BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Năm 2013

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

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

2. **Lĩnh vực kinh doanh** : Dịch vụ, thương mại.

3. **Ngành nghề kinh doanh** : Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, kinh doanh nước sạch, dịch vụ xử lý nước thải.

4. **Nhân viên**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 Công ty có 53 nhân viên đang làm việc (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 52 nhân viên).

5. **Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính**
Lợi nhuận trước thuế năm nay tăng 5,4 tỷ VND so với năm trước chủ yếu là do thu nhập từ khoản hỗ trợ dự án thoát nước ra sông Thao của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Đồng Nai.

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. **Năm tài chính**
Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. **Chế độ kế toán áp dụng**
Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ–BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

2. **Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**
Hội đồng quản trị đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ–BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

3. **Hình thức kế toán áp dụng**
Công ty sử dụng hình thức kế toán chứng từ ghi sổ.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

2. Tiền và tương đương tiền

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

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

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

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

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 06 tháng đến dưới 01 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 01 năm đến dưới 02 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 02 năm đến dưới 03 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 03 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

4. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	6 – 30
Máy móc thiết bị	7 - 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	3 – 20
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 – 7
Tài sản cố định khác	4 – 5

5. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Tài sản cố định vô hình của Công ty là phần mềm máy tính.

Phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao trong 3 năm.

6. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

7. Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí đền bù khu công nghiệp

Chi phí đền bù trả cho diện tích đất thu hồi giao Công ty. Chi phí này được phân bổ trong thời gian 49 năm.

Chi phí đo, vẽ, thiết kế quy hoạch khu công nghiệp, chi phí san nền

Chi phí phát sinh cho việc quy hoạch, chuẩn bị ban đầu. Chi phí này được phân bổ đều qua các năm từ lúc phát sinh đến hết thời gian hoạt động của dự án.

Chi phí trả trước khác

Các chi phí khác được phân bổ vào chi phí trong kỳ theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 3 năm.

8. Chi phí phải trả

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

9. Trợ cấp thôi việc và bảo hiểm thất nghiệp

Công ty phải chi trả trợ cấp thôi việc cho người lao động có thời gian làm việc tại Công ty từ 12 tháng trở lên tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức chi trả bằng $^1/_2$ tháng lương cộng phụ cấp lương (nếu có) bình quân của sáu tháng liền kề trước thời điểm thôi việc cho 1 năm làm việc.

Theo Luật bảo hiểm xã hội, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2009 Công ty phải đóng quỹ Bảo hiểm thất nghiệp do cơ quan Bảo hiểm xã hội Việt Nam quản lý với tỷ lệ 01% của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của người lao động hoặc 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ qui định trong từng thời kỳ. Với việc áp dụng chế độ bảo hiểm thất nghiệp Công ty không phải trả trợ cấp thôi việc cho thời gian làm việc của người lao động từ ngày 01 tháng 01 năm 2009.

Trợ cấp thôi việc được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp khi chi trả cho người lao động.

10. Nguồn vốn kinh doanh

Nguồn vốn kinh doanh của Công ty là vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.

11. Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được công bố.

12. Trích lập các quỹ

Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty như sau:

- Quỹ dự phòng tài chính để bổ sung vốn điều lệ theo quy định của pháp luật. Mức trích lập hàng năm không vượt quá 5% lợi nhuận sau thuế và sẽ trích lập cho đến khi bằng 10% vốn điều lệ.
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi, Quỹ đầu tư phát triển được trích từ lợi nhuận sau thuế căn cứ vào kết quả hoạt động kinh doanh và định hướng phát triển của Công ty. Việc trích lập các quỹ này do Đại hội đồng cổ đông quyết định trên cơ sở đề nghị của Hội đồng quản trị.

13. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

14. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được qui đổi theo tỷ giá tại ngày kết thúc năm tài chính.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Tỷ giá sử dụng để qui đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch của ngân hàng thương mại nơi Công ty có giao dịch phát sinh. Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm là tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại hoặc tỷ giá mua vào bình quân của các ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản công bố tại ngày kết thúc năm tài chính.

