



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017
(đã được kiểm toán)

A member of  HLB International

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

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	05-39
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	10-39



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO 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 2017.

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 Xi 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 Quách Văn Đức	Chủ tịch	(Bổ nhiệm ngày 23/03/2017)
Ông Cao Ngọc Đức	Chủ tịch	(Miễn nhiệm ngày 23/03/2017)
Ông Lê Hữu Tĩnh	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	(Miễn nhiệm ngày 01/10/2017)

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;

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

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

Đồng Nai, ngày 06 tháng 03 năm 2018

TM. Ban Giám đốc

Giám đốc



Nguyễn Hữu Lộc

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 Tin Nghĩa

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tin Nghĩa được lập ngày 06 tháng 03 năm 2018, từ trang 05 đến trang 39, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 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 Tin Nghĩa tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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 06 tháng 03 năm 2018

Chi nhánh Công ty TNHH Hàng Kiểm toán AASC



Nguyễn Minh Quý

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2434-2018-002-1

Kiểm toán viên



Nguyễn Lê Quang Hội

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 3098-2015-002-1

1110
31 NH
NG TY
3 KIẾ
AAS
TP H

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		364.397.993.061	321.430.276.558
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	142.883.834.451	106.325.790.402
111	1. Tiền		11.883.834.451	12.362.692.383
112	2. Các khoản tương đương tiền		131.000.000.000	93.963.098.019
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	4	16.987.540.000	2.036.666.700
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		16.987.540.000	2.036.666.700
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		68.031.803.779	61.905.672.571
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	2.358.827.082	5.688.989.356
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	2.558.817.369	285.000.000
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	54.671.767.624	47.370.859.861
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	8.451.166.704	8.569.598.354
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(8.775.000)	(8.775.000)
140	IV. Hàng tồn kho	10	134.855.279.734	150.315.977.640
141	1. Hàng tồn kho		134.855.279.734	150.315.977.640
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		1.639.535.097	846.169.245
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	428.302.432	469.158.711
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		-	112.900.190
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	1.211.232.665	264.110.344
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		196.212.774.389	186.810.245.044
220	II. Tài sản cố định		31.169.972.791	37.357.086.365
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	31.169.972.791	37.357.086.365
222	- Nguyên giá		79.315.056.213	76.239.366.356
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(48.145.083.424)	(38.882.279.991)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	17.763.092.644	26.023.991.022
231	- Nguyên giá		114.118.067.271	113.444.169.551
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(96.354.974.627)	(87.420.178.529)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	11	40.747.873.549	14.319.689.572
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		35.643.840.136	13.825.959.433
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		5.104.033.413	493.730.139
250	V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	4	67.880.587.039	78.184.806.704
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		41.647.787.039	41.507.006.704
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		26.232.800.000	36.677.800.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		38.651.248.366	30.924.671.381
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	38.651.248.366	30.924.671.381
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		560.610.767.450	508.240.521.602

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤTTại ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		83.851.164.733	104.081.029.102
310	I. Nợ ngắn hạn		47.980.744.363	76.866.941.426
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	2.522.258.310	2.412.781.817
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	18.080.461.076	11.922.361.745
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	4.229.657.807	5.790.982.832
314	4. Phải trả người lao động		995.077.798	1.346.023.148
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	4.032.349.943	1.002.006.808
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	653.200.000	646.012.500
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	12.426.340.139	41.801.885.126
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	15	2.000.000.000	9.297.500.000
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		3.041.399.290	2.647.387.450
330	II. Nợ dài hạn		35.870.420.370	27.214.087.676
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	9.196.332.694	540.000.000
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	26.674.087.676	26.674.087.676
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		476.759.602.717	404.159.492.500
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	476.759.602.717	404.159.492.500
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		48.024.677.804	29.416.167.986
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		708.650.196	708.650.196
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		68.912.080.442	47.475.696.202
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		18.800.459.056	10.923.395.449
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		50.111.621.386	36.552.300.753
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		32.816.285.393	261.069.234
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		560.610.767.450	508.240.521.602

Đồng Nai, ngày 06 tháng 03 năm 2018

Người lập biểu

Nguyễn Kim Ngân

Kế toán trưởng

Nguyễn Quốc Hùng

Giám đốc



Nguyễn Hiếu Lộc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2017

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	189.766.450.449	192.844.040.714
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	197.622.213
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		189.766.450.449	192.646.418.501
11	4. Giá vốn hàng bán	25	113.783.336.143	103.036.315.533
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		75.983.114.306	89.610.102.968
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	17.279.856.509	9.756.017.892
22	7. Chi phí tài chính	27	828.772.822	717.836.289
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		92.771.397	712.816.953
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		140.780.335	217.574.352
25	9. Chi phí bán hàng	28	155.487.374	491.470.447
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	17.587.957.149	17.209.066.366
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		74.831.533.805	81.165.322.110
31	12. Thu nhập khác	30	799.849.926	577.794.619
32	13. Chi phí khác	31	1.597.805.187	2.999.993.245
40	14. Lợi nhuận khác		(797.955.261)	(2.422.198.626)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		74.033.578.544	78.743.123.484
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32	14.135.322.582	16.112.329.718
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		59.898.255.962	62.630.793.766
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		55.787.332.875	62.555.443.753
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		4.110.923.087	75.350.013
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33	2.145	2.406

