

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



**BÁO CÁO**  
**TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**Quý 4/2013**

Tháng 02/2014

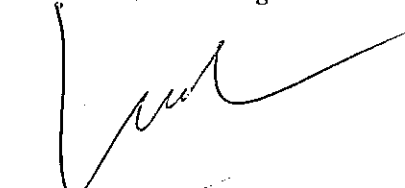
TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số Cuối Kỳ	Số Đầu Năm
<b>A. Tài sản ngắn hạn</b>	<b>100</b>		<b>214.518.958.480</b>	<b>267.212.723.954</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>2.985.167.199</b>	<b>15.676.107.521</b>
1. Tiền	111	V.1	2.985.167.199	7.676.107.521
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	8.000.000.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	V.2	-	<b>3.000.000.000</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	3.000.000.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn	129		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>13.440.485.434</b>	<b>21.816.261.546</b>
1. Phải thu của khách hàng	131	V.3	13.422.297.682	16.193.068.744
2. Trả trước cho người bán	132		838.638.536	5.260.383.562
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135	V.4	722.178.607	1.497.071.663
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(1.542.629.391)	(1.134.262.423)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>188.384.319.058</b>	<b>215.568.099.537</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.5	188.384.319.058	215.568.099.537
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>9.708.986.789</b>	<b>11.152.255.350</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.6	6.536.732.352	7.691.915.278
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		829.297.372	1.005.332.761
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	V.15	2.074.089.177	2.077.284.809
5. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.7	268.867.888	377.722.502
<b>B. Tài sản dài hạn</b>	<b>200</b>		<b>343.758.545.845</b>	<b>341.157.058.084</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>57.222.562.320</b>	<b>45.354.703.916</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
3. Phải thu nội bộ dài hạn	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		57.222.562.320	45.354.703.916
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>68.510.002.021</b>	<b>64.391.544.075</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	53.135.516.572	25.279.571.091
+ Nguyên giá	222		68.860.644.250	37.699.617.284
+ Giá trị hao mòn lũy kế	223		(15.725.127.678)	(12.420.046.193)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.9	15.374.485.449	39.111.972.984
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	V.10	<b>55.107.030.408</b>	<b>65.142.498.196</b>
- Nguyên giá	241		113.035.893.188	113.204.451.812
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(57.928.862.780)	(48.061.953.616)
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	V.11	<b>134.821.840.000</b>	<b>134.821.840.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
3. Đầu tư dài hạn khác	258		134.821.840.000	134.821.840.000
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	259		-	-
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>28.097.111.096</b>	<b>31.446.471.897</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	28.097.111.096	31.446.471.897
<b>Tổng Cộng Tài Sản</b>	<b>270</b>		<b>558.277.504.325</b>	<b>608.369.782.038</b>

NGUỒN VỐN	Mã số		Số Cuối Kỳ	Số Đầu Năm
<b>A. Nợ phải trả</b>	<b>300</b>		<b>179.139.674.115</b>	<b>234.685.587.947</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>149.612.045.863</b>	<b>131.375.658.250</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.13	50.428.641.734	19.282.770.670
2. Phải trả cho người bán	312		14.453.425.001	23.626.887.256
3. Người mua trả tiền trước	313	V.14	35.480.991.385	24.201.344.885
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.15	7.314.221.229	7.685.506.822
5. Phải trả CNV	315		58.500.250	
6. Chi phí phải trả	316	V.16	616.626.132	1.319.068.062
9. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.17	40.621.390.144	54.738.152.080
11. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323	V.19	638.249.988	521.928.475
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>29.527.628.252</b>	<b>103.309.929.697</b>
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.18	24.720.000.000	99.000.000.000
7. Doanh thu chưa thực hiện	338	V.14	4.807.628.252	4.309.929.697
<b>B. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>400</b>	<b>V.20</b>	<b>354.493.490.064</b>	<b>352.678.649.936</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>354.493.490.064</b>	<b>352.678.649.936</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		173.354.320.000	173.354.320.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		152.943.588.882	152.943.588.882
4. Cổ phiếu quỹ	414		(9.401.784.000)	(8.727.000.000)
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		10.962.690.831	10.962.690.831
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		3.254.726.522	3.254.726.522
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		531.734.370	495.460.027
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		22.848.213.459	20.394.863.674
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
<b>C. Lợi ích cổ đông thiểu số</b>	<b>439</b>		<b>24.644.340.146</b>	<b>21.005.544.155</b>
<b>Tổng Cộng Nguồn Vốn</b>	<b>440</b>		<b>558.277.504.325</b>	<b>608.369.782.038</b>