Tỷ giá sử dụng để qui đổi tại thời điểm ngày: 31/12/2012 : 20.815 VND/USD
31/12/2013 : 21.086 VND/USD

15. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu hoạt động kinh doanh cơ sở hạ tầng

Doanh thu hoạt động kinh doanh cơ sở hạ tầng bao gồm tiền thuê đất, tiền sử dụng hạ tầng, tiền đền bù, bảo quản và tôn tạo đất được ghi nhận hàng năm tương ứng với thời hạn thuê trong Hợp đồng thuê đất.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi không còn những yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền hoặc chi phí kèm theo. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì doanh thu được ghi nhận căn cứ vào tỷ lệ dịch vụ hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

16. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hoạt động kinh doanh cơ sở hạ tầng

Giá vốn hoạt động kinh doanh cơ sở hạ tầng được ghi nhận trên cơ sở phân bổ chi phí đền bù phát sinh và tiền thuê đất giai đoạn II phải nộp cho Nhà nước theo Thông báo của cơ quan thuế.

17. Tài sản tài chính

Phân loại tài sản tài chính

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Các tài sản tài chính của Công ty gồm các nhóm: các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có kỳ đáo hạn cố định mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản cho vay và phải thu

Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường.

Giá trị ghi sổ ban đầu của tài sản tài chính

Các tài sản tài chính được ghi nhận tại ngày mua và dừng ghi nhận tại ngày bán. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

18. Nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu

Các công cụ tài chính được phân loại là nợ phải trả tài chính hoặc công cụ vốn chủ sở hữu tại thời điểm ghi nhận ban đầu phù hợp với bản chất và định nghĩa của nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu.

Nợ phải trả tài chính

Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Nợ phải trả tài chính của Công ty gồm các khoản phải trả người bán, vay và nợ, các khoản phải trả khác.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo giá gốc trừ các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến nợ phải trả tài chính đó.

Công cụ vốn chủ sở hữu

Công cụ vốn chủ sở hữu là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

19. Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

20. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

21. Bên liên quan

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

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	16.700.453	13.105.392
Tiền gửi ngân hàng	1.010.750.312	448.561.687
Các khoản tương đương tiền (*)	82.517.000.000	54.650.000.000
Cộng	**83.544.450.765**	**55.111.667.079**

(*) Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng tại các Ngân hàng. Trong đó:

- Khoản tiền gửi 6.717.000.000 VND đã được cầm cố cho Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai – Phòng giao dịch Hố Nai để đảm bảo cho khoản bảo lãnh vay vốn của Quỹ bảo vệ môi trường Việt Nam.
- Khoản tiền gửi 8.000.000.000 VND đã được cầm cố cho Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn – Chi nhánh Phú Đông để đảm bảo cho khoản bảo lãnh vay vốn của Quỹ bảo vệ môi trường Việt Nam.

2. Đầu tư ngắn hạn

Tiền gửi kỳ hạn 6 tháng tại Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Công Thương.

3. Phải thu khách hàng

Phải thu khách hàng tiền nước và các khoản phí sử dụng hạ tầng.

4. Trả trước cho người bán

Khoản ứng trước cho nhà cung cấp theo các Hợp đồng xây lắp và cung cấp thiết bị.

5. Các khoản phải thu khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi tiền gửi có kỳ hạn dự thu	696.165.166	337.122.222
Phải thu khác	-	39.568.926
Cộng	**696.165.166**	**376.691.148**

6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng cho các khoản nợ phải thu quá hạn dưới 1 năm	-	41.048.503
Dự phòng cho các khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm	-	1.887.113
Cộng	**-**	**42.935.616**

Tình hình biến động dự phòng phải thu khó đòi như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	42.935.616	-
Trích lập dự phòng bổ sung	-	42.935.616
Hoàn nhập dự phòng	(42.935.616)	-
Số cuối năm	**-**	**42.935.616**

7. Tài sản ngắn hạn khác

Khoản tạm ứng công tác cho nhân viên Công ty.

8. Phải thu dài hạn khác

Khoản ứng vốn cho Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng Cấp nước Đồng Nai để xây dựng hệ thống cấp nước theo Hợp đồng ứng vốn số 104/HĐ-XDCN ngày 20 tháng 10 năm 2005. Số tiền này được trừ dần vào 60% số tiền nước phải trả hàng tháng ghi trên Hóa đơn kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2007.