Đồng Nai, ngày 06 tháng 03 năm 2018

Người lập biểu



Nguyễn Kim Ngân

Kế toán trưởng



Nguyễn Quốc Hùng

Giám đốc



Nguyễn Hữu Lộc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2017

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		74.033.578.544	78.743.123.484
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	1. Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		17.086.112.440	18.374.346.187
03	2. Các khoản dự phòng		-	(67.762.207)
04	3. Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		36.606	19.334
05	4. Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(51.357.161.673)	(9.706.644.258)
06	5. Chi phí lãi vay		92.771.397	712.816.955
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		39.855.337.314	88.055.899.495
09	1. Tăng, giảm các khoản phải thu		7.319.863.506	47.411.666.635
10	2. Tăng, giảm hàng tồn kho		34.213.934.630	44.251.318.345
11	3. Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(24.795.358.174)	(55.327.116.006)
12	4. Tăng, giảm chi phí trả trước		(7.685.720.706)	(1.912.624.694)
14	5. Tiền lãi vay đã trả		(92.771.397)	(712.816.955)
15	6. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(16.961.305.353)	(24.867.904.006)
16	7. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		44.934.956.833	-
17	8. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.434.522.207)	(1.040.038.910)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		74.354.414.446	95.858.383.904
	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		(6.276.881.174)	(725.387.722)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(93.732.820.979)	(54.407.526.561)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		84.981.039.916	41.705.666.700
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.000.000.000)	(2.000.000.000)
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		17.153.508.126	8.727.832.842
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		1.124.845.889	(6.699.414.741)
	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)
33	2. Tiền thu từ đi vay		29.000.000.000	14.000.000.000
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(28.940.000.000)	(17.040.000.000)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(38.981.179.680)	(39.151.362.900)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(38.921.179.680)	(42.346.362.900)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

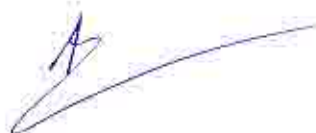
Năm 2017

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		36.558.080.655	46.812.606.263
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm		106.325.790.402	59.513.203.473
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(36.606)	(19.334)
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	3	<u>142.883.834.451</u>	<u>106.325.790.402</u>

Đồng Nai, ngày 06 tháng 03 năm 2018

Người lập biên



Nguyễn Kim Ngân

Kế toán trưởng



Nguyễn Quốc Hùng

Giám đốc



Nguyễn Hữu Lộc



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2017

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 Xi 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 2017 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 bất động sản; Cho thuê đất, hạ tầng khu công nghiệp

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 xây dựng kios Tam Phước, Công ty phân loại là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn vì lý do: Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai thay đổi quy hoạch tại khu vực này nên Công ty phải tạm dừng dự án để điều chỉnh các thủ tục pháp lý cho phù hợp với quy hoạch của địa phương (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 11).

Cấu trúc tập đoàn

- Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2017 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 Khai	Huyện Vĩnh Cửu, Đồng Nai	82,38%	82,38%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất (*)	Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	59,21%	59,21%	Kinh doanh bất động sản

(*) Căn cứ Nghị quyết Hội đồng quản trị số 04/2017/NQ-HĐQT ngày 04/05/2017, Công ty đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 96/2017/HĐCNVG ngày 05/05/2017 với Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa để nhận chuyển nhượng thêm 3 triệu cổ phần với tổng mệnh giá 30 tỷ VND, giá nhận chuyển nhượng là 33 tỷ VND. Sau khi nhận chuyển nhượng vốn, tỷ lệ quyền kiểm soát của Công ty tại Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất tăng từ 16,35% lên 59,21%. Công ty đã phân loại lại khoản đầu tư này từ khoản mục "Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác" sang khoản mục "Đầu tư vào công ty con".

- Công ty có các công ty liên kết được phân ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2017 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 trong năm được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại 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. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chí phí phát hành cộng các chí 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, chí 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 chí phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.5 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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 kỳ 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.

1108
NH/
TY/
TỔNG
KẾ
HỒ

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.

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
- 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 lâm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

2.9 . Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 . Vay

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 . 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".

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 bán 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 bán 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, 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.

2.19 . Giá vốn hàng bán

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

2.20 . Chi phí tài chính

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- 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.

2.21 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

2.22. Các bên liên quan

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

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

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Tiền mặt	38.338.877	310.760.438
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	11.845.495.374	12.051.931.925
Các khoản tương đương tiền	131.000.000.000	93.963.098.019
	142.883.834.451	106.325.790.402

Tại 31/12/2017, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 đến 03 tháng có giá trị 131.000.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 5.4%/năm đến 5.5%/năm.

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

	31/12/2017		01/01/2017	
	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	16.987.540.000	16.987.540.000	2.036.666.700	2.036.666.700
	16.987.540.000	16.987.540.000	2.036.666.700	2.036.666.700

(*) Tại 31/12/2017, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng có giá trị 16.987.540.000 VND được gửi tại Ngân hàng thương mại cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Đồng Nai với lãi suất từ 6%/năm đến 6,5%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

b) Đầu tư vào công ty liên kết

	31/12/2017				01/01/2017			
	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
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	TP.Biên Hòa, Đồng Nai	24,00%	24,00%	1.660.737.928	TP.Biên Hòa, Đồng Nai	24,00%	24,00%	1.544.678.730
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân	TP.Biên Hòa, Đồng Nai	40,00%	40,00%	39.987.049.111	TP.Biên Hòa, Đồng Nai	40,00%	40,00%	39.962.327.974
				<u>41.647.787.039</u>				<u>41.507.006.704</u>

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty liên kết trong năm: Xem thuyết minh 40.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào đơn vị khác				
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	23.232.800.000	-	23.232.800.000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất ⁽¹⁾	-	-	11.445.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Tín Nghĩa ⁽²⁾	3.000.000.000	-	2.000.000.000	-
	26.232.800.000	-	36.677.800.000	-

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.