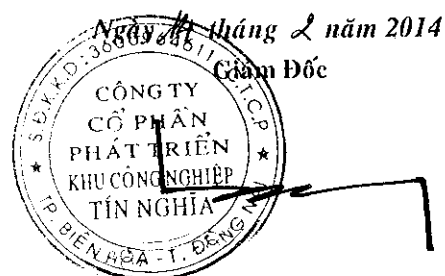
### CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI

Chỉ tiêu	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1. Tài sản thuê ngoài	24		
2. Vật tư, HH nhận giữ hộ, nhận gia công			
3. Hàng hoá nhận bán hộ, nhận ký gửi			
4. Nợ khó đòi đã xử lý			
5. Ngoại tệ các loại		5.201,79	5.191,24
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án			

Kế Toán Trưởng



Nguyễn Quốc Hùng



Trương Thanh Tùng

**KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
**Quý 4/2013**

DVT: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2013		Năm 2012	
			Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
1	2	3	4		5	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	47.160.440.018	188.260.735.900	82.533.571.571	172.257.444.506
2. Các khoản giảm trừ	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		47.160.440.018	188.260.735.900	82.533.571.571	172.257.444.506
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	24.622.941.508	98.294.861.146	46.899.535.055	98.039.317.853
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cung cấp dịch vụ	20		22.537.498.510	89.965.874.754	35.634.036.516	74.218.126.653
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	2.273.652.981	3.355.817.377	8.012.768.249	12.320.046.030
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	3.441.445.880	15.748.203.532	6.376.611.985	18.924.595.249
Trong đó lãi vay phải trả	23		2.539.930.736	12.142.142.929	3.767.250.902	15.318.534.640
8. Chi phí bán hàng	24	VI.5	3.281.994.143	11.415.753.799	6.174.581.504	6.986.581.504
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	3.568.485.746	14.722.138.903	4.170.241.395	13.766.022.023
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		14.519.225.722	51.435.595.897	26.925.369.881	46.860.973.907
11. Thu nhập khác	31	VI.7	441.491.789	1.060.004.256	937.846.199	2.300.802.960
12. Chi phí khác	32	VI.8	542.888.863	1.085.693.812	338.850.000	2.298.486.119
13. Lợi nhuận khác	40		(101.397.074)	(25.689.556)	598.996.199	2.316.841
14. Tổng lợi nhuận trước thuế	50		14.417.828.648	51.409.906.341	27.524.366.080	46.863.290.748
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		2.953.836.167	11.368.055.873	4.191.803.067	9.985.010.185
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	73.776.190	73.776.190
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		11.463.992.481	40.041.850.468	23.258.786.823	36.804.504.373
17.1. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số			753.453.122	4.088.651.991	154.120.162	(4.306.048.718)
17.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ			10.710.539.359	35.953.198.477	23.104.666.661	41.110.553.091
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		VI.9	618	2.074	1.333	2.371