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá						
Số đầu năm	149.339.938.779	4.076.934.328	7.815.137.569	1.240.596.846	2.286.229.435	164.758.836.957
Tăng do đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	8.616.967.133	666.972.240	771.295.455	-	90.000.000	10.145.234.828
Giảm trong kỳ	(71.727.272)	-	(507.220.941)	(1.051.620.846)	(14.886.000)	(1.645.455.059)
Chuyển sang chi phí trả trước	*(71.727.272)*	-	*(28.454.543)*	*(1.051.620.846)*	*(14.886.000)*	*(1.166.688.661)*
Thanh lý, nhượng bán trong năm	-	-	*(478.766.398)*	-	-	*(478.766.398)*
Số cuối năm	**157.885.178.640**	**4.743.906.568**	**8.079.212.083**	**188.976.000**	**2.361.343.435**	**173.258.616.726**
Trong đó:						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	1.054.335.400	-	-	-	114.600.000	1.168.935.400
Giá trị hao mòn						
Số đầu năm	12.815.934.534	712.516.550	2.072.644.569	696.188.400	387.692.042	16.684.976.095
Khấu hao trong năm	6.943.698.255	456.615.693	726.932.227	39.537.336	152.252.601	8.319.036.112
Giảm trong năm	(24.161.613)	-	(489.463.199)	(645.466.631)	(1.736.700)	(1.160.828.143)
Chuyển sang chi phí trả trước	*(24.161.613)*	-	*(10.696.801)*	*(645.466.631)*	*(1.736.700)*	*(682.061.745)*
Thanh lý, nhượng bán trong năm	-	-	*(478.766.398)*	-	-	*(478.766.398)*
Số cuối năm	**19.735.471.176**	**1.169.132.243**	**2.310.113.597**	**90.259.105**	**538.207.943**	**23.843.184.064**
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	136.524.004.245	3.364.417.778	5.742.493.000	544.408.446	1.898.537.393	148.073.860.862
Số cuối năm	**138.149.707.464**	**3.574.774.325**	**5.769.098.486**	**98.716.895**	**1.823.135.492**	**149.415.432.662**
Trong đó:						
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Phần mềm máy tính
Nguyên giá	
Số đầu năm	25.000.000
Giảm trong năm	(25.000.000)
Số cuối năm	-
Trong đó:	
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	
Giá trị hao mòn	
Số đầu năm	6.810.034
Giảm trong năm	(6.810.034)
Số cuối năm	-
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	18.189.966
Số cuối năm	-
Trong đó:	
Tạm thời chưa sử dụng	-
Đang chờ thanh lý	-

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	Kết chuyển giảm khác	Số cuối năm
Mua sắm TSCĐ	-	771.295.455	(771.295.455)	-	-
XDCB dở dang	46.464.260.026	14.190.349.118	(9.373.939.373)	(955.660.022)	50.325.009.749
Hệ thống thoát nước KCN Bàu Xéo 1 và 2	*280.554.104*	*3.796.796.919*	*(3.291.708.433)*	*(393.694.339)*	*391.948.251*
Khu Trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo	*42.976.327.621*	*3.652.531.760*	-	-	*46.628.859.381*
Đường song hành và các nút giao thông	*1.649.105.710*	*5.789.107.301*	*(5.325.258.700)*	*(561.965.683)*	*1.550.988.628*
Hạng mục cây xanh KCN Bàu Xéo	-	*90.000.000*	*(90.000.000)*	-	-
Hệ thống chiếu sáng KCN Bàu Xéo	-	*666.972.240*	*(666.972.240)*	-	-
Nhà xưởng cho thuê	*988.367.636*	*58.636.364*	-	-	*1.047.004.000*
Các công trình khác	*569.904.955*	*136.304.534*	-	-	*706.209.489*
Cộng	**46.464.260.026**	**14.961.644.573**	**(10.145.234.828)**	**(955.660.022)**	**50.325.009.749**

12. Chi phí trả trước dài hạn

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Kết chuyển vào chi phí SXKD trong năm	Số cuối năm
Chi phí đền bù Khu Công nghiệp, khu Trung tâm dịch vụ	152.211.534.602	194.389.562	1.880.224.436	150.525.699.728
Chi phí đo vẽ, thiết kế	1.472.491.485	489.238.410	44.584.772	1.917.145.123
Chi phí san nền	5.972.022.124	-	135.727.776	5.836.294.348
Chi phí khác	2.286.389.055	773.971.879	927.913.461	2.132.447.473
Cộng	**161.942.437.266**	**1.457.599.851**	**2.988.450.445**	**160.411.586.672**

13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ. Chi tiết phát sinh trong năm như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	1.446.504.843	1.696.294.178
Số hoàn nhập	(900.596.675)	(249.789.335)
Số cuối năm	**545.908.168**	**1.446.504.843**

14. Vay và nợ ngắn hạn

Khoản vay Quỹ bảo vệ môi trường Việt Nam đến hạn trả.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	4.281.200.000	4.145.200.000
Số kết chuyển từ vay dài hạn	4.281.200.000	4.281.200.000
Tiền vay đã trả trong năm	(4.281.200.000)	(4.145.200.000)
Số cuối năm	**4.281.200.000**	**4.281.200.000**

15. Phải trả người bán

Khoản phải trả nhà cung cấp liên quan đến các công trình xây dựng cơ bản.