- (1) Căn cứ Nghị quyết Hội đồng quản trị số 04/2017/NQ-HĐQT ngày 04/05/2017, Công ty đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 96/2017/HDCNVG ngày 05/05/2017 với Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa để nhận chuyển nhượng thêm 3 triệu cổ phần với tổng mệnh giá 30 tỷ VND, giá nhận chuyển nhượng là 33 tỷ VND. Sau khi nhận chuyển nhượng vốn, tỷ lệ quyền kiểm soát của Công ty tại Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất tăng từ 16,35% lên 59,21%. Công ty đã phân loại lại khoản đầu tư này từ khoản mục "Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác" sang khoản mục "Đầu tư vào công ty con".
- (2) Công ty tiếp tục góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Tín Nghĩa theo cam kết góp vốn.

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,	18,97%	18,97%	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

(*) Tính đến ngày 31/12/2017, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết với số tiền 3 tỷ VND, các cổ đông khác chưa góp đủ vốn dẫn đến tỷ lệ lợi ích của Công ty là 40%, tỷ lệ quyền biểu quyết là 1%.

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2017		01/01/2017	
	VND		VND	
a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn				
- Phải thu khách hàng dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước	-		4.140.087.910	
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tấn	880.242.500		-	
- Phải thu khách hàng dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước	609.973.500		-	
- Các khoản phải thu khách hàng khác	868.611.082		1.548.901.446	
	2.358.827.082		5.688.989.356	
b) Phải thu khách hàng là các bên liên quan <i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 40)</i>	885.004.500		114.634.825	

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty TNHH MTV XD Trọng Tín Phát	1.080.000.000	-	-	-
- Công ty TNHH MTV Túc An Nhi	336.000.000	-	-	-
- Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Golf Long Thành	305.806.406	-	-	-
- Các đối tượng khác	837.010.963	-	285.000.000	-
	2.558.817.369		285.000.000	

7 PHẢI THU VÉ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tấn ⁽¹⁾	41.171.767.624	-	24.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á ⁽²⁾	13.500.000.000	-	-	-
- Tổng Công ty Tín Nghĩa	-	-	23.370.859.861	-
	54.671.767.624		47.370.859.861	

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

(1) Cho Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tấn vay theo các hợp đồng vay vốn sau:

- + Hợp đồng vay vốn số 135/HĐVV ngày 29/08/2016 và phụ lục gia hạn hợp đồng vay vốn số 25817/PLHĐVV-PT ngày 25/08/2017 với số tiền cho vay là: 4.000.000.000, lãi suất 9%/năm. Thời hạn cho vay là 6 tháng.
- + Hợp đồng vay vốn số 82/HĐVV ngày 28/03/2017 và phụ lục gia hạn hợp đồng vay vốn số 7917/PLHĐVV-PT ngày 07/09/2017 với số tiền cho vay là: 400.000.000 VND, lãi suất 9%/năm. Thời hạn cho vay là 6 tháng.
- + Hợp đồng vay vốn số 65/HĐVV ngày 20/01/2017 và phụ lục gia hạn hợp đồng vay vốn số 30617/PLHĐVV-PT ngày 30/06/2017 với số tiền cho vay là 500.000.000 VND, lãi suất: 9%/năm. Thời hạn cho vay là 6 tháng.
- + Hợp đồng vay vốn số 68/HĐVV ngày 24/02/2017 và phụ lục gia hạn hợp đồng vay vốn số 31717/PLHĐVV-PT ngày 31/07/2017 với số tiền cho vay là 4.317.000.000 VND, lãi suất: 9%/năm. Thời hạn cho vay là 6 tháng.
- + Hợp đồng vay vốn số 120/2017/HĐVV ngày 11/11/2017 với số tiền cho vay là 9.193.284.624 VND, lãi suất: 9%/năm. Thời hạn cho vay là 6 tháng.

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản cho vay ngắn hạn: (tiếp theo)

- (1) Cho Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân vay theo các hợp đồng vay vốn sau: (tiếp theo)
+ Hợp đồng vay vốn số 86A/2017/HĐKT ngày 02/10/2017 với số tiền cho vay là 22.761.483.000 VND, lãi suất: 9%/năm. Thời hạn cho vay là 6 tháng.
- (2) Cho Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á vay theo Hợp đồng vay vốn số 13/2017/HĐKT ngày 01/08/2017 để bổ sung vốn lưu động, Thời hạn cho vay là 06 tháng, lãi suất cho vay là 6%/năm. Tài sản đảm bảo cho hợp đồng vay vốn là số vốn góp của Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á tại Công ty Cổ phần Bất Động sản Thống Nhất.