Kế Toán Trưởng

Nguyễn Quốc Hùng

Biên bản tháng 4 năm 2014




Giám Đốc

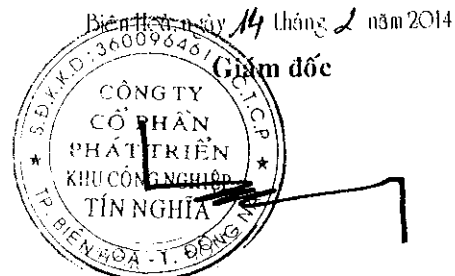
Trương Thanh Tùng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2013	Năm 2012
1	2	3	4	5
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	01		57.542.884.328	39.777.952.595
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao TSCĐ	02		13.171.990.649	9.710.606.339
- Các khoản dự phòng	03		(6.132.977.987)	7.936.207.076
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	04		
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	05	(4.113.568.695)	(11.373.640.586)
- Chi phí lãi vay	06		12.142.142.929	15.402.428.240
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	08		72.610.471.224	61.453.553.664
- Tăng giảm các khoản phải thu	09		(2.688.782.598)	(56.779.204.002)
- Tăng giảm hàng tồn kho	10	10	21.570.520.470	(3.758.868.396)
- Tăng giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, T.TNDN phải nộp)	11	11	(2.917.275.423)	56.908.827.984
- Tăng giảm chi phí trả trước	12	12	4.692.018.045	(2.793.763.972)
- Tiền lãi vay đã trả	13	13	(12.142.142.929)	(15.402.428.240)
- Thuế TNDN đã nộp	14	14	(12.186.109.627)	(5.149.701.149)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	15	-	-
15. (-) Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(2.154.674.372)	(5.328.185.370)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20	20	66.784.024.789	29.150.230.519
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	21	(103.430.800)	(273.552.728)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	22	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	23	-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	24	-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	25	-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	26	0	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	27	650.224.786	10.049.476.880
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30	30	546.793.986	9.775.924.152
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31	31	-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các CSH, mua lại CP của DN đã phát hành	32	21	(1.124.640.000)	(14.545.000.000)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		50.069.078.946	20.707.770.670
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(107.408.882.644)	(9.200.000.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	21	(21.557.315.399)	(23.426.133.270)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40	40	(80.021.759.097)	(26.463.362.600)
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)</b>	50	50	(12.690.940.322)	12.462.762.071
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	60	60	15.676.107.521	3.213.345.450
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	61	-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)</b>	70	29	2.985.167.199	15.676.107.521

Kế toán trưởng



Nguyễn Quốc Hùng



Trương Thanh Tùng

# CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2013

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT Quý 4/2013

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

#### 1. Hình thức sở hữu vốn :

Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa được thành lập thành lập trên cơ sở cổ phần hoá doanh nghiệp Nhà nước là Xí nghiệp Dịch vụ và Phát triển KCN tam Phước, trực thuộc Tổng Công ty Tín Nghĩa theo Quyết định số 222-CV/TU ngày 24/9/2007 của Tỉnh uỷ 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 sổ kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 8/01/2008, đăng ký thay đổi lần thứ tư ngày 6/6/2013).

Trụ sở chính của Công ty: Đường số 6 – KCN Tam Phước – Biên Hoà - Đồng Nai.

Vốn điều lệ của Công ty là 173.354.320.000 đồng; tương đương 17.335.432 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Công ty có Công ty con tại thời điểm 30/9/2013 là Công ty Cổ phần Tín Khải với tỷ lệ lợi ích là 60%. Hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản.

#### 2. Ngành nghề kinh doanh: Hoạt động chính của Công ty là:

- Xây dựng nhà các loại;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Bán buôn, bán lẻ cây xanh, cây kiểng;
- Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Kinh doanh nước sạch;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí;
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác;
- Dịch vụ tư vấn về môi trường (tư vấn, lập báo cáo giám sát và đánh giá tác động môi trường);
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; xây dựng công trình công ích;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Phá dỡ; Chuẩn bị mặt bằng;
- Lắp đặt hệ thống điện; lắp đặt hệ thống xây dựng khác; Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Thoát nước và xử lý nước thải; Xử lý tiêu huỷ rác thải không độc hại; sản xuất nước đóng chai
- Bán buôn phế liệu (trừ các chất thải nguy hại, không chứa phế thải tại trụ sở). Bán buôn hoá chất
- Bán buôn than đá.