16. Người mua trả tiền trước

	Số cuối năm	Số đầu năm
Người mua trả tiền trước	5.582.878.988	1.205.913.076
Doanh thu chưa thực hiện (tiền tôn tạo đất)	-	3.148.454.546
Cộng	**5.582.878.988**	**4.354.367.622**

17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Giảm khác (*)	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng bán nội địa	396.348.141	3.902.947.868	(4.230.388.511)	-	68.907.498
Thuế thu nhập doanh nghiệp	577.861.464	3.534.409.623	(2.830.406.278)	-	1.281.864.809
Thuế thu nhập cá nhân	11.653.912	335.232.340	(333.609.412)	-	13.276.840
Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp	-	-	-	-	-
Tiền thuê đất	1.009.949.449	-	(481.111.962)	(528.837.487)	-
Các loại thuế khác	-	3.000.000	(3.000.000)	-	-
Cộng	**1.995.812.966**	**7.775.589.831**	**(7.878.516.163)**	**(528.837.487)**	**1.364.049.147**

(*) Giảm do điều chỉnh đơn giá thuế theo Hợp đồng số 59/HĐTĐ ngày 17 tháng 7 năm 2008 và Phụ lục hợp đồng ngày 03 tháng 6 năm 2013.

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

Hoạt động kinh doanh	Thuế suất
Cho thuê đất (đã trừ tiền thuê đất nộp ngân sách Nhà nước)	10%
Phí đền bù, bảo quản và tôn tạo đất, dịch vụ xử lý chất thải	10%
Cung cấp nước sạch	5%
Dịch vụ xử lý nước thải	Không chịu thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 25% trên thu nhập chịu thuế.

Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 47221000042 ngày 29 tháng 12 năm 2006 và Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh lần đầu ngày 29 tháng 8 năm 2007, với Dự án đầu tư kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp Bàu Xéo, Công ty được hưởng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hàng năm bằng 10% thu nhập chịu thuế trong 15 năm kể từ khi Dự án bắt đầu hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 25% trong các năm tiếp theo. Đồng thời Dự án được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo. Năm tài chính 2007 là năm đầu tiên Công ty hoạt động kinh doanh có lãi kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 47221000042.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	29.718.634.006	24.313.277.788
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	893.312.717	812.651.427
- Các khoản điều chỉnh giảm	(3.602.616.533)	(287.035.524)
Thu nhập chịu thuế	27.009.330.190	24.838.893.691
Thu nhập được miễn thuế	-	-
Lỗ các năm trước được chuyển	-	-
Thu nhập tính thuế	27.009.330.190	24.838.893.691
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	25%	25%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông	***6.752.332.548***	***6.209.723.423***
Thuế thu nhập doanh nghiệp chênh lệch do áp dụng thuế suất khác thuế suất phổ thông	***(2.413.442.194)***	***(2.067.299.544)***
Thuế thu nhập doanh nghiệp được giảm	***(804.480.731)***	***(689.099.848)***
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	***3.534.409.623***	***3.453.324.031***
Thuế thu nhập doanh nghiệp được giảm theo Thông tư 140/2012/TT-BTC	***-***	***(188.346.135)***
Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	***3.534.409.623***	**3.264.977.896**

Tiền thuê đất

Đối với diện tích đất 3.059.868,00 m^2 tọa lạc tại xã Đồi 61 huyện Trảng Bom: Công ty chỉ tính và hạch toán vào chi phí kinh doanh trong kỳ tiền thuê đất cho diện tích đất xây dựng là 2.060.169,50 m^2 với đơn giá qui định tại Hợp đồng cho thuê đất số 59 ngày 17 tháng 7 năm 2008 là 625 VND/m^2/năm và điều chỉnh tăng 15% so với mức giá được xác định trong Hợp đồng thuê đất kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2006 theo hướng dẫn tại Công văn số 2469/STC-GCS ngày 12 tháng 10 năm 2009 của Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai, sau đó sẽ điều chỉnh đơn giá đất 5 năm/lần với mức điều chỉnh tăng là 15% so với đơn giá thuê được công bố lần trước đó. Phần diện tích đất còn lại (999.698,50 m^2), Công ty được miễn tiền thuê đất theo qui định vì đây là đất dùng cho hạ tầng kỹ thuật, cây xanh.

