

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015
(đã được kiểm toán)



NỘI DUNG

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

360
C
C
PH
KHU
T
NIÊN

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

CÔNG TY

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

Trụ sở của Công ty được đặt tại: Đường số 6 KCN Tam Phước, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

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

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

Ông Cao Ngọc Đức	Chủ tịch	
Ông Lê Hữu Tịnh	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 09/01/2015
Ông Trương Thanh Tùng	Phó Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 09/01/2015
Ông Nguyễn Văn Liễu	Thành viên	
Bà Đỗ Thu Hà	Thành viên	
Ông Nguyễn Hiếu Lộc	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 09/01/2015

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

Ông Nguyễn Hiếu Lộc	Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 09/01/2015
Ông Trương Thanh Tùng	Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 09/01/2015
Ông Lê Đình Sơn	Phó Giám đốc	
Ông Đỗ Hoài Thu	Phó Giám đốc	

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Đặng Ngọc Giàu	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 20/03/2015
Bà Nguyễn Thị Ngọc Dung	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 20/03/2015
Bà Dương Thị Minh Hồng	Thành viên	
Ông Phạm Hoa Cương	Thành viên	

KIỂM TOÁN VIÊN

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

100
C
KẮC
HẬP
10

0904
ÔNG T
Đ PH
ÁT TR
CÔNG N
N NGI
Y OA - T

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

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

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

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

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Cam kết khác

Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Biên Hòa, ngày 22 tháng 03 năm 2016

TM. Ban Giám đốc

Giám đốc



Nguyễn Hữu Lộc

TT
ON
NH
GK
AJ
VK

311-C
Y
N
EN
PHIẾP
IA
ĐỒN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa được lập ngày 22 tháng 03 năm 2016, từ trang 05 đến trang 43, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2016

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

Pho Tổng Giám đốc



Cát Thị Hà

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 0725-2013-002-1

Kiểm toán viên



Trần Trung Hiếu

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2202-2013-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2015	01/01/2015
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		352.733.099.802	245.085.055.766
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	59.513.203.473	21.696.912.828
111	1. Tiền		2.934.184.028	3.650.376.082
112	2. Các khoản tương đương tiền		56.579.019.445	18.046.536.746
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	4	36.705.666.700	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		36.705.666.700	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		59.320.596.417	22.791.512.794
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	6.303.142.550	11.863.007.389
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		131.856.400	545.400.000
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	54.665.222.584	12.516.767.941
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(1.779.625.117)	(2.133.662.536)
140	IV. Hàng tồn kho	8	194.554.681.059	193.594.694.430
141	1. Hàng tồn kho		194.554.681.059	193.594.694.430
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		2.638.952.153	7.001.935.714
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	729.168.306	2.205.283.559
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		1.909.783.847	2.722.562.978
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	-	2.074.089.177
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		200.146.374.081	294.052.315.551
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		-	23.534.750.947
216	1. Phải thu dài hạn khác	6	-	23.534.750.947
220	II. Tài sản cố định		45.800.543.026	47.375.314.187
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	45.800.543.026	47.375.314.187
222	- Nguyên giá		75.651.253.902	68.980.644.250
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(29.850.710.876)	(21.605.330.063)
230	III. Bất động sản đầu tư	11	35.250.684.458	45.137.426.880
231	- Nguyên giá		113.328.085.915	113.035.893.188
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(78.077.401.457)	(67.898.466.308)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	9	14.311.112.866	15.191.017.233
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		13.838.574.359	13.813.344.506
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		472.538.507	1.377.672.727
250	V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	4	76.031.996.639	134.821.840.000
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		41.354.196.639	-
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		34.677.800.000	134.821.840.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		28.752.037.092	27.991.966.304
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	28.752.037.092	27.991.966.304
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		552.879.473.883	539.137.371.317

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2015	01/01/2015
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		143.017.868.562	162.638.994.525
310	I. Nợ ngắn hạn		113.848.780.886	113.041.561.397
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	2.639.187.785	6.060.311.152
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		273.669.891	19.369.316.095
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	15.011.116.734	6.083.149.424
314	4. Phải trả người lao động		2.934.234.245	374.934.611
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	593.220.050	1.217.976.880
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	17	534.500.000	527.000.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	80.883.210.621	56.910.899.748
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	13	10.397.500.000	21.897.500.000
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		582.141.560	600.473.487
330	II. Nợ dài hạn		29.169.087.676	49.597.433.128
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	17	555.000.000	1.163.345.452
337	2. Phải trả dài hạn khác	18	26.674.087.676	26.674.087.676
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	13	1.940.000.000	21.760.000.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		409.861.605.321	376.498.376.792
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	409.861.605.321	376.498.376.792
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		260.031.430.000	173.354.320.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		260.031.430.000	173.354.320.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		66.266.478.882	152.943.588.882
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		14.952.999.888	14.359.066.666
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		708.650.196	708.650.196
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		67.380.750.958	16.212.274.684
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(3.979.000.897)	(19.010.312.829)
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		71.359.751.855	35.222.587.513
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		521.295.397	18.920.476.364
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		552.879.473.883	539.137.371.317

Biên Hòa, ngày 22 tháng 03 năm 2016

Người lập biểu

Nguyễn Thị Ly

Kế toán trưởng

Nguyễn Quốc Hùng

Giám đốc

Nguyễn Hữu Lộc



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2015

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2015	Năm 2014
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	197.467.353.159	155.438.204.704
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22	2.628.920.850	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		194.838.432.309	155.438.204.704
11	4. Giá vốn hàng bán	23	110.579.502.655	82.722.200.520
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		84.258.929.654	72.716.004.184
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24	35.729.142.618	1.200.208.444
22	7. Chi phí tài chính	25	1.640.102.161	6.810.255.268
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		1.619.941.598	6.793.142.725
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		154.196.639	-
25	9. Chi phí bán hàng	26	2.139.619.678	5.577.621.273
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	21.414.025.022	14.619.645.935
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		94.948.522.050	46.908.690.152
31	12. Thu nhập khác	28	364.938.128	350.393.636
32	13. Chi phí khác	29	2.669.976.809	1.549.213.294
40	14. Lợi nhuận khác		(2.305.038.681)	(1.198.819.658)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		92.643.483.369	45.709.870.494
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	30	20.096.913.379	9.357.350.035
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>72.546.569.990</u>	<u>36.352.520.459</u>
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		71.359.751.855	32.223.612.241
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		1.186.818.135	4.128.908.218
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	31	2.790	1.398

Người lập biểu

Nguyễn Thị Ly

Kế toán trưởng

Nguyễn Quốc Hùng

Biên Hòa, ngày 22 tháng 03 năm 2016



Nguyễn Hiền Lộc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2015

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2015	Năm 2014
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		92.643.483.369	45.709.870.494
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	1. Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		18.797.280.998	15.849.805.913
03	2. Các khoản dự phòng		(354.037.419)	591.033.145
04	3. Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(3.895.348)	(1.537.099)
05	4. Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(25.341.881.252)	(767.493.329)
06	5. Chi phí lãi vay		1.619.941.598	6.793.142.725
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		87.360.891.946	68.174.821.849
09	1. Tăng, giảm các khoản phải thu		23.276.489.830	21.778.003.150
10	2. Tăng, giảm hàng tồn kho		(985.216.482)	(5.185.145.519)
11	3. Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(8.491.587.201)	364.185.506
12	4. Tăng, giảm chi phí trả trước		716.044.465	4.594.831.948
14	5. Tiền lãi vay đã trả		(5.112.288.257)	(3.300.796.066)
15	6. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(11.019.440.888)	(9.259.150.289)
17	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.768.327.788)	(2.796.170.893)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		83.976.565.625	74.370.579.686
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(7.808.305.922)	(120.000.000)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		191.069.091	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(36.705.666.700)	-
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(22.072.800.000)	-
26	5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		80.981.885.331	-
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		25.305.236.962	1.110.843.329
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		39.891.418.762	990.843.329
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
32	1. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		(23.565.000.000)	(450.000.000)
33	2. Tiền thu từ đi vay		-	20.000.000.000
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(31.320.000.000)	(51.491.141.734)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(31.170.589.090)	(24.714.545.408)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(86.055.589.090)	(56.655.687.142)