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

#### 1. Kỳ kế toán

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

#### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

### III. CHUẨN 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 ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 đã được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ trưởng Bộ tài chính.

# **CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2013**

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

---

## **2. 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 đã được lập và trình bày theo mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

## **3. Hình thức kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng hình thức kế toán trên máy vi tính

## **IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

### **1. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các Công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 30/9/2013. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

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

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong năm được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó. Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông thiểu số thể hiện phần lợi nhuận hoặc lỗ và tài sản thuần không nắm giữ bởi cổ đông của công ty và được trình bày ở mục riêng trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

### **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, để dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi.

### **3. Hàng tồn kho**

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

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

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

### **4. 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.

# CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2013

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

## 5. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm khấu hao</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 – 50
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	04 – 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 – 10
Vườn cây lâu năm	23

## 6. Bất động sản đầu tư

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

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

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

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư được công bố tại thuyết minh số IV.5.

## 7. Đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào chứng khoán, công ty con, công ty liên kết được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư tài chính vào các tổ chức kinh tế khác được trích lập khi các tổ chức kinh tế này bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích lập tương ứng với tỷ lệ góp vốn của Công ty trong các tổ chức kinh tế này.

Khi thanh lý một khoản đầu tư, phần chênh lệch giữa giá trị thanh lý thuần và giá trị ghi sổ được hạch toán vào thu nhập hoặc chi phí trong kỳ.

## 8. Chi phí trả trước

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



# **CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2013**

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

---

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

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

Chi phí đền bù Khu công nghiệp được phân bổ vào chi phí trong kỳ theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ là 45 năm.

## **9. Chi phí phải trả**

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

## **10. Nguồn vốn kinh doanh – quỹ**

Nguồn vốn kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.
- Thặng dư vốn cổ phần: chênh lệch do phát hành cổ phiếu cao hơn mệnh giá.

Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty.

## **11. 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.

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

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

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

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

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

## **12. Nguyên tắc chuyển đổi ngoại tệ**

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

# CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2013

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

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

## V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ 4/2013

### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	115.130.905	963.037.051
Tiền gửi ngân hàng VND	2.764.829.209	6.608.085.608
Tiền gửi ngân hàng USD	105.207.085	104.984.862
Các khoản tương đương tiền		8.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>2.985.167.199</u></b>	<b><u>15.676.107.521</u></b>

### 2. Đầu tư ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Tín Nghĩa vay		3.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>3.000.000.000</u></b>

### 3. Phải thu khách hàng

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Phải thu khách hàng	13.422.297.682	16.193.068.744
<b>Cộng</b>	<b><u>13.422.297.682</u></b>	<b><u>16.193.068.744</u></b>

### 4. Các khoản phải thu khác

#### • Ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu cổ tức BĐS Thống Nhất 2012	343.350.000	739.020.000
Phải thu về bảo hiểm xã hội	21.866.574	23.834.249
Các khoản phải thu khác	285.544.033	333.317.607
Phải thu CTCP địa ốc Kim Oanh		67.296.000
Phải thu lãi NH Seabank		69.513.889
Phải thu lãi NH Saigonbank		75.821.918
Phải thu Koastal cp tham quan học hỏi kinh nghiệm tại Hàn Quốc		116.850.000
Phải thu về chi phí mở rộng dự án	71.418.000	71.418.000
<b>Cộng</b>	<b><u>722.178.607</u></b>	<b><u>1.497.071.663</u></b>

#### • Dài hạn:

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu tổng Công ty Tín Nghĩa tiền thi công đầu đường 3, KDC 18	57.222.562.320	45.354.703.916
<b>Cộng</b>	<b><u>57.222.562.320</u></b>	<b><u>45.354.703.916</u></b>