Công ty được miễn tiền thuê đất đối với diện tích đất nói trên trong thời gian 07 năm kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2009 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2015 theo Quyết định số 04/QĐ-CT ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai.

Đối với diện tích đất 670.310,30 m^2 tọa lạc tại các xã Sông Trầu, xã Tây Hòa và thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, Công ty chỉ tính và hạch toán vào chi phí kinh doanh trong kỳ tiền thuê đất cho diện tích đất xây dựng là 374.307,30 m^2 với đơn giá qui định tại Hợp đồng cho thuê đất số 44/HĐ-TĐ ngày 19 tháng 7 năm 2010. Công ty được miễn tiền thuê đất đối với diện tích đất này trong thời gian 07 năm kể từ ngày 01 tháng 06 năm 2007 đến hết ngày 22 tháng 10 năm 2017 theo Quyết định số 03/QĐ-CT ngày 17 tháng 12 năm 2010 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai. Phần diện tích đất còn lại (296.003,00 m^2), Công ty được miễn tiền thuê đất theo qui định vì đây là đất dùng cho hạ tầng kỹ thuật, cây xanh.

Đối với diện tích đất 22.457,00 m^2 tọa lạc tại xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom để sử dụng vào mục đích xây dựng Nhà máy xử lý nước thải tập trung Khu Công nghiệp Bàu Xéo theo Hợp đồng thuê đất số 45/HĐTĐ ngày 19 tháng 7 năm 2010. Công ty được miễn tiền thuê đất theo qui định vì đây là đất dùng cho hạ tầng kỹ thuật, cây xanh.

Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp

Công ty được miễn thuế sử dụng đất phi nông nghiệp trong 5 năm kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2012 đến 31 tháng 12 năm 2016 đối với toàn bộ diện tích đất xây dựng trong khu công nghiệp theo Quyết định số 20/QĐ-CT ngày 15 tháng 11 năm 2012 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

18. Chi phí phải trả

Tiền nước tháng 12 phải trả

19. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn	168.248	287.588
Thù lao Hội đồng quản trị	177.000.000	93.000.000
Cổ tức còn phải trả	12.939.504.125	1.775.749.125
Cộng	**13.116.672.373**	**1.869.036.713**

20. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	-	1.513.350.000	(1.513.350.000)	-
Quỹ phúc lợi	3.066.401	46.538.292	(48.642.000)	962.693
Cộng	**3.066.401**	**1.559.888.292**	**(1.561.992.000)**	**962.693**

21. Vay và nợ dài hạn

Vay Quỹ bảo vệ môi trường Việt Nam theo lãi suất 5,4%/năm để thực hiện các dự án sau:

- Dự án "Xây dựng nhà máy xử lý nước thải Khu công nghiệp Bàu Xéo giai đoạn 1 công suất 4.000 m^3/ngày đêm", thời hạn vay là 84 tháng kể từ ngày 29 tháng 6 năm 2009. Khoản vay này được bảo lãnh bởi Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai – Phòng giao dịch Hố Nai.
- Dự án "Hệ thống thu gom nước mưa, nước thải trong Khu Công nghiệp Bàu Xéo", thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày 14 tháng 12 năm 2010. Khoản vay này được bảo lãnh bởi Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn – Chi nhánh Phú Đông – TP. Hồ Chí Minh.
- Dự án "Xây dựng tuyến thoát nước từ nhà máy xử lý nước thải Khu Công nghiệp Bàu Xéo ra sông Thao, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai", thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày 09 tháng 9 năm 2011. Khoản vay này được bảo lãnh bởi Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn – Chi nhánh Phú Đông – TP. Hồ Chí Minh.

Kỳ hạn thanh toán vay và nợ dài hạn

Từ 1 năm trở xuống	4.281.200.000
Trên 1 năm đến 5 năm	6.179.800.000
Tổng nợ	**10.461.000.000**

Chi tiết phát sinh của khoản vay dài hạn như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	10.461.000.000	14.242.200.000
Số tiền vay phát sinh trong năm	-	500.000.000
Kết chuyển sang nợ dài hạn đến hạn trả	(4.281.200.000)	(4.281.200.000)
Số cuối năm	**6.179.800.000**	**10.461.000.000**

22. Doanh thu chưa thực hiện

Tiền thuê đất và phí sử dụng hạ tầng khu công nghiệp thu trước của các khách hàng.

23. Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Thông tin về biến động của vốn chủ sở hữu được trình bày ở Phụ lục 1 đính kèm.

