BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

(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	05-41
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	10-41

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

CÔNG TY

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

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

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

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

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

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

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

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

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

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
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Cam kết khác

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

Đồng Nai, ngày 25 tháng 02 năm 2017

TM. Ban Giám đốc
Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Nguyễn Hiếu Lộc

Số: 215 /2017/BC.KTTC-AASC.HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC	
Phó Tổng Giám đốc	**Kiểm toán viên**
Bùi Văn Thảo	**Trần Trung Hiếu**
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán	Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
Số : 0522-13-002-1	Số : 2202-2013-002-1

T: (84) 4 3824 1990 | F: (84) 4 3825 3973 | 1 Le Phung Hieu, Hanoi, Vietnam A member of HLB International
aasc.com.vn HÃNG KIỂM TOÁN AASC

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)

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

Đồng Nai, ngày 25 tháng 02 năm 2017

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Giám đốc
Nguyễn Thị Ly	Nguyễn Quốc Hùng	Nguyễn Hiếu Lộc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2016

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

Đồng Nai, ngày 25 tháng 02 năm 2017

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Giám đốc
Nguyễn Thị Ly	Nguyễn Quốc Hùng	Nguyễn Hiếu Lộc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2016

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2016

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
	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		(155.000.000)	(23.565.000.000)
33	2. Tiền thu từ đi vay		14.000.000.000	-
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(17.040.000.000)	(31.320.000.000)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(39.151.362.900)	(31.170.589.090)
40	*Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính*		*(42.346.362.900)*	*(86.055.589.090)*
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**46.812.606.263**	**37.812.395.297**
60	**Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm**		**59.513.203.473**	**21.696.912.828**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(19.334)	3.895.348
70	**Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm**	3	106.325.790.402	59.513.203.473

Đồng Nai, ngày 25 tháng 02 năm 2017

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Giám đốc
Nguyễn Thị Ly	Nguyễn Quốc Hùng	Nguyễn Hiếu Lộc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2016

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

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

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 260.031.430.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 260.031.430.000 đồng; tương đương 26.003.143 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh thương mại, dịch vụ.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Xây dựng nhà các loại; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Kinh doanh nước sạch; Thoát nước và xử lý nước thải;
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác;
- Xây dựng công trình đường bộ; Xây dựng công trình công ích; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại; Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh (ki-ốt, trung tâm thương mại); Cho thuê kho, bãi đỗ xe;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ hoạt động kinh doanh bình thường của Công ty là 12 tháng từ ngày 01/01 đến 31/12.

Đối với dự án ki ốt Tam Phước đang tạm ngừng vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường nên được phân loại là "Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn". Dự án được đầu tư xây dựng căn cứ theo các hồ sơ pháp lý sau:

- Quyết định số 1821/QĐ.CT.UBT ngày 03/06/2002 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương và giới thiệu địa điểm cho Công ty Tín Nghĩa lập thủ tục đầu tư xây dựng 2 đầu tuyến đường vào KCN Tam Phước;
- Quyết định số 998/QĐ.CT.UBT ngày 04/04/2003 về việc thu hồi và tạm giao đất cho Công ty Tín Nghĩa để tiến hành bồi thường, giải phóng mặt bằng lập thủ tục đầu tư xây dựng 2 đầu tuyến đường vào KCN Tam Phước;
- Công ty đã thực hiện xây dựng 55 ki ốt tại tuyến đường vào KCN Tam Phước từ năm 2012. Ngày 31/12/2014, UBND tỉnh Đồng Nai đã có công văn số 4265/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh diện tích đất xây dựng ki ốt cho thuê và điểm xăng dầu từ đất giao thông sang đất thương mại dịch vụ. Ngày 20/06/2016, UBND tỉnh Đồng Nai tiếp tục ra Quyết định số 1908/QĐ-UBND phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch đoạn đầu đường số 3 KCN Tam Phước. Hiện nay, Công ty đang tiếp tục hoàn thiện các hồ sơ có liên quan.