### 5. Hàng tồn kho

# CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2013

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Vật tư lắp đặt đồng hồ nước	69.210.000	94.340.000
- Hóa chất xử lý nước thải	81.096.385	100.391.690
- CP xây dựng dở dang KDC 18ha (*)	52.550.808.188	51.197.597.780
- Giá mua hoá chất	56.182.564	
- Phế liệu	2.473.024	
- Dự án KDC Thạnh Phú 64ha gđ1	135.624.548.897	164.175.770.067
<b>Cộng</b>	<b>188.384.319.058</b>	<b>215.568.099.537</b>

(\*) Giá trị dự án khu dân cư và tái định cư tại xã Tam Phước, huyện Long Thành, Đồng Nai của khu đất có diện tích 180.713 m<sup>2</sup> nhận chuyển nhượng từ Tổng Công ty Tín Nghĩa. Dự án đã được phê duyệt qui hoạch chi tiết 1/500 theo quyết định số 243/QĐ.CT.UBT ngày 15 tháng 01 năm 2004 của chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai

## 6. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Tiền thuê đất 2013		
- TSCĐ chuyển qua CCDC theo TT45/2013	47.333.862	
- Các khoản chi phí khác	225.952.202	293.460.732
- Phí môi giới	6.263.446.288	7.398.454.546
<b>Cộng</b>	<b>6.536.732.352</b>	<b>7.691.915.278</b>

## 7. Tài sản ngắn hạn khác

Khoản tạm ứng công tác của nhân viên Công ty.

## 8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>				
Số dư đầu năm	31.497.738.330	3.384.489.733	2.817.389.221	37.699.617.284
Tăng trong kỳ	31.773.735.292	-	103.430.800	31.877.166.092
- Mua sắm mới			103.430.800	103.430.800
- Đầu tư XD CB hoàn thành	31.773.735.292			31.773.735.292
Giảm theo TT45/2013	88.945.326	9.026.425	618.167.375	716.139.126
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>63.182.528.296</b>	<b>3.375.463.308</b>	<b>2.302.652.646</b>	<b>68.860.644.250</b>
<i>Trong đó</i>				
<i>Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng</i>				
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	9.629.856.587	1.714.784.310	1.075.405.296	12.420.046.193
Khấu hao trong kỳ	2.789.987.102	473.230.740	428.143.055	3.691.360.897
Giảm theo TT45/2013	35.587.102	9.026.425	341.665.885	386.279.412
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>12.384.256.587</b>	<b>2.178.988.625</b>	<b>1.161.882.466</b>	<b>15.725.127.678</b>
<b>Giá trị còn lại của TSCĐHH</b>				
Số dư đầu năm	21.867.881.743	1.669.705.423	1.741.983.925	25.279.571.091
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>50.798.271.709</b>	<b>1.196.474.683</b>	<b>1.140.770.180</b>	<b>53.135.516.572</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2013****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Kết chuyển vào TSCĐ trong kỳ	Số cuối kỳ
- Công trình đường 3	158.238.363			158.238.363
- Toà nhà tài chính	1.377.672.727			1.377.672.727
- Trạm xử lý nước thải giai đoạn 2,3	24.056.702.301	7.717.032.991	31.773.735.292	-
- Dây kios	13.519.359.593	345.454.545	26.239.779	13.838.574.359
<b>Cộng</b>	<b>39.111.972.984</b>	<b>8.062.487.536</b>	<b>31.799.975.071</b>	<b>15.374.485.449</b>