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Tín Nghĩa	23.766.000.000	23.766.000.000
Công ty TNHH MTV Tổng Công ty cao su Đồng Nai	29.577.600.000	29.577.600.000
Tập đoàn công nghiệp cao su Việt Nam	-	-
Cổ đông khác	28.656.400.000	28.656.400.000
Cộng	**82.000.000.000**	**82.000.000.000**

Cổ tức

Cổ tức đã chi trả như sau:

	Năm nay	Năm trước
Trả cổ tức năm trước	4.006.245.000	12.100.052.580
Tạm ứng cổ tức	-	10.992.360.000
Cộng	**4.006.245.000**	**23.092.412.580**

Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	8.200.000	8.200.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	8.200.000	8.200.000
- *Cổ phiếu phổ thông*	*8.200.000*	*8.200.000*
- *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- *Cổ phiếu phổ thông*	-	-
- *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	8.200.000	8.200.000
- *Cổ phiếu phổ thông*	*8.200.000*	*8.200.000*
- *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cho thuê đất	3.522.833.077	2.171.188.493
Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng	27.929.224.033	25.664.319.716
Doanh thu sử dụng nút giao thông	158.855.618	174.478.960
Doanh thu cung cấp nước sạch	8.074.135.404	6.911.900.100
Doanh thu xử lý nước thải	4.650.963.149	4.102.579.135
Doanh thu xử lý chất thải	2.476.291.000	1.377.305.400
Doanh thu cho thuê văn phòng	319.293.240	429.265.080
Cộng	**47.131.595.521**	**40.831.036.884**

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Chi phí đền bù tạm phân bổ	1.880.224.436	2.035.407.970
Chi phí khấu hao nút giao thông và cơ sở hạ tầng	5.629.735.676	4.632.241.378
Giá vốn cung cấp nước sạch	7.301.141.498	6.288.860.198
Chi phí san nền, thiết kế quy hoạch	1.452.918.387	946.042.915
Giá vốn xử lý nước thải	3.489.254.679	3.003.970.096
Giá vốn xử lý chất thải	2.248.012.808	1.260.082.688
Cộng	**22.001.287.484**	**18.166.605.245**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	40.561.791	52.197.799
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	3.002.942.673	3.651.179.474
Lãi tiền cho vay	3.947.555.555	6.273.856.889
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	28.375	-
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	229.841	-
Cộng	**6.991.318.235**	**9.977.234.162**

4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	710.584.500	961.470.967
Chi phí bảo lãnh vay vốn	80.520.811	100.472.717
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	12.389
Cộng	**791.105.311**	**1.061.956.073**

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	5.711.663.252	5.618.954.735
Chi phí vật liệu quản lý	1.110.531.572	734.469.954
Chi phí khấu hao	953.256.572	991.011.094
Chi phí dịch vụ mua ngoài	792.958.559	790.244.211
Chi phí khác	2.434.763.851	2.995.324.804
Cộng	**11.003.173.806**	**11.130.004.798**

6. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Thu tiền nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	207.000.000	620.454.546
Tiền lãi phạt vi phạm hợp đồng	599.983.872	8.458.333
Thu vốn ngân sách nhà nước hỗ trợ chi phí dự án tuyến thoát nước ra sông Thao	8.058.000.000	3.000.000.000
Thu nhập khác	560.725.507	287.329.979
Cộng	**9.425.709.379**	**3.916.242.858**

7. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	6.413.636	17.670.000
Chi phí khác	28.008.892	35.000.000
Cộng	**34.422.528**	**52.670.000**

8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	25.283.627.708	20.976.092.467
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	25.283.627.708	20.976.092.467
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	8.200.000	8.200.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**3.083**	**2.558**

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.110.531.572	734.469.954
Chi phí nhân công	5.934.353.252	5.618.954.735
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.319.036.112	7.353.134.762
Chi phí dịch vụ mua ngoài	792.958.559	790.244.211
Chi phí khác	16.847.581.795	14.799.806.381
Cộng	**33.004.461.290**	**29.296.610.043**

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch với các bên liên quan

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan bao gồm:

	Năm nay	Năm trước
Tiền lương	1.577.400.000	1.686.000.000
Tiền thưởng, phụ cấp	881.900.001	1.158.800.001
Cộng	**2.459.300.001**	**2.844.800.001**

Giao dịch với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Tín Nghĩa	Cổ đông chiếm 28,98% vốn điều lệ
Công ty TNHH MTV Tổng Công ty cao su Đồng Nai	Cổ đông chiếm 36,07% vốn điều lệ

Các nghiệp vụ phát sinh trong năm giữa Công ty với các bên liên quan khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Tín Nghĩa		
Cho vay ngắn hạn	45.000.000.000	45.441.000.000
Lãi cho vay	3.947.555.555	6.273.856.889
Trả cổ tức	831.810.000	4.163.977.000
Công ty TNHH MTV Tổng Công ty cao su Đồng Nai		
Trả cổ tức	1.035.216.000	10.463.392.800

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty không còn công nợ với các bên liên quan khác.