8 . PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	450.000.000	-	-	-
- Tạm ứng	1.788.664.078	-	1.385.018.494	-
- Phải thu Cục Thuế Tỉnh Đồng Nai tiền thuế đất trả trước (*)	4.719.826.816	-	5.350.587.203	-
- Phải thu về lãi tiền gửi có kỳ hạn	778.979.091	-	519.788.351	-
- Phải thu Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân tiền lãi cho vay	635.038.117	-	1.310.500.000	-
- Phải thu khác	78.658.602	-	3.704.306	-
	8.451.166.704	-	8.569.598.354	-

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

9 . NỢ XẤU

	31/12/2017		01/01/2017	
	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				
+ Trung tâm điện thoại di động CDMA	8.775.000	-	8.775.000	-
	8.775.000	-	8.775.000	-

10 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	167.768.392	-	179.701.977	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	134.687.511.342	-	150.136.275.663	-
	134.855.279.734	-	150.315.977.640	-

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
- Chi phí dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước ⁽¹⁾	73.751.883.897	92.649.538.840
- Chi phí dự án Khu dân cư Thạnh Phú ⁽²⁾	60.935.627.445	57.486.736.823
	134.687.511.342	150.136.275.663

(*) Thông tin chi tiết về dự án:

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

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa
- Địa điểm xây dựng: Xã Tam Phước, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai
- Quy mô dự án : Khu dân cư trên diện tích 18,07ha;
- Thời gian triển khai : Quý II/2011;
- Thời gian dự kiến hoàn thành : Quý IV/2019;
- Tình hình dự án tại ngày 31/12/2017: Dự án cơ bản hoàn thành đầu tư cơ sở hạ tầng, đã chuyển nhượng được 56.767,3 m² trên tổng diện tích 81.861 m² đất ở.

(2) Tên dự án : Khu dân cư Thạnh Phú

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tín Khải;
- Địa điểm xây dựng: Xã Thạnh Phú, Huyện Vĩnh Cửu, Tỉnh Đồng Nai;
- Quy mô dự án : 64,4ha;
- Thời gian bắt đầu thực hiện triển khai công trình: 2004 - 2019;
- Tình hình dự án tại ngày 31/12/2017: Dự án vẫn còn hơn 3,7ha đất chưa đền bù giải tỏa. Công ty dự kiến sẽ hoàn tất công tác đền bù giải tỏa và thi công cơ sở hạ tầng tiếp theo cho Khu dân cư vào năm 2019.

11 . TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN

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

	31/12/2017		01/01/2017	
	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 ⁽¹⁾	13.897.959.433	13.897.959.433	13.825.959.433	13.825.959.433
- Dự án chợ đầu mối Dầu Giây và khu phố chợ tại huyện Thống Nhất ⁽²⁾	21.745.880.703	21.745.880.703	-	-
	35.643.840.136	35.643.840.136	13.825.959.433	13.825.959.433

(*) Thông tin chi tiết về dự án:

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

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

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

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

Đến ngày 31/12/2017, Công ty đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 và đang tiến hành cải tạo công trình, dự kiến đưa vào kinh doanh vào đầu năm 2018.

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

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất;
- Địa điểm xây dựng: Ngã 3 Dầu Giấy, xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;
- Thời gian bắt đầu thực hiện triển khai công trình: 06/01/2010;
- Thời gian dự kiến hoàn thành : Quý I/2018;
- Tình hình dự án tại ngày 31/12/2017: Bất động sản của dự án đã được chuyển nhượng toàn bộ. Hiện nay, Công ty đang thực hiện quyết toán giá trị khu chợ Thống Nhất Giai đoạn I, dự kiến sẽ hoàn thành và bán giao trong năm 2018.

b) Xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
- Hạng mục tạo cảnh quan Khu trung tâm dịch vụ KCN Tam Phước	355.520.000	355.520.000
- Công trình Chợ trung tâm khu dân cư xã Tam Phước (*)	4.439.822.637	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	22.165.905
- Dự án đầu tư Khu công nghiệp tại xã Phước Bình, huyện Long Thành	21.593.053	21.593.053
- Công trình khác	264.931.818	-
	5.104.033.413	493.730.139

(*) Thông tin chi tiết dự án:

- Tên dự án : Chợ Tam Phước - Giai đoạn I;
- Chủ đầu tư : Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa;
- Địa điểm xây dựng : Xã Tam Phước, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai;
- Nguồn vốn đầu tư: 10.746.312.000 VND;
- Tiến độ thực hiện dự án: từ Quý III/2017 đến Quý I/2018;
- Tình hình dự án tại ngày 31/12/2017: Dự án đang thực hiện.

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	34.249.357.027	31.452.499.683	7.991.185.545	2.546.324.101	76.239.366.356
- Hợp nhất kinh doanh	1.201.890.588	-	761.143.636	119.975.455	2.083.009.679
- Mua trong năm	-	-	-	407.925.455	407.925.455
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	584.754.725	-	-	-	584.754.725
Số dư cuối năm	36.036.002.340	31.452.499.683	8.752.329.181	3.074.225.011	79.315.056.215
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	15.999.488.960	16.419.174.069	4.213.121.389	2.250.495.573	38.882.279.991
- Hợp nhất kinh doanh	230.368.000	-	761.143.636	119.975.455	1.111.487.091
- Khấu hao trong năm	2.728.595.980	4.374.636.191	941.203.326	106.880.845	8.151.316.342
Số dư cuối năm	18.958.452.940	20.793.810.260	5.915.468.351	2.477.351.873	48.145.083.424
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	18.249.868.067	15.033.325.614	3.778.064.156	295.828.528	37.357.086.365
Tại ngày cuối năm	17.077.549.400	10.658.689.423	2.836.860.830	596.873.138	31.169.972.791

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 13.146.426.531 VND.