TT
 CÔN
 CH NH
 NG K
 A/
 TNK

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2015

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2015	Năm 2014
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		37.812.395.297	18.705.735.873
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm		21.696.912.828	2.989.639.856
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		3.895.348	1.537.099
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	3	<u>59.513.203.473</u>	<u>21.696.912.828</u>

Người lập biểu

Nguyễn Thị Ly

Kế toán trưởng

Nguyễn Quốc Hùng

Biên Hòa, ngày 22 tháng 03 năm 2016

Giám đốc



Nguyễn Hiếu Lộc

10
GT
MH
EM
IS
M

M.S.D.N. 36009646

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2015

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

Trụ sở của Công ty được đặt tại: Đường số 6 KCN Tam Phước, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 260.031.430.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 260.031.430.000 đồng; tương đương 26.003.143 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Lĩnh vực kinh doanh : Kinh doanh thương mại, dịch vụ.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Xây dựng nhà các loại;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Kinh doanh nước sạch;
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Xây dựng công trình công ích;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- 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 Kios 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 03/6/2002 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 04/4/2003 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 50 Kios 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 kiot cho thuê và di dời xăng dầu từ đất giao thông sang đất thương mại dịch vụ. Hiện nay, Công ty đang tiếp tục hoàn thiện các hồ sơ có liên quan.



Cấu trúc tập đoàn

- **Tổng số các công ty con:**
- + Số lượng các Công ty con được hợp nhất: 01 Công ty.
- **Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2015 bao gồm:**

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Tín Khai ⁽¹⁾	Vĩnh Cửu, Đồng Nai	82,38%	82,38%	Kinh doanh bất động sản

(1) Căn cứ theo Biên bản họp Hội đồng quản trị số 06/2015/BB-HĐQT ngày 11/05/2015, Hội đồng quản trị quyết nghị việc mua cổ phần, tăng tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Tín Khai. Ngày 27/05/2015, Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa đã ký hợp đồng chuyển nhượng cổ phần với Tổng Công ty Tín Nghĩa. Theo hợp đồng, số lượng cổ phần phổ thông nhận chuyển nhượng là 2.238.000 cổ phần tương đương 22,380 tỷ đồng. Theo đó, tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa tăng từ 60% lên 82,38%.

- Công ty có các công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2015 bao gồm:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty Cổ phần DV Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa ⁽²⁾	TP. Biên Hòa, Đồng Nai	24,00%	24,00%	Dịch vụ bảo vệ
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân ⁽³⁾	TP. Biên Hòa, Đồng Nai	40,00%	40,00%	Đầu tư khu công nghiệp

(2) Căn cứ theo Biên bản họp Hội đồng quản trị số 04/2015/BB-HĐQT ngày 10/02/2015, Hội đồng quản trị quyết nghị việc tham gia góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ. Theo đó, ngày 12/02/2015 Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa đã tham gia thỏa thuận góp vốn với các cổ đông khác với tỷ lệ góp vốn điều lệ là 24% tương đương 1,2 tỷ đồng.

(3) Ngày 21/12/2015, Hội đồng quản trị Công ty ban hành Nghị quyết số 06/2015-ND-HĐQT về việc chào mua 4.000.000 cổ phần Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân từ Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch. Theo đó, Công ty đã thực hiện mua thành công 4.000.000 cổ phần, mệnh giá 10.000 VND/cổ phần trị giá 40.000.000.000 VND.

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.

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 . Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Ngày 22/12/2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 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.

Ảnh hưởng của các thay đổi chính sách kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 200/2014/TT-BTC được áp dụng phi hồi tố. Công ty đã bổ sung thuyết minh thông tin so sánh trên năm tài chính đối với các chỉ tiêu có sự thay đổi giữa Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC, tại Thuyết minh số 39.

2.4 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của công ty con do Công ty kiểm soát được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015. 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 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 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 công ty con.

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát:

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

2.5 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.6 . 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 góp vốn hoặc nhận góp vốn: là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn;
- 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;
- Khi mua sắm tài sản hoặc thanh toán ngay bằng ngoại tệ: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

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 theo nguyên tắc:

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

2.7 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.8 . Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.9 . 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.

111
CÔNG
NH
VGI
AP
111 KII

111 * M.3.0

2.10 . 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.

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 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.

2.11 . Tài sản cố định và Bất động sản đầu tư

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 50 năm
- Phương tiện vận tải	10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 - 10 năm

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 10 năm
- Thiết bị truyền dẫn	06 - 10 năm

Đối với một số bất động sản đầu tư là máy móc thiết bị xử lý nước thải đang được khấu hao nhanh 2 lần so với thời gian khấu hao thông thường theo phương pháp đường thẳng theo quy định tại Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính.

2.12 . 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.

2.13 . 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.

2.14 . Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

05
TY
HUI
MT
SC
A-3

36009
CỘNG
HÒA
XÃ HỘI
CHÍNH
PHÁP
KHU CÔNG
Nghiệp
Tín Nghĩa
BIÊN HÒA

2.15 . 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.

2.16 . 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 hoạt động, 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.

2.17 . Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm tài chính về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

2.18 . 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).

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

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

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

Trường hợp mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên BCTC hợp nhất cao hơn mức LNST chưa phân phối trên BCTC riêng của Công ty mẹ và nếu số lợi nhuận quyết định phân phối vượt quá số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên BCTC riêng, Công ty mẹ chỉ thực hiện việc phân phối sau khi đã điều chuyển lợi nhuận từ các công ty con về công ty mẹ.

04011
GTY
HẠN
TRIỂN
KINH
NGHĨA
V.T.ĐC

2.19 . Doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, 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.

2.20 . Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm là các khoản giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại.

Các khoản hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì Công ty ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì Công ty ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì Công ty ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

2.21 . Giá vốn hàng bán

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

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản nếu có đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chi trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong năm và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;
- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

2.22 . Chi phí tài chính

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

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

2.23 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

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.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

2.24 . 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 Công ty.

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, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Tiền mặt	117.126.644	281.719.637
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.817.057.384	3.368.656.445
Các khoản tương đương tiền	56.579.019.445	18.046.536.746
	<u>59.513.203.473</u>	<u>21.696.912.828</u>

Tại 31/12/2015, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 đến 03 tháng có giá trị 56.559.019.445 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4%/năm đến 5,5%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn	36.705.666.700	36.705.666.700	-	-
	<u>36.705.666.700</u>	<u>36.705.666.700</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Tại 31/12/2015, khoản đầu tư ngắn hạn là tiền gửi có kỳ hạn 95 ngày đến 210 ngày tại các ngân hàng thương mại có lãi suất từ 4,75%/năm đến 5,9%/năm.