2. Thuê hoạt động

Tại ngày kết thúc năm tài chính, tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động sẽ được thanh toán như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	-	-
Trên 1 năm đến 5 năm	6.988.284.712	4.975.404.227
Trên 5 năm	74.476.577.964	76.489.458.449
Cộng	**81.464.862.676**	**81.464.862.676**

3. Thông tin về bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý của Công ty. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức, quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Công ty.

Kết quả kinh doanh, tài sản và nợ phải trả bao gồm các khoản có liên quan trực tiếp đến bộ phận và các khoản có thể phân bổ được trên một cơ sở hợp lý. Các khoản không phân bổ được bao gồm các tài khoản tạo thu nhập và doanh thu, các khoản vay chịu lãi, các tài sản và chi phí chung của Công ty.

Lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp.
- Cung cấp nước sạch.
- Xử lý nước thải.

Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty được thể hiện ở Phụ lục 2 đính kèm.

Khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của Công ty được thực hiện ở khu vực tỉnh Đồng Nai.

4. Quản lý rủi ro tài chính

Tổng quan

Hoạt động của Công ty phát sinh các rủi ro tài chính sau: rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm trong việc thiết lập các chính sách và các kiểm soát nhằm giảm thiểu các rủi ro tài chính cũng như giám sát việc thực hiện các chính sách và các kiểm soát đã thiết lập. Việc quản lý rủi ro được thực hiện chủ yếu bởi Phòng Kế toán – Tài chính theo các chính sách và các thủ tục đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong 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 phát sinh chủ yếu từ các khoản phải thu khách hàng và tiền gửi ngân hàng.

Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt, yêu cầu đóng trước tiền thuê đất khu công nghiệp cho suốt thời hạn thuê. Ngoài ra, nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi.

Khoản phải thu khách hàng của Công ty liên quan đến nhiều đơn vị nên rủi ro tín dụng tập trung đối với khoản phải thu khách hàng là thấp.

Tiền gửi ngân hàng

Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và không có kỳ hạn của Công ty được gửi tại các ngân hàng có uy tín do vậy rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Mức độ rủi ro tín dụng tối đa đối với các tài sản tài chính là giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính (xem thuyết minh số VII.5 về giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính).

Bảng phân tích về thời gian quá hạn và giảm giá của các tài sản tài chính như sau:

	Chưa quá hạn hay chưa bị giảm giá	Đã quá hạn nhưng không giảm giá	Cộng
Số cuối năm			
Tiền và các khoản tương đương tiền	83.544.450.765	-	83.544.450.765
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	22.000.000.000	-	22.000.000.000
Phải thu khách hàng	2.134.875.088	-	2.134.875.088
Các khoản phải thu khác	696.165.166	-	696.165.166
Cộng	**108.375.491.019**	**-**	**108.375.491.019**
Số đầu năm			
Tiền và các khoản tương đương tiền	55.111.667.079	-	55.111.667.079
Phải thu khách hàng	9.367.637.058	140.602.568	9.508.239.626
Các khoản phải thu khác	337.122.222	-	337.122.222
Cộng	**64.816.426.359**	**140.602.568**	**64.957.028.927**

Chi tiết thời gian quá hạn của Phải thu khách hàng đã quá hạn nhưng không giảm giá như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Quá hạn trên 6 tháng đến dưới 1 năm	-	136.828.343
Quá hạn trên 1 năm đến dưới 2 năm	-	3.774.225
Cộng	**-**	**140.602.568**

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu tiền.

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 lệch nhau.