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

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Thiết bị truyền dẫn	Vườn cây lâu năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	104.112.484.484	8.918.508.588	413.176.479	113.444.169.551
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	673.897.720	-	-	673.897.720
Số dư cuối năm	104.786.382.204	8.918.508.588	413.176.479	114.118.067.271
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	78.530.639.397	8.714.338.328	175.200.804	87.420.178.529
- Khấu hao trong năm	8.874.420.882	43.159.524	17.215.692	8.934.796.098
Số dư cuối năm	87.405.060.279	8.757.497.852	192.416.496	96.354.974.627
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	25.581.845.087	204.170.260	237.975.675	26.023.991.022
Tại ngày cuối năm	17.381.321.925	161.010.736	220.759.983	17.763.092.644

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí sửa chữa tài sản	59.779.451	13.683.539
Chi phí CCDC chờ phân bổ	86.749.929	16.293.502
Phí bảo hiểm cháy nổ	1.417.881	3.839.168
Chi phí phân bón chăm sóc cây xanh	256.101.834	374.243.335
Các khoản khác	24.253.337	61.099.167
	428.302.432	469.158.711
b) Dài hạn		
Chi phí đền bù khu công nghiệp	24.362.520.695	25.040.703.695
Tiền thuê đất trả một lần tại KCN Tín Nghĩa (*)	6.426.233.768	-
Chi phí CCDC chờ phân bổ	5.791.600.118	3.603.388.431
Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ chờ phân bổ	1.592.029.446	1.417.490.723
Chi phí lập hồ sơ khai thác nước dưới đất KCN Tam Phước	-	332.316.675
Chi phí môi giới	-	104.181.818
Các khoản khác	478.864.339	426.590.039
	38.651.248.366	30.924.671.381

(*) Căn cứ theo Thông báo nộp tiền thuê đất số 1274/TB.CT.QLCKTTD ngày 05/10/2017 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai, Công ty đã nộp tiền thuê đất trả tiền một lần trên diện tích 114.459,4m² tại Khu Công nghiệp Tín Nghĩa cho thời gian thuê đất từ ngày 01/01/2016 đến ngày 06/10/2053. Công ty phân bổ khoản tiền thuê đất này theo thời gian sử dụng đất còn lại. Số tiền đã ghi nhận vào chi phí năm 2017 là 46.281.432 VND.

15 . CÁC KHOẢN VAY

	01/01/2017		Trong năm		31/12/2017	
	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	29.000.000.000	34.357.500.000	2.000.000.000	2.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Thông Nhất ^(*)	7.357.500.000	7.357.500.000	-	7.357.500.000	-	-
+ Ngân hàng TMCP Phát triển TP HCM - CN Sơ giao dịch Đồng Nai ^(*)	-	-	29.000.000.000	27.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	1.940.000.000	1.940.000.000	-	1.940.000.000	-	-
+ Quỹ bảo vệ môi trường Việt Nam	1.940.000.000	1.940.000.000	-	1.940.000.000	-	-
	9.297.500.000	9.297.500.000	29.000.000.000	36.297.500.000	2.000.000.000	2.000.000.000
b) Vay dài hạn						
- Vay dài hạn	1.940.000.000	1.940.000.000	-	1.940.000.000	-	-
+ Quỹ bảo vệ môi trường	1.940.000.000	1.940.000.000	-	1.940.000.000	-	-
	1.940.000.000	1.940.000.000	-	1.940.000.000	-	-
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(1.940.000.000)	(1.940.000.000)	-	(1.940.000.000)	-	-
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	-	-	-	-	-	-

(*) Giảm trong kỳ do hợp nhất kinh doanh.

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

(1) Hợp đồng tín dụng số 0127/2017/HĐTDNH-PN/135 ngày 28/12/2017, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 2.000.0000.000 VND;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh;
- + Thời hạn của hợp đồng: 1 tháng;
- + Lãi suất cho vay: 8%/năm;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 2.000.000.000 VND;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Hợp đồng cầm cố thẻ tiết kiệm, tiền gửi số 0064/2017/HĐBĐ/135 ngày 28/12/2017 với giá trị là: 2.000.0000.000 VND.

16 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2017		01/01/2017	
	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 Một Thành Viên Túc An Nhi	-	-	203.545.294	203.545.294
- Công ty TNHH Một Thành Viên Đình Phúc	-	-	714.245.416	714.245.416
- Công ty TNHH Thăng Hòa Phát	-	-	209.055.019	209.055.019
- Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	215.814.958	215.814.958	-	-
- Tổng Công ty Tín Nghĩa	632.025.294	632.025.294	-	-
- Phải trả các đối tượng khác	1.674.418.058	1.674.418.058	1.285.936.088	1.285.936.088
	2.522.258.310	2.522.258.310	2.412.781.817	2.412.781.817
b) Phải trả người bán là các bên liên quan	890.647.454	890.647.454	175.623.868	175.623.868
<i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 40)</i>				

17 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
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
Khách hàng dự án Chợ trung tâm khu dân cư và tái định cư Tam Phước	7.861.807.905	-
Người mua ứng trước tiền mua nền đất	2.436.004.425	-
Người mua ứng trước tiền mua nhà xây thô	2.007.105.336	-
Người mua ứng trước tiền mua ô vữa và Kios chợ đầu mối	5.279.353.810	-
Các đối tượng khác	496.189.600	1.086.800
	18.080.461.076	11.922.361.745

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	1.314.744.379	13.375.768.799	13.468.520.585	-	1.221.992.593
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	264.110.344	3.996.415.039	14.465.075.350	16.961.305.354	1.211.232.665	2.447.307.356
Thuế Thu nhập cá nhân	-	56.030.726	1.032.409.162	1.015.737.561	-	72.702.327
Thuế Tài nguyên	-	70.384.907	223.325.920	293.710.827	-	-
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	-	-	10.404.981.967	10.270.734.217	-	134.247.750
Các loại thuế khác	-	353.407.781	20.166.516	20.166.516	-	353.407.781
	264.110.344	5.790.982.832	39.521.727.714	42.030.175.060	1.211.232.665	4.229.657.807