1001
CỔ
KHOẢN
LÃNH
A
DANH

1964811-C
CÔNG TY
CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN
KHU CÔNG NGHIỆP
TÍN NGHĨA
BIÊN HÒA

b) Đầu tư vào công ty liên kết

	31/12/2015				01/01/2015			
	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
- Công ty Cổ phần DV Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa ⁽¹⁾	TP. Biên Hòa, Đồng Nai	24,00%	24,00%	1.395.288.802				-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân ⁽²⁾	TP. Biên Hòa, Đồng Nai	40,00%	40,00%	39.958.907.837				-
				<u>41.354.196.639</u>				<u>-</u>

⁽¹⁾ Căn cứ theo Biên bản họp Hội đồng quản trị số 04/2015/BB-HĐQT ngày 10/02/2015, Hội đồng quản trị quyết nghị việc tham gia góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ. Theo đó, ngày 12/02/2015 Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa đã tham gia thỏa thuận góp vốn với các cổ đông khác với tỷ lệ góp vốn điều lệ là 24% tương đương 1,2 tỷ đồng.

⁽²⁾ Ngày 21/12/2015, Hội đồng quản trị Công ty ban hành Nghị quyết số 06/2015-ND-HĐQT về việc chào mua 4.000.000 cổ phần Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân từ Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch. Theo đó, Công ty đã thực hiện mua thành công 4.000.000 cổ phần, mệnh giá 10.000 VND/cổ phần trị giá 40.000.000.000 VND.



e) Đầu tư vào đơn vị khác

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	23.232.800.000	-	8.360.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bất Động sản Thống Nhất	11.445.000.000		11.445.000.000	
- Ngân hàng TMCP Phát triển Tp.HCM	-		115.016.840.000	
	34.677.800.000	-	134.821.840.000	-

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.

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư khác của Công ty vào ngày 31/12/2015 như sau:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	H.Long Khánh, Đồng Nai	18,97%	18,97%	Bất động sản
- Công ty Cổ phần Bất Động sản Thống Nhất ⁽¹⁾	TP.Biên Hòa, Đồng Nai	16,35%	16,35%	Bất động sản
- Ngân hàng TMCP Phát triển Tp.HCM ⁽²⁾	Quận 1, Tp.HCM	3,71%	3,71%	Ngân hàng

(1) Khoản đầu tư tại Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất được dùng để đảm bảo khoản vay theo Hợp đồng vay vốn số 04/2014/HDKT ngày 01 tháng 08 năm 2014 giữa Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tin Nghĩa và Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất.

(2) Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 35.

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn		
- Nguyễn Thị Hợp	-	1.180.124.730
- Công ty TNHH Kwang - Sung Việt Nam	1.770.850.117	1.770.850.117
- Công ty TNHH SX Nhật Minh	-	2.272.221.502
- Phải thu khách hàng dự án Khu dân cư Thạnh Phú	3.339.454.608	2.496.360.863
- Các khoản phải thu khách hàng khác	1.192.837.825	4.143.450.177
	6.303.142.550	11.863.007.389
b) Phải thu khách hàng là các bên liên quan	81.578.700	471.472.543
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 38)		

6 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Phải thu ngắn hạn khác				
- Phải thu Tổng Công ty Tín Nghĩa tiền chuyển nhượng cổ phần Ngân hàng TMCP Phát triển Tp.Hồ Chí Minh (HDBank)	46.387.262.474	-	12.352.307.805	-
- Phải thu về BHXH, BHYTN	59.218.582	-	8.335.444	-
- Tạm ứng	1.166.092.651	-	72.184.585	-
- Ký cược, ký quỹ	2.250.000	-	9.025.000	-
- Phải thu Cục thuế Tỉnh Đồng Nai tiền Thuế đất trả trước (*)	5.981.347.590	-	-	-
- Phải thu về lãi tiền gửi có kỳ hạn	1.069.051.287	-	-	-
- Phải thu khác	-	-	74.915.107	-
	54.665.222.584	-	12.516.767.941	-
b) Phải thu dài hạn khác				
- Phải thu Tổng Công ty Tín Nghĩa tiền chi hộ	-	-	23.534.750.947	-
	-	-	23.534.750.947	-

(*) Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 35.

7 . NỢ XẤU

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
+ Công ty TNHH Kwang - Sung Việt Nam	1.770.850.117	-	1.770.850.117	-
+ Trung tâm điện thoại di động CDMA	8.775.000	-	8.775.000	-
+ Nguyễn Thị Hợp	-	-	1.180.124.730	826.087.311
	1.779.625.117	-	2.959.749.847	826.087.311

8 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	188.672.127	-	119.486.260	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	194.366.008.932	-	193.457.508.058	-
Hàng hoá	-	-	17.700.112	-
	194.554.681.059	-	193.594.694.430	-



Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
- Chi phí dự án Khu dân cư 18ha Tam Phước ⁽¹⁾	110.023.363.657	82.331.369.097
- Chi phí dự án Khu dân cư Phú Thạnh ⁽²⁾	84.342.645.275	111.126.138.961
	194.366.008.932	193.457.508.058

⁽¹⁾ Chi phí đền bù và quyền sử dụng đất Dự án khu dân cư và tái định cư tại xã Tam Phước, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai của khu đất có diện tích 180.713 m² nhận chuyển nhượng từ Tổng Công ty Tin Nghĩa. Dự án đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 theo quyết định số 243/QĐ.CT.UBT ngày 15/01/2004 của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Đồng Nai.

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

9. TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN

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

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Chi phí xây dựng Công trình Kios	13.838.574.359	13.838.574.359	13.813.344.506	13.813.344.506
	13.838.574.359	13.838.574.359	13.813.344.506	13.813.344.506

Công trình xây dựng bao gồm 55 kios theo dự toán đầu tư trong năm 2012 và 2013. Theo Quyết định số 305/QĐ-UBND ngày 23/01/2013 của UBND Tỉnh Đồng Nai, diện tích đất xây dựng 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. 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 kiot cho thuê và diêm xăng đầu tư đất giao thông sang đất thương mại dịch vụ. Hiện nay, Công ty đang tiếp tục hoàn thiện các hồ sơ có liên quan.

b) Xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
- Dự án đầu tư Khu công nghiệp tại xã Phước Bình, huyện Long Thành	21.593.053	-
- Công trình Nhà Văn phòng Công ty Cổ phần Tin Khai	450.945.454	-
- Công trình Tòa nhà tài chính ⁽¹⁾	-	1.377.672.727
	472.538.507	1.377.672.727

⁽¹⁾ Công trình Tòa nhà tài chính trong Khu Công nghiệp Tam Phước, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai đã được phê duyệt đầu tư theo Biên bản họp Hội đồng quản trị Quý III/2010 ngày 07 tháng 07 năm 2010. Khoản chi phí đã phát sinh bao gồm các chi phí thiết kế chi tiết tòa nhà văn phòng theo mô hình và một số khoản chi phí khác. Tuy nhiên, theo biên bản họp Hội đồng quản trị số 08/2015/BB-HĐQT ngày 19/10/2015, Hội đồng quản trị Công ty quyết nghị ngừng triển khai đầu tư dự án để tập trung vốn vào các dự án khác có hiệu quả.