Cấu trúc tập đoàn

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

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

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

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

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

2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát:

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

2.4 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.5 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

- Khi mua bán ngoại tệ: là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương
- Khi ghi nhận nợ phải thu: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi ghi nhận nợ phải trả: là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;

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

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập được xác định theo nguyên tắc:

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

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

2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

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

2.8 . Các khoản nợ phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

2.9 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Khi xuất kho, giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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

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

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị	13 năm
- Phương tiện vận tải	10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 - 10 năm

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

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

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

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

2.11 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

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

2.12 . Các khoản nợ phải trả

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

2.13 . Các khoản vay

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

2.14 . Chi phí đi vay

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

2.15 . Chi phí phải trả

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

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

2.16 . Doanh thu chưa thực hiện

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

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

2.17 . Vốn chủ sở hữu

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

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

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

2.18 . Doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

2.19 . Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

2.20 . Giá vốn hàng bán

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

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

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

2.21 . Chi phí tài chính

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

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

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

2.22 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

2.23 . Các bên liên quan

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

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

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

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

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

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	2.036.666.700	2.036.666.700	36.705.666.700	36.705.666.700
	2.036.666.700	**2.036.666.700**	**36.705.666.700**	**36.705.666.700**

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

b) Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

c) **Đầu tư vào đơn vị khác**

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

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.

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

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào công ty khác của Công ty vào ngày 31/12/2016 như sau:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	Huyện Long Khánh, Đồng Nai	18,97%	18,97%	Bất động sản
- Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	Thành phố Biên Hòa, Đồng Nai	16,35%	16,35%	Bất động sản
- Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Tín Nghĩa	Huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai	40,00%	1,00%	Bất động sản

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

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

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

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

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

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

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

(2) Cho Tổng Công ty Tín Nghĩa vay theo Hợp đồng vay vốn số 02A2/2016/HĐVV ngày 06/01/2016, với lãi suất 7%/năm. Thời hạn cho vay là 12 tháng.

8 . PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu Tổng Công ty Tín Nghĩa tiền chuyển nhượng cổ phần Ngân hàng TMCP Phát triển Tp. Hồ Chí Minh (HD Bank)	-	-	46.387.262.474	-
Phải thu về BHXH, BHTN	1.454.306	-	59.218.582	-
Tạm ứng	1.385.018.494	-	1.166.092.651	-
Ký cược, ký quỹ	2.250.000	-	2.250.000	-
Phải thu Cục Thuế Tỉnh Đồng Nai tiền thuê đất trả trước (*)	5.350.587.203	-	5.981.347.590	-
Phải thu về lãi tiền gửi có kỳ hạn	519.788.351	-	1.069.051.287	-
Phải thu Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân tiền lãi cho vay	1.310.500.000	-	-	-
	8.569.598.354	-	54.665.222.584	-

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

9 . NỢ XẤU

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

10 . HÀNG TỒN KHO

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

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
- Chi phí dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước [1]	92.649.538.840	110.023.363.657
- Chi phí dự án Khu dân cư Phú Thạnh [2]	57.486.736.823	84.342.645.275
	150.136.275.663	**194.366.008.932**

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

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

11 . TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

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

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Chi phí xây dựng công trình ki ốt	13.825.959.433	13.825.959.433	13.838.574.359	13.838.574.359
	13.825.959.433	**13.825.959.433**	**13.838.574.359**	**13.838.574.359**

Công trình xây dựng bao gồm 55 ki ốt theo dự toán đầu tư trong năm 2012 và 2013. Theo Quyết định số 305/QĐ-UBND ngày 23/01/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai, diện tích đất xây dựng ki ốt trên nằm trong diện tích quy hoạch đất giao thông và thuộc đoạn đầu đường số 3 Khu công nghiệp Tam Phước. Tuy nhiên, vào thời điểm hiện tại, Công ty đang hoàn thành thủ tục pháp lý để thay đổi quy hoạch, chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất giao thông sang đất dịch vụ. Ngày 31/12/2014, UBND tỉnh Đồng Nai đã có công văn số 4265/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh diện tích đất xây dựng ki ốt cho thuê và điểm xăng dầu từ đất giao thông sang đất thương mại dịch vụ. Hiện nay, Công ty đang tiếp tục hoàn thiện các hồ sơ có liên quan.