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

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
- Trích trước chi phí tiền điện, nước	2.038.565.700	955.335.300
- Trích trước phí bảo vệ môi trường	21.433.402	5.732.473
- Trích trước chi phí sửa chữa tài sản	79.140.000	40.939.035
- Chi phí giám sát, thi công	1.872.301.751	
- Chi phí khác	20.909.090	
	4.032.349.943	1.002.006.808

20 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Tiền cho thuê kho	653.200.000	646.012.500
	653.200.000	646.012.500
b) Dài hạn		
- Tiền cho thuê kĩ ốt	540.000.000	540.000.000
- Tiền cho thuê hạ tầng và thuê đất	8.656.332.694	-
	9.196.332.694	540.000.000

21 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Phải trả về KPCD, BHXH, BHYT, BHTN	32.234.572	25.874.627
- 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
- Phải trả bà Nguyễn Thị Hợp tiền hoàn trả lại nhà	1.467.335.000	1.467.335.000
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.800.237.820	7.165.089.800
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	3.133.197.869	26.257.306.049
- Thu hộ phí công chứng hồ sơ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	1.033.173.958	1.058.104.025
- Khoản nhận trước tiền của khách hàng đã xuất hóa đơn	2.133.966.497	4.003.878.121
- Phải trả tiền đóng góp xây dựng chốt dân quân thường trực	673.178.592	480.500.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	153.015.831	201.113.918
	12.426.340.139	41.801.885.126
b) Dài hạn		
- Phải trả Tổng Công ty Tín Nghĩa tiền đến 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	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 trước	-	-	-	-	62.555.443.753	75.350.013	62.630.793.766
Chi trả cổ tức năm trước	-	-	-	-	(39.004.714.500)	-	(39.004.714.500)
Tạm ứng cổ tức năm nay	-	-	-	-	(26.003.143.000)	-	(26.003.143.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi và thưởng Ban điều hành	-	-	-	-	(3.105.284.800)	-	(3.105.284.800)
Trích lập các quỹ	-	-	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 trước	260.031.430.000	66.266.478.882	29.416.167.986	708.650.196	47.475.696.202	261.069.234	404.159.492.500
Số dư đầu 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
Hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-	31.331.021.644	31.331.021.644
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	55.787.332.875	4.110.923.087	59.898.255.962
Chia cổ tức	-	-	-	-	(13.001.571.500)	(2.855.500.000)	(15.857.071.500)
Trích lập các quỹ	-	-	18.638.072.248	-	(18.638.072.248)	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi, thưởng Ban Điều hành	-	-	-	-	(2.770.439.113)	(1.656.776)	(2.772.095.889)
Giảm khác	-	-	(29.562.430)	-	59.134.226	(29.571.796)	-
Số dư cuối năm nay	260.031.430.000	66.266.478.882	48.024.677.804	708.650.196	68.912.080.442	32.816.285.393	476.759.602.717

Căn cứ theo các Nghị quyết đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, Công ty đã phân phối lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2016 như sau:

Diễn giải	Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa	Các công ty con	Cộng	Trong đó đã tạm phân phối năm 2016
	VND	VND	VND	VND
Trích Quỹ đầu tư phát triển	1.330.367.905	17.347.622.573	18.677.990.478	
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	2.052.095.889	620.000.000	2.672.095.889	
Chi trả cổ tức	39.004.714.500	10.500.000.000	49.504.714.500	26.003.413.000
Trích Quỹ khen thưởng Ban điều hành		350.000.000	350.000.000	

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ	31/12/2017	Tỷ lệ	01/01/2017
	(%)	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 2017	Năm 2016
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	260.031.430.000	260.031.430.000
- <i>Vốn góp đầu năm</i>	260.031.430.000	260.031.430.000
- <i>Vốn góp cuối năm</i>	260.031.430.000	260.031.430.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	(13.001.571.500)	(65.007.857.500)
- <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	(13.001.571.500)	(39.004.714.500)
- <i>Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay</i>	-	(26.003.143.000)

d) Cổ phiếu

	31/12/2017	01/01/2017
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	26.003.143	26.003.143
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	26.003.143	26.003.143
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	26.003.143	26.003.143
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	26.003.143	26.003.143
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	26.003.143	26.003.143
Mệnh giá cổ phiếu đã lưu hành 10.000 VND		

e) Các quỹ của công ty

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	48.024.677.804	29.416.167.986
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	708.650.196	708.650.196
	48.733.328.000	30.124.818.182

23 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

a) Ngoại tệ các loại

	31/12/2017	01/01/2017
Đô la Mỹ (USD)	596,37	802,97
	596,37	802,97

b) Nợ khó đòi đã xử lý

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Công ty TNHH Kwang - Sung Việt Nam	1.703.087.910	1.703.087.910
	1.703.087.910	1.703.087.910