10 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	63.182.528.295	-	3.495.463.309	2.302.652.646	68.980.644.250
- Mua trong năm	2.185.744.779	-	4.734.325.454	123.504.455	7.043.574.688
- Thanh lý, nhượng bán	(134.361.818)	-	-	(238.603.218)	(372.965.036)
- Phân loại lại	(31.452.499.683)	31.452.499.683	-	-	-
Số dư cuối năm	33.781.411.573	31.452.499.683	8.229.788.763	2.187.553.883	75.651.253.902
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	17.366.011.291	-	2.653.886.032	1.585.432.740	21.605.330.063
- Khấu hao trong kỳ	2.608.557.322	4.838.846.100	783.807.271	387.135.156	8.618.345.849
- Thanh lý, nhượng bán	(134.361.818)	-	-	(238.603.218)	(372.965.036)
- Phân loại lại	(6.741.481.869)	6.741.481.869	-	-	-
Số dư cuối năm	13.098.724.926	11.580.327.969	3.437.693.303	1.733.964.678	29.850.710.876
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	45.816.517.004	-	841.577.277	717.219.906	47.375.314.187
Tại ngày cuối năm	20.682.686.647	19.872.171.714	4.792.095.460	453.589.205	45.800.543.026

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 2.396.538.830 VND.

11 . 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
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	100.649.599.254	11.973.117.455	413.176.479	113.035.893.188
- Mua trong năm	292.192.727	-	-	292.192.727
Số dư cuối năm	100.941.791.981	11.973.117.455	413.176.479	113.328.085.915
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	60.701.916.640	7.055.780.248	140.769.420	67.898.466.308
- Khấu hao trong năm	8.410.661.999	1.736.490.346	31.782.804	10.178.935.149
- Phân loại lại	(1.716.987.656)	1.716.987.656	-	-
Số dư cuối năm	67.395.590.983	10.509.258.250	172.552.224	78.077.401.457
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	39.947.682.614	4.917.337.207	272.407.059	45.137.426.880
Tại ngày cuối năm	33.546.200.998	1.463.859.205	240.624.255	35.250.684.458

Trong đó:

- Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối năm đã khấu hao hết nhưng cho thuê: 6.080.727.314 VND

12 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí sửa chữa tài sản	8.605.474	54.511.721
Chi phí CCDC chờ phân bổ	98.031.141	66.907.309
Phí bảo hiểm cháy nổ	3.213.814	-
Chi phí phân bón chăm sóc cây xanh	96.230.967	268.095.999
Chi phí môi giới	480.590.910	1.783.236.364
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	42.496.000	32.532.166
	729.168.306	2.205.283.559
b) Dài hạn		
Chi phí đền bù khu công nghiệp	25.718.886.696	25.929.368.340
Chi phí CCDC chờ phân bổ	866.253.594	74.067.057
Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ chờ phân bổ	1.067.263.206	1.815.803.633
Chi phí sửa chữa vỉa hè khu 16 ha KDC Thạnh Phú	215.534.761	172.727.274
Chi phí lập hồ sơ khai thác nước dưới đất KCN Tam Phước	694.843.947	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	189.254.888	-
	28.752.037.092	27.991.966.304

13 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2015		Trong năm		31/12/2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
- Vay ngắn hạn	7.357.500.000	7.357.500.000	-	-	7.357.500.000	7.357.500.000
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất ⁽¹⁾	7.357.500.000	7.357.500.000	-	-	7.357.500.000	7.357.500.000
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	14.540.000.000	14.540.000.000	3.040.000.000	14.540.000.000	3.040.000.000	3.040.000.000
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa	10.700.000.000	10.700.000.000	-	10.700.000.000	-	-
+ Quỹ bảo vệ môi trường Việt Nam ⁽²⁾	3.840.000.000	3.840.000.000	3.040.000.000	3.840.000.000	3.040.000.000	3.040.000.000
	<u>21.897.500.000</u>	<u>21.897.500.000</u>	<u>3.040.000.000</u>	<u>14.540.000.000</u>	<u>10.397.500.000</u>	<u>10.397.500.000</u>
b) Vay dài hạn						
- Vay dài hạn	36.300.000.000	36.300.000.000	-	31.320.000.000	4.980.000.000	4.980.000.000
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa	27.480.000.000	27.480.000.000	-	27.480.000.000	-	-
+ Quỹ bảo vệ môi trường Việt Nam ⁽²⁾	8.820.000.000	8.820.000.000	-	3.840.000.000	4.980.000.000	4.980.000.000
	<u>36.300.000.000</u>	<u>36.300.000.000</u>	<u>-</u>	<u>31.320.000.000</u>	<u>4.980.000.000</u>	<u>4.980.000.000</u>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(14.540.000.000)	(14.540.000.000)	(3.040.000.000)	(14.540.000.000)	(3.040.000.000)	(3.040.000.000)
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa	(10.700.000.000)	(10.700.000.000)	-	(10.700.000.000)	-	-
+ Quỹ bảo vệ môi trường Việt Nam ⁽²⁾	(3.840.000.000)	(3.840.000.000)	(3.040.000.000)	(3.840.000.000)	(3.040.000.000)	(3.040.000.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	<u>21.760.000.000</u>	<u>21.760.000.000</u>			<u>1.940.000.000</u>	<u>1.940.000.000</u>

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

- (1) Khoản vay với Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất theo hợp đồng vay vốn số 03/2015/HDKT ngày 01/08/2015 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;
 - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 7.357.500.000 VND.
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Đảm bảo bằng số vốn 11.445.000.000 đồng Công ty đã góp vốn đầu tư vào Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất.

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

- (2) Số dư tại Quỹ Bảo vệ môi trường bao gồm các Hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:
- (2.1) Hợp đồng tín dụng bảo vệ môi trường số 17-11/TD-QMT/CTTN ngày 23 tháng 09 năm 2011, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Số tiền Quỹ cho vay: 8,5 tỷ VND;
 - + Mục đích vay: Xây dựng Nhà máy xử lý nước thải tập trung KCN Tam Phước - giai đoạn 2;
 - + Thời hạn cho vay: 60 tháng kể từ ngày vay;
 - + Lãi suất cho vay: 5,4%/năm (lãi suất cố định trong thời gian vay);
 - + Hình thức bảo đảm tiền vay: Bảo lãnh của Ngân hàng TMCP Đại Á (nay là Ngân hàng HDBank);
 - + Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng là 1.000.000.000 VND
- (2.2) Hợp đồng tín dụng đầu tư bảo vệ môi trường số 13-12/TD-QMT/CTTN ngày 04 tháng 09 năm 2012, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Số tiền Quỹ cho vay: 10 tỷ VND;
 - + Mục đích vay: Vốn vay để thực hiện dự án "Đầu tư xây dựng Nhà máy xử lý nước thải tập trung Khu công nghiệp Tam Phước- Giai đoạn 3, phân kỳ 1 với công suất 4.000 m3/ngày đêm";
 - + Thời hạn cho vay: 60 tháng kể từ ngày vay;
 - + Lãi suất cho vay: 5,4%/năm (lãi suất cố định trong thời gian vay);
 - + Hình thức bảo đảm tiền vay: Bảo lãnh của Ngân hàng TMCP Đại Á (nay là Ngân hàng HDBank);
 - + Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng là 2.040.000.000 VND
 - + Khoản đến hạn trả sau 12 tháng là 1.940.000.000 VND

05
TY
HỮU
MT
SC
-TP

04
GT
HẢ
TR
IGN
NGI
1.1

14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
- Công ty TNHH Bách Việt Đồng Nai	499.026.000	499.026.000	64.957.000	64.957.000
- Cty TNHH MTV Khang Thành Phước	244.801.000	244.801.000	-	-
- Công ty TNHH MTV Đình Phúc	714.245.416	714.245.416	714.245.416	714.245.416
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Kim Khôi Nguyễn	-	-	769.014.445	769.014.445
- Công ty TNHH MTV Vật liệu Xây dựng Tín Nghĩa	-	-	2.661.401.133	2.661.401.133
- Phải trả các đối tượng khác	1.181.115.369	1.181.115.369	1.850.693.158	1.850.693.158
	2.639.187.785	2.639.187.785	6.060.311.152	6.060.311.152
b) Phải trả người bán là các bên liên quan	333.501.722	333.501.722	2.966.650.847	2.966.650.847