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua các biện pháp: thường xuyên theo dõi các yêu cầu về thanh toán hiện tại và dự kiến trong tương lai để duy trì một lượng tiền cũng như các khoản vay ở mức phù hợp, giám sát các luồng tiền phát sinh thực tế với dự kiến nhằm giảm thiểu ảnh hưởng do biến động của luồng tiền.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính phi phái sinh dựa trên thời hạn thanh toán theo hợp đồng và chưa được chiết khấu như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Cộng
Số cuối năm			
Vay và nợ	4.281.200.000	6.179.800.000	1.0461.000.000
Phải trả người bán	4.147.166.690	-	4.147.166.690
Các khoản phải trả khác	13.830.373.225	-	13.830.373.225
Cộng	**22.258.739.915**	**6.179.800.000**	**28.438.539.915**
Số đầu năm			
Vay và nợ	4.281.200.000	10.461.000.000	14.742.200.000
Phải trả người bán	2.768.617.107	-	2.768.617.107
Các khoản phải trả khác	2.408.774.625	-	2.408.774.625
Cộng	**9.458.591.732**	**10.461.000.000**	**19.919.591.732**

Ban Tổng Giám đốc cho rằng mức độ 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.

Tài sản đảm bảo

Tài sản thế chấp cho đơn vị khác

Công ty thế chấp khoản tiền gửi kỳ hạn 3 tháng tại Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai – Phòng giao dịch Hố Nai và Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn – Chi nhánh Phú Đông để đảm bảo cho khoản vay Quỹ bảo vệ môi trường Việt Nam (xem thuyết minh số V.1 và V.21). Giá trị sổ sách của tài sản thế chấp tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 14.717.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 19.600.000.000 VND).

Công ty sẽ được giải chấp các tài sản thế chấp khi đã hoàn tất nghĩa vụ trả nợ. Không có các điều khoản và điều kiện đặc biệt liên quan đến việc sử dụng các tài sản thế chấp này.

Tài sản nhận thế chấp của đơn vị khác

Công ty không nhận tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2012.

5. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

Tài sản tài chính

Giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của tài sản tài chính được trình bày ở Phụ lục 3 đính kèm.

Nợ phải trả tài chính

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	**Số đầu năm**	**Số cuối năm**	**Số đầu năm**
Vay và nợ	10.461.000.000	14.742.200.000	10.461.000.000	14.742.200.000
Phải trả người bán	4.147.166.690	2.768.617.107	4.147.166.690	2.768.617.107
Các khoản phải trả khác	13.830.373.225	2.408.774.625	13.830.373.225	2.408.774.625
Cộng	**28.438.539.915**	**19.919.591.732**	**28.438.539.915**	**19.919.591.732**

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau để ước tính giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:

- Giá trị hợp lý của tiền và các khoản tương đương tiền, phải thu khách hàng, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản phải thu khác, vay, phải trả người bán và các khoản phải trả khác ngắn hạn tương đương giá trị sổ sách (đã trừ dự phòng cho phần ước tính có khả năng không thu hồi được) của các khoản mục này do có kỳ hạn ngắn.
- Giá trị hợp lý của các khoản cho vay dài hạn được ước tính bằng cách chiết khấu dòng tiền với lãi suất áp dụng cho các khoản nợ có đặc điểm và thời gian đáo hạn còn lại tương tự.

Đồng Nai, ngày 08 tháng 01 năm 2014

Phan Thị Thùy Dung	**Nguyễn Hữu Trí**	**Lê Văn Hùng**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Chủ tịch Hội đồng quản trị**

Phụ lục 1: Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	82.000.000.000	4.130.725.366	7.596.028.482	10.098.813.948	103.825.567.796
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	20.976.092.467	20.976.092.467
Trích lập các quỹ trong năm trước	-	2.107.315.504	603.971.518	(4.358.813.948)	(1.647.526.926)
Chia cổ tức trong năm trước	-	-	-	(18.040.000.000)	(18.040.000.000)
Các khoản khác	-	-	-	(177.581.910)	(177.581.910)
Số dư cuối năm trước	**82.000.000.000**	**6.238.040.870**	**8.200.000.000**	**8.498.510.557**	**104.936.551.427**
Số dư đầu năm nay	82.000.000.000	6.238.040.870	8.200.000.000	8.498.510.557	104.936.551.427
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	25.283.627.708	25.283.627.708
Trích lập các quỹ trong năm nay	-	1.818.622.265	-	(3.378.510.557)	(1.559.888.292)
Chia cổ tức trong năm nay	-	-	-	(15.170.000.000)	(15.170.000.000)
Số dư cuối năm nay	**82.000.000.000**	**8.056.663.135**	**8.200.000.000**	**15.233.627.708**	**113.490.290.843**

Đồng Nai, ngày 08 tháng 01 năm 2014

Phan Thị Thùy Dung	**Nguyễn Hữu Trí**	**Lê Văn Hùng**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Chủ tịch Hội đồng quản trị**