24 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Doanh thu phí cơ sở hạ tầng KCN Tín Nghĩa	55.720.468.386	52.201.453.148
Doanh thu cho thuê đất KCN Tín Nghĩa	2.521.092.208	2.481.120.936
Doanh thu bán đất của dự án khu dân cư 18 ha Tam Phước	25.295.836.014	33.651.034.788
Doanh thu bán đất của dự án khu dân cư Thạnh Phú	3.820.460.245	59.463.041.683
Doanh thu bán đất nền, nhà thổ, ô vữa kios chợ Thống Nhất	56.730.456.214	-
Doanh thu cung cấp nước	21.117.749.000	20.084.039.834
Doanh thu phí thu gom nước thải	10.642.307.251	16.116.883.805
Doanh thu thu gom rác thải	3.940.633.512	2.997.801.199
Doanh thu cung cấp điện	706.016.658	721.247.909
Doanh thu cung cấp dịch vụ, bằng hóa khác	9.271.430.961	5.127.417.412
	189.766.450.449	192.844.040.714
Trong đó: Doanh thu với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 40)	526.165.148	696.571.443

25 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Giá vốn phí cơ sở hạ tầng KCN Tín Nghĩa	14.957.775.924	14.465.663.438
Giá vốn cho thuê đất KCN Tín Nghĩa	677.041.819	630.760.387
Giá vốn bán đất của dự án khu dân cư 18 ha Tam Phước	17.197.308.811	27.049.702.098
Giá vốn bán đất của dự án khu dân cư Thạnh Phú	2.426.070.032	36.425.162.765
Giá vốn sản phẩm đất nền, nhà thô, ô vữa kios chợ Thống Nhất	45.384.544.487	-
Giá vốn cung cấp nước	19.739.295.464	11.799.145.526
Giá vốn phí thu gom rác thải	10.304.306.854	10.031.590.668
Giá vốn cung cấp điện	172.444.357	161.761.712
Giá vốn thu gom rác thải	1.956.349.543	1.524.865.486
Giá vốn cung cấp dịch vụ, hàng hóa khác	968.198.852	947.663.453
	113.783.336.143	103.036.315.533

26 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	13.992.986.983	9.049.719.906
Lãi chậm thanh toán tiền nước, tiền cơ sở hạ tầng	92.619.526	266.947.986
Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.194.250.000	439.350.000
	17.279.856.509	9.756.017.892

27 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Chi phí lãi vay	92.771.397	712.816.955
Lãi chậm thanh toán	639.666.667	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	7.200	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	36.606	19.334
Chi phí tài chính khác	96.290.952	5.000.000
	828.772.822	717.836.289

28 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Chi phí môi giới bán hàng	151.987.373	491.470.447
Chi phí khác bằng tiền	3.500.001	-
	155.487.374	491.470.447

29 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	524.007.596	608.216.618
Chi phí nhân công	9.690.764.557	8.725.885.308
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.198.775.456	1.217.970.728
Thuế, phí, lệ phí	248.680.389	139.299.591
Hoàn nhập dự phòng	-	(67.762.207)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.317.454.158	3.630.533.142
Chi phí khác bằng tiền	2.608.274.993	2.954.923.186
	17.587.957.149	17.209.066.366

30 THU NHẬP KHÁC

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Thu nhập từ thanh lý CCDC	-	1.909.091
Thu bồi thường tài sản	24.000.000	12.400.000
Lãi chậm thanh toán nợ tiền mua đất theo tiến độ	253.485.097	557.437.705
Tiền hỗ trợ khắc phục hệ thống điện tại chợ đầu mối Dầu Giây	400.000.000	-
Thu nhập từ phí chuyển nhượng đất nền	106.432.000	-
Thu nhập khác	15.932.829	6.047.823
	799.849.926	577.794.619

31 CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Chi phí thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát	939.833.340	773.333.338
Chi phí hội họp Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát	193.333.332	159.999.998
Phạt vi phạm hợp đồng	-	84.000.000
Các khoản phạt về thuế	-	970.093.407
Chi phí đi công tác nước ngoài	-	438.943.600
Chi phí khác	464.638.515	573.622.902
	1.597.805.187	2.999.993.245

32 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN tại Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa	11.157.305.912	11.421.522.169
Chi phí thuế TNDN tại Công ty Cổ phần Tín Khai	460.462.082	4.690.807.549
Chi phí thuế TNDN tại Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	2.517.554.588	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (Thuế suất 20%)	14.135.322.582	16.112.329.718

33 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	55.787.332.875	62.555.443.753
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	55.787.332.875	62.555.443.753
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	26.003.143	26.003.143
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.145	2.406

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng phúc lợi tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính hàng năm.

34 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	90.364.092.849	13.573.062.302
Chi phí nhân công	9.690.764.557	8.725.885.308
Chi phí khấu hao tài sản cố định	17.086.112.440	18.374.346.187
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.168.756.686	19.518.672.162
Chi phí khác bằng tiền	11.586.170.516	16.143.521.390
137.895.897.048	76.335.487.349	

35 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
VND	VND	VND	VND	
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	142.883.834.451	-	106.325.790.402	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	10.809.993.786	(8.775.000)	14.258.587.710	(8.775.000)
Các khoản cho vay	71.659.307.624	-	49.407.526.561	-
	225.353.135.861	(8.775.000)	169.991.904.673	(8.775.000)

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ	2.000.000.000	9.297.500.000
Phải trả người bán, phải trả khác	41.622.686.125	70.888.754.619
Chi phí phải trả	4.032.349.943	1.002.006.808
	47.655.036.068	81.188.261.427

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 thống 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 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 VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2017				
Tiền và các khoản tương đương tiền	142.883.834.451	-	-	142.883.834.451
Phải thu khách hàng, phải thu khác	10.801.218.786	-	-	10.801.218.786
Các khoản cho vay	71.659.307.624	-	-	71.659.307.624
	225.344.360.861	-	-	225.344.360.861
Tại ngày 01/01/2017				
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
	169.983.129.673	-	-	169.983.129.673

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 31/12/2017				
Vay và nợ	2.000.000.000	-	-	2.000.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	14.948.598.449	26.674.087.676	-	41.622.686.125
Chi phí phải trả	4.032.349.943	-	-	4.032.349.943
	20.980.948.392	26.674.087.676	-	47.655.036.068
Tại ngày 01/01/2017				
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

Công ty cho rằng mức độ lập 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 lãi sản tài chính đáo hạn.