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 38)

HAI
HAI
HA

Y
N
KH
IA
ĐỒNG

15 . 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	-	476.467.064	8.066.899.411	6.129.103.130	-	2.414.263.345
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	2.074.089.177	5.484.495.669	20.096.913.379	11.019.440.888	-	12.487.878.983
Thuế Thu nhập cá nhân	-	106.305.591	549.766.489	600.461.169	-	55.610.911
Thuế Tài nguyên	-	15.881.100	435.521.140	398.038.745	-	53.363.495
Các loại thuế khác	-	-	25.429.596	25.429.596	-	-
	<u>2.074.089.177</u>	<u>6.083.149.424</u>	<u>29.174.530.015</u>	<u>18.172.473.528</u>	<u>-</u>	<u>15.011.116.734</u>

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

16 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	-	30.625.000
- Trích trước chi phí tiền nước	586.997.000	1.182.944.700
- Trích trước phí bảo vệ môi trường	6.223.050	4.407.180
	593.220.050	1.217.976.880

17 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Tiền cho thuê kho	534.500.000	527.000.000
	534.500.000	527.000.000
b) Dài hạn		
- Tiền cho thuê Kios	555.000.000	1.163.345.452
	555.000.000	1.163.345.452

18 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Phải trả về KPCĐ, BHXH, BHYT, BHTN	7.200.449	34.647.833
- Phải trả Tổng Công ty Tín Nghĩa	-	26.934.001.235
+ <i>Đặt cọc mua cổ phiếu Ngân hàng TMCP Đại Á (nay là Ngân hàng HD Bank)</i>	-	26.223.839.520
+ <i>Phải trả khác</i>	-	710.161.715
- Phải trả Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch tiền chuyển nhượng cổ phần Công ty CP XD và TM Phước Tân	34.000.000.000	-
- Phải trả khách hàng tiền thuê đất và thuê hạ tầng theo Quyết định số 19/QĐ-CT ngày 03/02/2015 của Cục Thuế tỉnh Đồng Nai	3.785.343.586	-
- Phải trả bà Nguyễn Thị Hợp tiền hoàn trả lại nhà	1.467.335.000	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	9.342.077.560	2.872.305.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	400.811.449	17.703.054.939
- Thu hộ phí công chứng hồ sơ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	752.694.979	514.511.358
- Lãi vay phải trả Tổng Công ty Tín Nghĩa	-	3.461.721.639
- Nhận tiền đặt cọc của ông Đặng Văn Quy	170.000.000	1.001.880.000
- Khoản nhận trước tiền của khách hàng đã xuất hóa đơn	30.409.423.803	2.758.173.794
- Trương Thị Huệ	-	1.500.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	548.323.795	130.603.930
	80.883.210.621	56.910.899.748
b) Dài hạn		
- Phải trả Tổng Công ty Tín Nghĩa tiền đền bù giải phóng mặt bằng KCN Tam Phước	26.674.087.676	26.674.087.676
	26.674.087.676	26.674.087.676

19. 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	Cổ phiếu quỹ	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	VND
Số dư đầu năm trước	173.354.320.000	152.943.588.882	(9.401.784.000)	14.217.417.353	531.734.370	23.546.807.034	24.643.352.146	379.835.435.785
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	32.223.612.241	4.128.908.218	36.352.520.459
Trích lập các quỹ	-	-	-	884.579.130	176.915.826	(1.061.494.956)	-	-
Chi trả cổ tức năm trước	-	-	-	-	-	(19.068.975.200)	-	(19.068.975.200)
Tạm ứng cổ tức năm nay	-	-	-	-	-	(17.335.432.000)	-	(17.335.432.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi và thưởng Ban điều hành	-	-	-	-	-	(2.092.242.435)	-	(2.092.242.435)
Hợp nhất kinh doanh	-	-	9.401.784.000	-	-	-	(9.851.784.000)	(450.000.000)
Giảm khác (*)	-	-	-	(742.929.817)	-	-	-	(742.929.817)
Số dư cuối năm trước	173.354.320.000	152.943.588.882	-	14.359.066.666	708.650.196	16.212.274.684	18.920.476.364	376.498.376.792
Số dư đầu năm nay	173.354.320.000	152.943.588.882	-	14.359.066.666	708.650.196	16.212.274.684	18.920.476.364	376.498.376.792
Tăng vốn trong năm nay ⁽²⁾	86.677.110.000	(86.677.110.000)	-	-	-	-	-	-
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	71.359.751.855	1.186.818.135	72.546.569.990
Trích lập các quỹ ⁽¹⁾	-	-	-	593.933.222	-	(593.933.222)	-	-
Chi trả cổ tức năm trước ⁽¹⁾	-	-	-	-	-	(13.868.345.600)	-	(13.868.345.600)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi và thưởng Ban điều hành	-	-	-	-	-	(1.749.995.861)	-	(1.749.995.861)
Hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-	(3.979.000.898)	(19.585.999.102)	(23.565.000.000)
Số dư cuối năm nay	260.031.430.000	66.266.478.882	-	14.952.999.888	708.650.196	67.380.750.958	521.295.397	409.861.605.321

(*) Hội đồng quản trị đã chấp thuận việc sử dụng nguồn quỹ dự phòng tài chính để bù đắp các khoản thuế bị truy thu số tiền 742.929.817 VND theo tờ trình số 270A/TT-CT ngày 30/07/2014.

Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 01/2015/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20/03/2015, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2014 như sau:

	Tỷ lệ (%)	Số tiền theo Nghị quyết VND	Số tiền thực hiện VND
Tổng lợi nhuận được phân phối	100,00%	33.547.706.683	33.547.706.683
Trích Quỹ đầu tư phát triển ⁽¹⁾	1,92%	644.442.604	593.933.222
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	4,32%	1.449.995.861	1.449.995.861
Trích Quỹ khen thưởng HĐQT, BKS	0,89%	300.000.000	300.000.000
Chi trả cổ tức (tỷ lệ 18%/vốn điều lệ) (Tương ứng mỗi cổ phần nhận 1.800 VND)	92,86%	31.153.268.217	31.153.268.217
- Chia trong năm 2014	51,67%	17.335.432.000	17.335.432.000
- Chia trong năm 2015 ⁽²⁾	41,19%	13.817.836.217	13.868.345.599

(1) Trong năm, khi thực hiện phân phối lợi nhuận Công ty đã xác định lại giá trị cổ tức phải chi trả theo tỷ lệ đã được Đại Hội đồng cổ đông quyết nghị (18%). Theo đó, Quỹ đầu tư phát triển giảm 50.509.382 VND và Chi trả cổ tức năm trước tăng 50.509.382 VND.

(2) Căn cứ Nghị quyết số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 08 năm 2015 của Đại Hội đồng cổ đông bất thường năm 2015 của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa về việc thông qua kế hoạch phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu. Công ty đã tiến hành phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn thặng dư vốn cổ phần.

Báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu tăng từ nguồn vốn chủ sở hữu đã được Ủy ban Chứng khoán nhà nước chấp thuận theo Công văn số 7214/UBCK-QLPH ngày 19/11/2015. Kết quả cụ thể như sau:

- Tên cổ phiếu phát hành: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa;
- Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông;
- Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND/1 cổ phiếu;
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành 8.667.716 cổ phiếu;
- Tỷ lệ thực hiện : 1:0,5 (Cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu cũ sẽ được chia thêm 0,5 cổ phiếu mới);
- Tổng giá trị cổ phiếu phát hành dự kiến tính theo mệnh giá: 86.677.160.000 VND.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	31/12/2015 VND	Tỷ lệ (%)	01/01/2015 VND
Vốn góp của Tổng Công ty Tín Nghĩa	56,74	147.540.000.000	56,74	98.360.000.000
Vốn góp của các cổ đông khác	43,26	112.491.430.000	43,26	74.994.320.000
	100,00	260.031.430.000	100,00	173.354.320.000

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

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	260.031.430.000	173.354.320.000
- Vốn góp đầu năm	173.354.320.000	173.354.320.000
- Vốn góp tăng trong năm	86.677.110.000	-
- Vốn góp cuối năm	260.031.430.000	173.354.320.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	(13.868.345.600)	36.404.407.200
- Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	(13.868.345.600)	19.068.975.200
- Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay	-	17.335.432.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2015	01/01/2015
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	26.003.143	17.335.432
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	26.003.143	17.335.432
- Cổ phiếu phổ thông	26.003.143	17.335.432
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	26.003.143	17.335.432
- Cổ phiếu phổ thông	26.003.143	17.335.432
Mệnh giá cổ phiếu đã lưu hành (VND)	10.000	10.000

e) Các quỹ của công ty

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	14.952.999.888	14.359.066.666
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	708.650.196	708.650.196
	15.661.650.084	15.067.716.862

20 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN
Ngoại tệ các loại

	31/12/2015	01/01/2015
Đô la Mỹ (USD)	2.611,62	5.212,38
	2.611,62	5.212,38

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

	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Doanh thu phí cơ sở hạ tầng KCN Tam Phước	44.894.050.349	47.672.400.808
Doanh thu cho thuê đất	2.143.961.701	1.847.389.511
Doanh thu phí thu gom nước thải	13.025.294.905	11.927.326.269
Doanh thu cung cấp điện	2.189.265.503	1.606.412.456
Doanh thu cung cấp nước	19.940.663.522	17.403.384.667
Doanh thu xử lý phế liệu	1.457.312.223	1.002.052.728
Doanh thu bán Dự án khu dân cư 18ha Tam Phước	9.741.427.097	6.682.286.662
Doanh thu bán Dự án khu dân cư Thạnh Phú	97.873.602.967	61.186.796.933
Doanh thu thu gom rác thải	2.805.449.350	2.687.960.534
Doanh thu cung cấp dịch vụ, hàng hóa khác	3.396.325.542	3.422.194.136

	197.467.353.159	155.438.204.704
--	------------------------	------------------------

Trong đó: Doanh thu với các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 38)

	3.654.572.151	662.154.465
--	----------------------	--------------------

22 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Hàng bán bị trả lại	2.429.808.845	-
Giảm giá hàng bán	199.112.005	-
	2.628.920.850	-

23 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Giá vốn phí cơ sở hạ tầng KCN Tam Phước	15.087.861.944	15.140.732.379
Giá vốn cho thuê đất	553.063.560	1.185.853.388
Giá vốn phí thu gom nước thải	9.541.465.661	6.548.016.253
Giá vốn cung cấp điện	1.339.065.796	1.318.893.498
Giá vốn cung cấp nước	12.653.812.888	11.410.419.438
Giá vốn xử lý phế liệu	148.066.455	746.258.477
Giá vốn bán Dự án khu dân cư 18ha Tam Phước	6.830.450.169	5.261.462.860
Giá vốn bán Dự án khu dân cư Thạnh Phú	61.937.753.503	39.051.159.806
Giá vốn thu gom rác thải	1.701.464.476	1.453.669.765
Giá vốn cung cấp dịch vụ, hàng hóa khác	786.498.203	605.734.656
	110.579.502.655	82.722.200.520

24 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Lãi tiền gửi	3.370.920.249	687.378.329
Lãi chậm thanh toán	9.350.959.021	431.178.016
- Chậm thanh toán tiền bán cổ phần Ngân hàng TMCP Đại Á	8.593.138.187	-
- Chậm thanh toán tiền nước, tiền cơ sở hạ tầng	757.820.834	431.178.016
Lãi chuyển nhượng cổ phần Ngân hàng TMCP Đại Á	23.003.368.000	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	80.115.000
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	3.895.348	1.537.099
	35.729.142.618	1.200.208.444

25 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Lãi tiền vay	1.619.941.598	6.793.142.725
Chiết khấu thanh toán	3.338.163	17.112.543
Chi phí tài chính khác	16.822.400	-
	1.640.102.161	6.810.255.268

26 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Chi phí môi giới bán hàng	2.048.624.099	5.392.477.952
Chi phí khác bằng tiền	90.995.579	185.143.321
	2.139.619.678	5.577.621.273

27 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	492.103.006	428.258.106
Chi phí nhân công	13.449.375.335	9.083.306.965
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.012.986.809	697.159.016
Thuế, phí, lệ phí	126.133.348	74.293.154
Chi phí dự phòng/hoàn nhập dự phòng	(354.037.419)	591.033.145
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.207.684.096	1.375.924.971
Chi phí khác bằng tiền	3.479.779.847	2.369.670.578
	21.414.025.022	14.619.645.935

28 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	191.069.091	180.000
Tiền phạt thu được	144.616.366	297.703.016
Thu nhập khác	29.252.671	52.510.620
	364.938.128	350.393.636

29 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Chi phí thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát	793.333.332	700.000.000
Chi phí hội họp Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát	205.000.000	213.333.334
Chi phí xây dựng tòa nhà tài chính	1.377.672.727	-
Phạt kê khai nộp thuế bổ sung	-	306.747.750
Phạt vi phạm hợp đồng	30.000.000	30.041.667
Chi phí khác	263.970.750	299.090.543
	2.669.976.809	1.549.213.294

30 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN tại Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa	15.909.285.378	9.357.350.035
Chi phí thuế TNDN tại Công ty Cổ phần Tín Khái	4.187.628.001	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20.096.913.379	9.357.350.035

31 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	72.546.569.990	36.352.520.459
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	72.546.569.990	36.352.520.459
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	26.003.143	26.003.143
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.790	1.398

Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông của Công ty để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2014 bao gồm cả số phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi. Năm 2015, theo hướng dẫn của Thông tư số 200/2014/TT-BTC, số dự tính phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi được loại ra khi tính Lãi cơ bản trên cổ phiếu.

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi trên Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015.

