11,985,426,585	20,096,913,379
- Điều chỉnh CP thuế TNDN của các năm trước vào CP T.TNHH năm nay	22,121,624	22,121,625		
- Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	4,262,635,915	16,112,329,717	11,985,426,585	20,096,913,379

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC


1. Giao dịch với các bên liên quan


Giao dịch với các bên liên quan khác

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

Công ty liên quan	Nội dung nghiệp vụ	(Phải trả)/ Phải thu
Tổng công ty Tín Nghĩa	Phải thu gốc HĐVV số 02A2016 -06/1/2016 Phải trả tiền đền bù KCN Tam Phước	23.370.859.861 26.674.087.676
CTCP XD & TM Phước Tân	Phải thu gốc HĐVV số 135 ngày 29/8/2016, HĐVV số 220/2016-18/3/16 và HĐVV số 221/2016-26/4/2016 Phải thu lãi vay (HĐVV Tam Phước) Phải thu lãi vay (lãi dự thu – HĐVV Tín Khai)	24.000.000.000 109.750.000 1.310.500.000
CTCP Logistic Tín Nghĩa	Phải thu phí thuê VP, điện	4.884.825
CTCP Xăng dầu Tín Nghĩa	Phải trả tiền nhiên liệu xe 60C-9998, xe 60V-9425, xe 60P-0588, xe 60L-6666	17.472.030
CTCP DV Bảo vệ Tín Nghĩa	Phải trả tiền phí bảo vệ T12/2016	158.576.000
CTCP Đầu tư Nhơn Trạch	Chi phí vệ sinh đường và chăm sóc CX	17.175.838

Biên Hoà, ngày 10 tháng 01 năm 2017


Nguyễn Thị Ly
Người lập


Nguyễn Quốc Hùng
Kế toán trưởng


Nguyễn Hữu Lộc
Giám đốc