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

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường;	29.000.000.000	14.000.000.000
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường;	28.940.000.000	17.040.000.000

37 THÔNG TIN KHÁC

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 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 thuế đất được miễn, giảm trên theo quy định và khấu trừ tiền thuế đất và thuế hạ tầng năm 2014 cho 3 doanh nghiệp trên (không thu tiền thuế đất, thuế hạ tầng năm 2014 của các doanh nghiệp theo số tiền như trên).

Tính đến thời điểm 31/12/2017, Công ty đã kê khai và giảm tiền thuế đất tại Khu công nghiệp với số tiền 1.261.520.774 đồng. Số tiền thuế đất Công ty còn được miễn giảm trong những năm tiếp theo là 4.719.826.816 đồng.

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

Ngày 17/01/2018, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa đã ban hành Quyết định số 02/QĐ-HĐQT về việc chuyển nhượng phần vốn góp sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Tín Nghĩa cho Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa. Tổng số cổ phần chuyển nhượng là 300.000 cổ phần, Tổng giá trị chuyển nhượng là 3.000.000.000 VND.

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.

39 . BÁO CÁO BỘ PHẬN

Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu là cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, cung cấp nước sinh hoạt và xử lý nước thải. Hoạt động cung cấp dịch vụ khác chiếm tỷ trọng không trọng yếu trong tổng doanh thu của Công ty. Công ty cũng chưa tổ chức cơ cấu theo các bộ phận. Doanh thu và giá vốn của các hoạt động kinh doanh chính được trình bày tại Thuyết minh số 24 và 25. Địa bàn hoạt động kinh doanh của Công ty chỉ trong phạm vi tỉnh Đồng Nai. Do đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

Theo đó, Ban Giám đốc đã đánh giá và tin tưởng rằng việc không lập và trình bày báo cáo bộ phận trong báo cáo tài chính năm 2017 là phù hợp với quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - "Báo cáo bộ phận" và phù hợp với tình hình kinh doanh hiện nay của Công ty.

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

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

Giao dịch phát sinh trong năm:	Mối quan hệ	Năm 2017	Năm 2016
		VND	VND
Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ			
Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty mẹ	121.881.500	159.029.000
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	Cùng Công ty mẹ	51.136.375	54.744.625
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Cùng Công ty mẹ	353.147.273	317.616.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Cùng Công ty mẹ	-	165.181.818
Mua vật tư, hàng hóa, dịch vụ			
Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty mẹ	34.643.617.894	2.998.626.373
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Cùng Công ty mẹ	42.737.508	57.195.258
Công ty TNHH MTV Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Cùng Công ty mẹ	555.620.454	40.909.091
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Cùng Công ty mẹ	262.010.850	1.439.682.997
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Công ty liên kết	1.590.504.000	1.606.640.000
Công ty Cổ phần Scafe	Cùng Công ty mẹ	17.272.727	-
Cho vay vốn			
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tấn	Công ty liên kết	17.171.767.624	24.000.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á	Cùng Công ty mẹ	13.500.000.000	-
Lãi cho vay vốn			
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 Tấn	Công ty liên kết	3.247.254.241	1.420.250.000
Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty mẹ	1.842.821.983	2.363.421.397
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á	Công ty đầu tư	821.250.000	-
Lãi chậm thanh toán			
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Cùng Công ty mẹ	639.666.667	-

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm:

	Mối quan hệ	31/12/2017	01/01/2017
		VND	VND
Phải thu ngắn hạn khách hàng			
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân	Công ty liên kết	880.242.500	109.750.000
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Cùng Công ty mẹ	4.762.000	-
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	Cùng Công ty mẹ	-	4.884.825
Phải thu tiền cho vay			
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	41.171.767.624	24.000.000.000
Phải thu tiền lãi cho vay			
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân	Công ty liên kết	635.038.117	1.310.500.000
Phải trả cho người bán ngắn hạn			
Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty mẹ	632.025.294	-
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Cùng Công ty mẹ	30.255.560	17.472.030
Xí Nghiệp Xây dựng Tín Nghĩa	Cùng Công ty mẹ	63.894.600	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Cùng Công ty mẹ	-	17.175.838
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Công ty liên kết	164.472.000	140.976.000

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm:

	Mối quan hệ	31/12/2017	01/01/2017
		VND	VND
Phải trả tiền bồi thường KCN			
Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty mẹ	26.674.087.676	26.674.087.676
Phải thu khác ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Tín Nghĩa	Công ty nhận đầu tư	450.000.000	-

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
- Thu nhập của Giám đốc	1.544.427.870	936.220.800
- Thu nhập của HĐQT, Ban Kiểm soát và người quản lý khác	2.936.070.980	2.917.300.206

41. 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 2016 đã được Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC kiểm toán.

Người lập biểu



Nguyễn Kim Ngân

Kế toán trưởng



Nguyễn Quốc Hùng

Đồng Nai, ngày 06 tháng 03 năm 2018



Nguyễn Hữu Lộc