**10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện truyền dẫn	Vườn cây lâu năm	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>				
Số dư đầu năm	100.779.622.358	12.011.652.975	413.176.479	113.204.451.812
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
- Mua sắm mới				
- Chuyển từ XDCBDD				
Giảm trong kỳ	130.023.104	38.535.520	-	168.558.624
- Chuyển sang CCDC theo TT45/2013	130.023.104	38.535.520		168.558.624
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>100.649.599.254</b>	<b>11.973.117.455</b>	<b>413.176.479</b>	<b>113.035.893.188</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	43.821.846.856	4.134.068.124	106.038.636	48.061.953.616
Khấu hao trong kỳ	9.091.186.860	860.452.476	17.964.192	9.969.603.528
Giảm theo TT45/2013	67.480.668	35.213.696		102.694.364
Thanh lý, nhượng bán				
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>52.845.553.048</b>	<b>4.959.306.904</b>	<b>124.002.828</b>	<b>57.928.862.780</b>
<b>Giá trị còn lại của TSCĐHH</b>				
Số đầu năm	56.957.775.502	7.877.584.851	307.137.843	65.142.498.196
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>47.804.046.206</b>	<b>7.013.810.551</b>	<b>289.173.651</b>	<b>55.107.030.408</b>

**11. Đầu tư vào công ty con, đầu tư dài hạn khác:**

Khoản đầu tư góp vốn vào Ngân hàng TMCP Đại Á, CTCP BĐS Thống Nhất và Công ty CP KCN Long Khánh:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- CTCP BĐS Thống Nhất (1)	11.445.000.000	11.445.000.000
- Ngân hàng TMCP Đại Á (2)	115.016.840.000	115.016.840.000
- Công ty CP KCN Long Khánh (3)	8.360.000.000	8.360.000.000
<b>Cộng</b>	<b>134.821.840.000</b>	<b>134.821.840.000</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2013

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

- (1) Công ty nắm giữ 1.144.500 cổ phần tương ứng với tỷ lệ nắm giữ là 16,35% vốn điều lệ. Số cổ phiếu này đang được dùng để đảm bảo cho khoản vay tại Công ty CP BĐS Thống Nhất.
- (2) Công ty nắm giữ 11.501.684 cổ phần tương ứng với tỷ lệ nắm giữ là 3,1% vốn điều lệ.
- (3) Công ty nắm giữ 836.000 cổ phần tương ứng với tỷ lệ nắm giữ là 7% vốn điều lệ.

### 12. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Chi phí đền bù KCN Tam Phước	26.604.625.751	27.286.584.815
- TSCĐ chuyển qua CCDC theo TT45/2013	147.541.224	
- Các khoản chi phí trả trước dài hạn khác	1.344.944.121	553.826.479
- CP cấu trúc vốn phát hành trái phiếu		3.606.060.603
<b>Cộng</b>	<b><u>28.097.111.096</u></b>	<b><u>31.446.471.897</u></b>

### 13. Vay và nợ ngắn hạn

Chi tiết số phát sinh về khoản vay như sau:

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số tiền vay trong kỳ</u>	<u>Số tiền trả trong kỳ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
- Tổng cty Tín Nghĩa		34.277.916.809		34.277.916.809
- NH NN & PTNT Tam Phước	-	1.791.162.137	1.791.162.137	-
- Nợ dài hạn đến hạn trả	4.600.000.000	5.040.000.000	4.600.000.000	5.040.000.000
- VCB Biên Hòa	6.507.770.670	12.713.612.454	15.468.158.199	3.753.224.925
- BĐS Thống Nhất	8.175.000.000		817.500.000	7.357.500.000
<b>Cộng</b>	<b><u>19.282.770.670</u></b>	<b><u>53.822.691.400</u></b>	<b><u>22.676.820.336</u></b>	<b><u>50.428.641.734</u></b>

### 14. Người mua trả tiền trước, doanh thu chưa thực hiện

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Người mua trả tiền trước	35.480.991.385	24.201.344.885
- Doanh thu chưa thực hiện (Tiền thuê đất nhận trước)	4.807.628.252	4.309.929.697
<b>Cộng</b>	<b><u>40.288.619.637</u></b>	<b><u>28.511.274.582</u></b>