b) Xây dựng cơ bản dở dang

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

12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	**Cộng**
	VND	VND	VND	VND	**VND**
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	33.781.411.573	31.452.499.683	8.229.788.763	2.187.553.883	75.651.253.902
- Mua trong năm	-	-	-	120.167.000	120.167.000
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	467.945.454	-	-	-	467.945.454
- Phân loại lại	-	-	(238.603.218)	238.603.218	-
Số dư cuối năm	**34.249.357.027**	**31.452.499.683**	**7.991.185.545**	**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	3.437.693.303	1.733.964.678	29.850.710.876
- Khấu hao trong năm	2.900.764.034	4.838.846.100	1.014.031.304	277.927.677	9.031.569.115
- Phân loại lại	-	-	(238.603.218)	238.603.218	-
Số dư cuối năm	**15.999.488.960**	**16.419.174.069**	**4.213.121.389**	**2.250.495.573**	**38.882.279.991**
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	20.682.686.647	19.872.171.714	4.792.095.460	453.589.205	45.800.543.026
Tại ngày cuối năm	**18.249.868.067**	**15.033.325.614**	**3.778.064.156**	**295.828.528**	**37.357.086.365**

Trong đó:

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

13 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

a) Bất động sản đầu tư cho thuê

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

Trong đó:

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

14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

15 . CÁC KHOẢN VAY

	01/01/2016		Trong năm		31/12/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						-
- Vay ngắn hạn	7.357.500.000	7.357.500.000	14.000.000.000	14.000.000.000	7.357.500.000	7.357.500.000
+ Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Gia Định	-	-	*14.000.000.000*	*14.000.000.000*	-	-
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất [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	3.040.000.000	3.040.000.000	1.940.000.000	3.040.000.000	1.940.000.000	1.940.000.000
+ Quỹ bảo vệ môi trường Việt Nam [2]	*3.040.000.000*	*3.040.000.000*	*1.940.000.000*	*3.040.000.000*	*1.940.000.000*	*1.940.000.000*
	10.397.500.000	**10.397.500.000**	**15.940.000.000**	**17.040.000.000**	**9.297.500.000**	**9.297.500.000**
b) **Vay dài hạn**						
- Vay dài hạn	4.980.000.000	4.980.000.000	-	3.040.000.000	1.940.000.000	1.940.000.000
+ Quỹ bảo vệ môi trường Việt Nam [2]	*4.980.000.000*	*4.980.000.000*	-	*3.040.000.000*	*1.940.000.000*	*1.940.000.000*
	4.980.000.000	**4.980.000.000**	-	**3.040.000.000**	**1.940.000.000**	**1.940.000.000**
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(3.040.000.000)	(3.040.000.000)	(1.940.000.000)	(3.040.000.000)	(1.940.000.000)	(1.940.000.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	**1.940.000.000**	**1.940.000.000**			-	-

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

(1) Khoản vay với Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất theo hợp đồng vay vốn số 02/2016/HĐKT ngày 01/08/2016, với các điều khoản chi tiết sau:

+ Số tiền vay: 7.357.500.000 VND;
+ Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
+ Thời hạn cho vay: 06 tháng;
+ Lãi suất cho vay: 6%/năm;
+ Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 7.357.500.000 VND;
+ Các hình thức bảo đảm tiền vay: Đảm bảo bằng số vốn 11.445.000.000 VND Công ty đã góp vốn đầu tư vào Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất.

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

(2) Hợp đồng tín dụng đầu tư bảo vệ môi trường số 13-12/TD-QMT/CTTN ngày 04 tháng 09 năm 2012, với các điều khoản chi tiết sau:

+ Số tiền Quỹ cho vay: 10.000.000.000 VND;
+ Mục đích vay: Vay vốn để thực hiện dự án "Đầu tư xây dựng Nhà máy xử lý nước thải tập trung Khu công nghiệp Tam Phước - Giai đoạn 3, phân kỳ 1 với công suất 4.000 m3/ngày đêm";
+ Thời hạn cho vay: 60 tháng kể từ ngày vay;
+ Lãi suất cho vay: 5,4%/năm (lãi suất cố định trong thời gian vay);
+ Hình thức bảo đảm tiền vay: Bảo lãnh của Ngân hàng TMCP Đại Á (nay là Ngân hàng HDBank);
+ Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 1.940.000.000 VND;
+ Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng là 1.940.000.000 VND.