32 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	15.734.423.723	12.477.960.115
Chi phí nhân công	13.449.375.335	9.083.306.965
Chi phí khấu hao tài sản cố định	18.797.280.998	15.849.805.913
Chi phí dịch vụ mua ngoài	44.459.551.853	52.775.184.555
Chi phí khác bằng tiền	6.056.887.737	6.477.455.249
	98.497.519.646	96.663.712.797

33 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	59.513.203.473	-	21.696.912.828	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	60.968.365.134	(1.779.625.117)	47.914.526.277	(2.133.662.536)
Các khoản cho vay	36.705.666.700	-	-	-
Đầu tư dài hạn	34.677.800.000	-	134.821.840.000	-
	191.865.035.307	(1.779.625.117)	204.433.279.105	(2.133.662.536)

	Giá trị số kế toán	
	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ	12.337.500.000	43.657.500.000
Phải trả người bán, phải trả khác	110.196.486.082	89.645.298.576
Chi phí phải trả	593.220.050	1.217.976.880
	123.127.206.132	134.520.775.456

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

Quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về giá:

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

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

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

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động 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
Tại ngày 31/12/2015				
Tiền và các khoản tương đương tiền	59.513.203.473	-	-	59.513.203.473
Phải thu khách hàng, phải thu khác	59.188.740.017	-	-	59.188.740.017
Các khoản cho vay	36.705.666.700	-	-	36.705.666.700
Đầu tư dài hạn	-	34.677.800.000	-	34.677.800.000
	155.407.610.190	34.677.800.000	-	190.085.410.190
Tại ngày 01/01/2015				
Tiền và các khoản tương đương tiền	21.696.912.828	-	-	21.696.912.828
Phải thu khách hàng, phải thu khác	22.246.112.794	23.534.750.947	-	45.780.863.741
Đầu tư dài hạn	-	134.821.840.000	-	134.821.840.000
	43.943.025.622	158.356.590.947	-	202.299.616.569

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
Tại ngày 31/12/2015				
Vay và nợ	10.397.500.000	1.940.000.000	-	12.337.500.000
Phải trả người bán, phải trả khác	83.522.398.406	26.674.087.676	-	110.196.486.082
Chi phí phải trả	593.220.050	-	-	593.220.050
	94.513.118.456	28.614.087.676	-	123.127.206.132
Tại ngày 01/01/2015				
Vay và nợ	21.897.500.000	21.760.000.000	-	43.657.500.000
Phải trả người bán, phải trả khác	62.971.210.900	26.674.087.676	-	89.645.298.576
Chi phí phải trả	1.217.976.880	-	-	1.217.976.880
	86.086.687.780	48.434.087.676	-	134.520.775.456

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. 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.

11
ÔNG
HIỆP
KIẾP
A
KIẾP



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

	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường;	-	20.000.000.000
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường;	31.320.000.000	51.491.141.734

35 . THÔNG TIN KHÁC

1. Chuyển nhượng cổ phần Ngân hàng Thương mại cổ phần Đại Á (nay là Ngân hàng HD Bank)

- Theo Quyết định số 2687/QĐ-NHNN ngày 18/11/2013 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, việc sáp nhập Ngân hàng TMCP Đại Á (DaiA bank) và Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HD Bank) chính thức có hiệu lực kể từ ngày 20/12/2013. Theo đó, Công ty đang nắm giữ 11.501.684 cổ phần tương ứng với tỷ lệ nắm giữ là 3,1% vốn điều lệ của DaiA bank cũng sẽ chính thức chuyển thành cổ đông của Ngân hàng HD Bank với số lượng cổ phần nắm giữ tương ứng.
- Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 05/2013/NQ-HDQT ngày 16 tháng 12 năm 2013, Hội đồng quản trị thông qua kế hoạch chuyển nhượng 11.501.684 cổ phần Ngân hàng TMCP Đại Á đồng thời ủy quyền cho Tổng Công ty Tín Nghĩa thực hiện kế hoạch chuyển nhượng trên.
- Căn cứ Hợp đồng uỷ quyền giữa Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa (TIP) và Tổng Công ty Tín Nghĩa trong việc tìm kiếm đối tác, tham gia thương lượng, đàm phán, ký kết thoả thuận hoặc xúc tiến các thủ tục pháp lý cần thiết để chuyển nhượng 11.501.684 cổ phần Ngân hàng TMCP Đại Á (nay là Ngân hàng HD Bank) do TIP đang sở hữu. Tổng Công ty Tín Nghĩa đã ký Hợp đồng chuyển nhượng số cổ phần cho Công ty Cổ phần Sovico với mức giá là 12.000 VND/cổ phiếu. Tính đến thời điểm ngày 31/12/2015, việc chuyển nhượng này đã hoàn thiện thủ tục pháp lý chuyển quyền sở hữu.

2. Thông tin về miễn tiền thuế đất KCN Tam Phước

Theo Quyết định số 19/QĐ-CT ngày 03/02/2015 của Cục Thuế tỉnh Đồng Nai về việc miễn tiền thuế đất phải nộp cho Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa, đối với hợp đồng thuê đất số 22/HĐTD ngày 04/03/2014, số tiền thuế đất được miễn là 6.534.411.150 đồng. Số tiền thuế đất Công ty được miễn tương ứng với số tiền thuế đất và thuế hạ tầng của 03 Công ty được miễn do bị thiệt hại theo các Quyết định của UBND tỉnh Đồng Nai, gồm:

- Công ty TNHH Timber Industries, được miễn: 3.106.407.564 đồng, theo Quyết định số 4103/QĐĐC-UBND ngày 25/12/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai;
- Công ty TNHH Gỗ Lee Fu (Việt Nam), được miễn: 2.271.186.529 đồng, theo Quyết định số 4101/QĐĐC-UBND ngày 25/12/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai;
- Công ty CP Johnson Wood, được miễn: 1.156.817.057 đồng, theo Quyết định số 4087/QĐĐC-UBND ngày 25/12/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ theo Quyết định nêu trên, Công ty có trách nhiệm kê khai số tiền thuế đất được miễn, giảm trên theo quy định và khấu trừ tiền thuế đất và thuế hạ tầng năm 2014 cho 03 doanh nghiệp trên (không thu tiền thuế đất, thuế hạ tầng năm 2014 của các doanh nghiệp theo số tiền như trên)

Trong năm, Công ty đã thực hiện miễn tiền thuế đất và thuế cơ sở hạ tầng cho 03 công ty nêu trên. Số tiền thuế đất và thuế cơ sở hạ tầng 2014 đã thu sẽ được bù trừ với tiền thuế đất và thuế cơ sở hạ tầng trong năm 2016. Công ty cũng đã thực hiện kê khai miễn, giảm tiền thuế đất năm 2015 tại Khu công nghiệp với số tiền 553 triệu đồng. Số tiền thuế đất công ty còn được miễn giảm trong những năm tiếp theo là 5.981.347.590 VND.

360096
CÔNG TY
CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN
KCN CÔNG NGHIỆP
TÍN NGHĨA
Y04-T.5

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

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014 số 01/2014/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22/02/2014, Biên bản họp Hội đồng quản trị số 09/2015 ngày 27/10/2015, Công ty đang lập thủ tục niêm yết chính thức cho cổ phiếu của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty đã chọn Công ty Cổ phần Chứng khoán FPT là tổ chức tư vấn niêm yết.

- Loại chứng khoán niêm yết : Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá : 10.000 đồng/ Cổ phiếu
- Tổng số chứng khoán niêm yết : 17.335.432 cổ phiếu

Ngày 13/01/2016, Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh đã có Công văn số 54/SGDHCM-NY về việc yêu cầu Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa bổ sung và hoàn tất thủ tục chấp thuận đăng ký niêm yết chính thức tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 27/01/2016, Công ty đã lập Công văn số 122/CV-CT gửi Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam về việc ngừng thực hiện chuyển quyền sở hữu chứng khoán mã TIP. Theo đó:

- Ngày chốt danh sách cổ đông : 16/02/2016
- Ngày ngừng nhận hồ sơ chuyển quyền sở hữu : 15/02/2016

Ngoài việc Công ty đang lập thủ tục niêm yết chính thức cổ phiếu nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất này.

37 . BÁO CÁO BỘ PHẬN

Hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm 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 21 và 23 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất. Về mặt địa lý, Công ty chủ yếu hoạt động kinh doanh trong lãnh thổ Việt Nam.