16 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

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

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 41)

17 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	-	71.750.000
Công ty Cổ phần Johnson Wood	969.844.345	-
Khách hàng dự án Khu dân cư 18 ha	9.793.491.000	-
Khách hàng dự án Khu dân cư Phú Thạnh	1.157.939.600	201.919.891
Các đối tượng khác	1.086.800	-
	11.922.361.745	**273.669.891**

18 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

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

(*) Số phải thu cuối năm là số thuế TNDN tạm nộp theo tỷ lệ 1% trên số tiền thu trước của hoạt động kinh doanh bất động sản tại Công ty mẹ và thuế TNDN nộp thừa tại Công ty con.

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

19 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

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

20 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

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

21 . PHẢI TRẢ KHÁC

		31/12/2016	01/01/2016
		VND	VND
a)	**Ngắn hạn**		
-	Phải trả về KPCĐ, BHXH, BHYT, BHTN	25.874.627	7.200.449
-	Phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch tiền chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân	-	34.000.000.000
-	Phải trả khách hàng tiền thuê đất và thuê hạ tầng theo Quyết định số 19/QĐ-CT ngày 03/02/2015 của Cục Thuế tỉnh Đồng Nai	1.142.683.586	3.785.343.586
-	Phải trả bà Nguyễn Thị Hợp tiền hoàn trả lại nhà	1.467.335.000	1.467.335.000
-	Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	7.165.089.800	9.342.077.560
-	Cổ tức, lợi nhuận phải trả	26.257.306.049	400.811.449
-	Thu hộ phí công chứng hồ sơ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	1.058.104.025	752.694.979
-	Nhận tiền đặt cọc của ông Đặng Văn Quy	-	170.000.000
-	Khoản nhận trước tiền của khách hàng đã xuất hóa đơn	4.003.878.121	30.409.423.803
-	Phải trả tiền đóng góp xây dựng chốt dân quân thường trực	480.500.000	-
-	Các khoản phải trả, phải nộp khác	201.113.918	548.323.795
		41.801.885.126	**80.883.210.621**
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**

22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	**173.354.320.000**	**152.943.588.882**	**14.359.066.666**	**708.650.196**	**16.212.274.684**	**18.920.476.364**	**376.498.376.792**
Tăng vốn trong năm trước	86.677.110.000	(86.677.110.000)	-	-	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	71.359.751.855	1.186.818.135	72.546.569.990
Trích lập các quỹ	-	-	593.933.222	-	(593.933.222)	-	-
Chi trả cổ tức năm trước	-	-	-	-	(13.868.345.600)	-	(13.868.345.600)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi và thưởng Ban điều hành	-	-	-	-	(1.749.995.861)	-	(1.749.995.861)
Hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	(3.979.000.898)	(19.585.999.102)	(23.565.000.000)
Số dư cuối năm trước	260.031.430.000	66.266.478.882	14.952.999.888	708.650.196	67.380.750.958	521.295.397	409.861.605.321
Số dư đầu năm nay	**260.031.430.000**	**66.266.478.882**	**14.952.999.888**	**708.650.196**	**67.380.750.958**	**521.295.397**	**409.861.605.321**
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	62.555.443.753	75.350.013	62.630.793.766
Chi trả cổ tức năm trước [1]	-	-	-	-	(39.004.714.500)	-	(39.004.714.500)
Tạm ứng cổ tức năm nay [2]	-	-	-	-	(26.003.143.000)	-	(26.003.143.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi và thưởng Ban điều hành [1]	-	-	-	-	(3.105.284.800)	-	(3.105.284.800)
Trích lập các quỹ [1]	-	-	14.463.168.098	-	(14.463.168.098)	-	-
Phân phối Lợi nhuận Công ty liên kết theo Phương pháp VCSH	-	-	-	-	152.810.065	-	152.810.065
Hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	(36.998.176)	(335.576.176)	(372.574.352)
Số dư cuối năm nay	260.031.430.000	66.266.478.882	29.416.167.986	708.650.196	47.475.696.202	261.069.234	404.159.492.500