Theo đó, Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá và tin tưởng rằng việc không lập và trình bày báo cáo tài chính bộ phận trong báo cáo tài chính hợp nhất năm 2015 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.

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

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

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Mối quan hệ	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ			
- Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty Mẹ	3.414.955.236	434.675.470
- Công ty cổ phần cảng Container Đồng Nai	(**)	-	1.666.667
- Công ty CP Xây dựng & kinh doanh nhà Phú Tín	(**)	77.694.000	68.979.900
- Công ty TNHH MTV Xăng dầu Tín Nghĩa I	(*)	-	25.250.000
- Công ty CP Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	(*)	57.377.460	54.532.428
- Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	(*)	103.636.364	77.050.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	(*)	909.091	-

Giao dịch phát sinh trong năm: (tiếp theo)

	Mối quan hệ	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Mua vật tư, hàng hóa, dịch vụ			
- Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty Mẹ	35.774.479.678	38.720.494.959
- Công ty CP Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	(*)	34.545.455	-
- Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	(*)	50.074.227	252.232.166
- Công ty TNHH MTV Xăng Dầu Tín Nghĩa I	(*)	23.927.610	379.252.511
- Công ty TNHH MTV Quản lý Dự án Tín Nghĩa	(**)	-	160.000.000
- Công ty CP Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp	(**)	1.201.116.667	-
Các giao dịch khác			
- Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty Mẹ		
<i>Phi chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Tín Khai</i>		22.380.000.000	-
<i>Vay vốn</i>		-	34.277.916.809
<i>Trả tiền lãi vay</i>		3.461.721.659	-
<i>Mua vật tư, hàng hóa</i>		55.000.000	-
<i>Chi trả cổ tức</i>		-	17.704.800.000

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm:

	Mối quan hệ	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Phải thu tiền hàng			
- Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh nhà Phú Tín	(*)	81.578.700	-
- Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty Mẹ	-	471.472.543
Phải trả người bán ngắn hạn			
- Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty Mẹ	158.500.462	118.698.274
- Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	(*)	21.001.260	21.551.440
- Công ty CP Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp	(**)	154.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Quản lý Dự án Tín Nghĩa	(**)	-	165.000.000
- Công ty TNHH MTV VLXD Tín Nghĩa	(**)	-	2.661.401.133
Phải trả tiền bồi thường KCN			
- Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty Mẹ	26.674.087.676	26.674.087.676
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			
- Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	(*)	71.750.000	-
Phải thu khác ngắn hạn			
- Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty Mẹ	46.387.262.474	15.814.029.464
Phải trả khác ngắn hạn			
- Công ty Cổ phần đầu tư Nhơn Trạch	(*)	34.000.000.000	-

(*) Cùng Công ty mẹ

(**) Công ty liên kết của Công ty mẹ

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Thu nhập của Ban Giám đốc và Hội đồng Quản trị	1.988.681.948	1.795.947.189

39 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán. Một số chỉ tiêu đã được phân loại lại cho phù hợp với Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp để so sánh với số liệu năm nay.

11
ÔN
NH
GK
A/
YKI

3600
CÔ
CÔ
PHÁT
KHU CÔNG
TÍN NGH
BIÊN HÒA

Số liệu theo Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc
ngày 31/12/2014

Số liệu điều chỉnh theo Thông tư 200/2014/TT-BTC

Mã số	Khoản mục	Số tiền	Mã số	Khoản mục	Số tiền	Thay đổi
	a) Bảng Cân đối kế toán			a) Bảng Cân đối kế toán		
131	Phải thu của khách hàng	11.863.007.389	131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	11.863.007.389	-
132	Trả trước cho người bán	545.400.000	132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	545.400.000	-
135	Các khoản phải thu khác	12.435.558.356	136	Phải thu ngắn hạn khác	12.516.767.941	81.209.585
158	Tài sản ngắn hạn khác	81.209.585	155	Tài sản ngắn hạn khác	-	(81.209.585)
139	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(2.133.662.536)	137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(2.133.662.536)	-
141	Hàng tồn kho	207.408.038.936	141	Hàng tồn kho	193.594.694.430	(13.813.344.506)
			241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	13.813.344.506	13.813.344.506
230	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	1.377.672.727	242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	1.377.672.727	-
241	- Nguyên giá	113.035.893.188	231	- Nguyên giá	113.035.893.188	-
242	- Giá trị hao mòn lũy kế	(67.898.466.308)	232	- Giá trị hao mòn lũy kế	(67.898.466.308)	-
258	Đầu tư dài hạn khác	134.821.840.000	253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	134.821.840.000	-
311	Vay và nợ ngắn hạn	21.897.500.000	320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21.897.500.000	-
312	Phải trả người bán	6.060.311.152	311	Phải trả người bán ngắn hạn	6.060.311.152	-
313	Người mua trả tiền trước	19.369.316.095	312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19.369.316.095	-
314	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	6.083.149.424	313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	6.083.149.424	-
315	Phải trả người lao động	374.934.611	314	Phải trả người lao động	374.934.611	-
316	Chi phí phải trả	1.217.976.880	315	Chi phí phải trả ngắn hạn	1.217.976.880	-
			318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	527.000.000	527.000.000
338	Doanh thu chưa thực hiện	1.690.345.452	336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	1.163.345.452	(527.000.000)
319	Các khoản phải trả, phải nộp khác	83.584.987.424	319	Phải trả ngắn hạn khác	56.910.899.748	(26.674.087.676)
333	Phải trả dài hạn khác	-	337	Phải trả dài hạn khác	26.674.087.676	26.674.087.676
323	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	600.473.487	322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	600.473.487	-
334	Vay và nợ dài hạn	21.760.000.000	338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21.760.000.000	-
411	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	173.354.320.000	411	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	173.354.320.000	-
			411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	173.354.320.000	-
417	Quỹ đầu tư phát triển	11.493.438.309	418	Quỹ đầu tư phát triển	14.359.066.666	2.865.628.357
418	Quỹ dự phòng tài chính	2.865.628.357				(2.865.628.357)

Số liệu theo Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc
 ngày 31/12/2014

Số liệu điều chỉnh theo Thông tư 200/2014/TT-BTC

Mã số	Khoản mục	Số tiền	Mã số	Khoản mục	Số tiền	Thay đổi
419	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	708.650.196	420	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	708.650.196	-
420	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	16.212.274.684	421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	16.212.274.684	-
			421a	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước	(23.097.976.820)	-
			421b	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm nay	33.585.825.913	-
b/ Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh			b/ Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh			
24	Chi phí bán hàng	5.577.621.273	25	Chi phí bán hàng	5.577.621.273	-
25	Chi phí quản lý doanh nghiệp	14.619.645.935	26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	14.619.645.935	-
c/ Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ			c/ Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ			
02	Khấu hao tài sản cố định	15.849.805.913	02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	15.849.805.913	-
09	Tăng, giảm các khoản phải thu	(11.909.808.223)	09	- Tăng, giảm các khoản phải thu	21.778.003.150	33.687.811.373
11	Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	(1.385.394.427)	11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	364.185.506	1.749.579.933
15	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	35.437.391.306	16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	-	(35.437.391.306)
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	20.000.000.000	33	Tiền thu từ đi vay	20.000.000.000	-
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	(51.491.141.734)	34	Tiền trả nợ gốc vay	(51.491.141.734)	-

Người lập biểu



Nguyễn Thị Ly

Kế toán trưởng



Nguyễn Quốc Hùng

Biên Hòa, ngày 22 tháng 03 năm 2016



Nguyễn Hiếu Lộc