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

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

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

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

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

d) Cổ phiếu

	31/12/2016	01/01/2016
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	26.003.143	26.003.143
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	26.003.143	26.003.143
- *Cổ phiếu phổ thông*	*26.003.143*	*26.003.143*
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	26.003.143	26.003.143
- *Cổ phiếu phổ thông*	*26.003.143*	*26.003.143*

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

đ) Cổ tức

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

e) Các quỹ của công ty

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

23 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

a) Ngoại tệ các loại

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

b) Nợ khó đòi đã xử lý

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

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

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

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

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 41)

25 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Hàng bán bị trả lại	197.622.213	2.429.808.845
Giảm giá hàng bán	-	199.112.005
	197.622.213	**2.628.920.850**

26 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

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

27 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	9.049.719.906	3.370.920.249
Lãi chậm thanh toán	266.947.986	9.350.959.021
- *Chậm thanh toán tiền bán cổ phần Ngân hàng TMCP Đại Á*	-	*8.593.138.187*
- *Chậm thanh toán tiền nước, tiền cơ sở hạ tầng*	*266.947.986*	*757.820.834*
Lãi bán các khoản đầu tư	-	-
Lãi chuyển nhượng cổ phần Ngân hàng TMCP Đại Á	-	23.003.368.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	439.350.000	-
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	-	3.895.348
	9.756.017.892	**35.729.142.618**

28 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

29 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Chi phí môi giới bán hàng	491.470.447	2.048.624.099
Chi phí khác bằng tiền	-	90.995.579
	491.470.447	**2.139.619.678**

30 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

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

31 . THU NHẬP KHÁC

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

32 . CHI PHÍ KHÁC

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

33 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

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

34 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

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

35 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	13.573.062.302	15.734.423.723
Chi phí nhân công	8.725.885.308	13.449.375.335
Chi phí khấu hao tài sản cố định	18.374.346.187	18.797.280.998
Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.518.672.162	44.459.551.853
Chi phí khác bằng tiền	16.143.521.390	6.056.887.737
	76.335.487.349	**98.497.519.646**

36 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	106.325.790.402	-	59.513.203.473	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	14.258.587.710	(8.775.000)	60.968.365.134	(1.779.625.117)
Các khoản cho vay	49.407.526.561	-	36.705.666.700	-
Đầu tư dài hạn	36.677.800.000	-	34.677.800.000	-
	206.669.704.673	**(8.775.000)**	**191.865.035.307**	**(1.779.625.117)**

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ	9.297.500.000	12.337.500.000
Phải trả người bán, phải trả khác	70.888.754.619	110.196.486.082
Chi phí phải trả	1.002.006.808	593.220.050
	81.188.261.427	**123.127.206.132**

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 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 31/12/2016				
Tiền và các khoản tương đương tiền	106.325.790.402	-	-	106.325.790.402
Phải thu khách hàng, phải thu khác	14.249.812.710	-	-	14.249.812.710
Các khoản cho vay	49.407.526.561	-	-	49.407.526.561
Đầu tư dài hạn	-	36.677.800.000	-	36.677.800.000
	169.983.129.673	**36.677.800.000**	**-**	**206.660.929.673**
Tại ngày 01/01/2016				
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**

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 31/12/2016				
Vay và nợ	9.297.500.000	-	-	9.297.500.000
Phải trả người bán, phải trả khác	44.214.666.943	26.674.087.676	-	70.888.754.619
Chi phí phải trả	1.002.006.808	-	-	1.002.006.808
	54.514.173.751	**26.674.087.676**	**-**	**81.188.261.427**
Tại ngày 01/01/2016				
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**

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

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

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

38 . THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

Theo Quyết định số 19/QĐ-CT ngày 03/02/2015 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai về việc miễn tiền thuê đất phải nộp cho Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa, đối với hợp đồng thuê đất số 22/HĐTĐ ngày 04/03/2014, số tiền thuê đất được miễn là 6.534.411.150 đồng. Số tiền thuê đất Công ty được miễn tương ứng với số tiền thuê đất và thuê hạ tầng của 3 Công ty được miễn do bị thiệt hại theo các Quyết định của UBND tỉnh Đồng Nai, gồm:

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

Căn cứ theo Quyết định nêu trên, Công ty có trách nhiệm kê khai số tiền thuê đất được miễn, giảm trên theo quy định và khấu trừ tiền thuê đất và thuê hạ tầng năm 2014 cho 3 doanh nghiệp trên (không thu tiền thuê đất, thuê hạ tầng năm 2014 của các doanh nghiệp theo số tiền như trên).

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

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

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

40 . BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

Theo đó, Ban Giám đốc đã đánh giá và tin tưởng rằng việc không lập và trình bày báo cáo bộ phận trong báo cáo tài chính năm 2016 là phù hợp với quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - "Báo cáo bộ phận" và phù hợp với tình hình kinh doanh hiện nay của Công ty.

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

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

Giao dịch phát sinh trong năm:

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

	Mối quan hệ	Năm 2016	Năm 2015
		VND	VND
Mua vật tư, hàng hóa, dịch vụ		**6.355.478.490**	**37.163.071.247**
- Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty mẹ	2.998.626.373	35.829.479.678
- Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	Cùng Công ty mẹ	-	34.545.455
- Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Cùng Công ty mẹ	151.710.938	50.074.227
- Công ty TNHH MTV Xăng Dầu Tín Nghĩa 1	Cùng Công ty mẹ	-	23.927.610
- Công ty TNHH MTV Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Cùng Công ty mẹ	126.818.182	23.927.610
- Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Cùng Công ty mẹ	1.439.682.997	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp	Công ty liên kết	1.638.640.000	1.201.116.667
Lãi cho vay vốn		**3.838.199.175**	**3.461.721.659**
- Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	Cùng Công ty mẹ	54.527.778	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân	Công ty liên kết	1.420.250.000	-
- Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty mẹ	2.363.421.397	3.461.721.659
Chi phí lãi vay		**448.807.500**	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	Công ty nhận đầu tư	448.807.500	-
Phí chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Tín Khải		-	**22.380.000.000**
- Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty mẹ	-	22.380.000.000

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm:

	Mối quan hệ	31/12/2016	01/01/2016
		VND	VND
Phải thu ngắn hạn khách hàng		**114.634.825**	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân	Công ty liên kết	109.750.000	-
- Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	Cùng Công ty mẹ	4.884.825	-
Phải thu tiền cho vay		**47.370.859.861**	-
- Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty mẹ	23.370.859.861	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân	Công ty liên kết	24.000.000.000	-
Phải trả cho người bán ngắn hạn		**193.223.868**	**333.501.722**
- Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty mẹ	-	158.500.462
- Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Cùng Công ty mẹ	17.472.030	21.001.260
- Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Cùng Công ty mẹ	17.175.838	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp	Công ty liên kết	158.576.000	154.000.000
Phải trả tiền bồi thường KCN		**26.674.087.676**	**26.674.087.676**
- Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty mẹ	26.674.087.676	26.674.087.676
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		-	**71.750.000**
- Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Cùng Công ty mẹ	-	71.750.000
Phải thu khác ngắn hạn		**1.310.500.000**	**46.387.262.474**
- Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty mẹ	-	46.387.262.474
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân	Công ty liên kết	1.310.500.000	-
Phải trả khác ngắn hạn		-	**34.000.000.000**
- Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Cùng Công ty mẹ	-	34.000.000.000

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

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

42 . SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Đồng Nai, ngày 25 tháng 02 năm 2017

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Giám đốc
Nguyễn Thị Ly	Nguyễn Quốc Hùng	Nguyễn Hiếu Lộc