### 15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Thuế GTGT hàng bán nội địa	962.753.051	685.622.514
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.081.898.841	6.903.148.227
- Thuế thu nhập cá nhân	245.136.287	76.944.034
- Thuế tài nguyên	24.433.050	17.510.967
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất		2.281.080
<b>Cộng</b>	<b><u>7.314.221.229</u></b>	<b><u>7.685.506.822</u></b>

\* Thuế và các khoản phải thu Nhà nước:

## CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2013

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.074.089.177	2.077.284.809
<b>Cộng</b>	<b>2.074.089.177</b>	<b>2.077.284.809</b>

### *Thuế giá trị gia tăng*

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

### *Thuế thu nhập doanh nghiệp*

Xem thuyết minh số IV.12.

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

	Năm 2013		Năm 2012	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế				
kế toán để xác định lợi nhuận chịu				
thuế TNDN	14.417.828.648	51.409.906.341	27.524.366.080	46.863.290.748
+ Các khoản điều chỉnh tăng	1.034.536.799	1.034.536.799	2.122.801.210	2.122.801.210
-+Các khoản điều chỉnh giảm	2.883.567.660	2.883.567.660	12.725.834.860	12.725.834.860
- Tổng thu nộp thuế	12.568.797.787	49.560.875.480	16.921.332.430	36.260.257.098
Điều chỉnh các khoản trích lập dự				
phòng công ty con	1.130.179.684	6.132.977.987	231.180.243	(7.085.338.153)
Chuyển lãi/lỗ của công ty con do				
hợp nhất	(1.883.632.806)	(10.221.629.978)	(385.300.405)	10.765.121.795
Tổng lợi nhuận tính thuế	11.815.344.665	45.472.223.489	16.767.212.268	39.940.040.740
- Thuế suất thuế TNDN	25%	25%	25%	25%
- Chi phí phải trả khác				
Thuế TNDN dự tính phải nộp	2.953.836.166	11.368.055.873	4.191.803.067	9.985.010.185
Thuế TNDN dự tính được miễn				
giảm (*)				
Tổng chi phí thuế TNDN hiện				
hành	<b>2.953.836.166</b>	<b>11.368.055.873</b>	<b>4.191.803.067</b>	<b>9.985.010.185</b>

### *Các loại thuế khác*

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

## 16. Chi phí phải trả

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Chi phí kiểm toán		95.000.000
- Chi phí tiền nước	480.176.433	513.662.500
- Chi phí thuê đất bổ sung	136.449.699	321.760.613
- Phí DV KDC 18		107.672.727
- Lãi trái phiếu phải trả		280.972.222
<b>Cộng</b>	<b>616.626.132</b>	<b>1.319.068.062</b>

## 17. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

## CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2013

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Khoản tiền đến bù phải trả Hội đồng bồi thường huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai	26.674.087.676	26.674.087.676
- Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn	391.970.350	421.008.350
- Nhận trước tiền của khách hàng đã xuất hoá đơn	4.137.611.417	4.610.721.861
- Cổ tức phải trả	6.013.193.147	690.557.672
- Các khoản phải trả khác	2.303.735.921	193.137.076
- Tiền ký quỹ Kim Oanh	774.540.067	21.824.833.880
- Thu hộ phí quyền sử dụng đất	326.251.566	323.805.565
<b>Cộng</b>	<b><u>40.621.390.144</u></b>	<b><u>54.738.152.080</u></b>

### 18. Vay và nợ dài hạn:

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
- NH Vid Public (1)	1.900.000.000	3.100.000.000
- Quỹ BV môi trường (2)	8.820.000.000	10.900.000.000
- Trái phiếu phát hành (3)		85.000.000.000
- NH Vietcombank (4)	14.000.000.000	
<b>Cộng</b>	<b><u>24.720.000.000</u></b>	<b><u>99.000.000.000</u></b>

(1) Đây là khoản vay dài hạn tại ngân hàng VID Public – chi nhánh Đồng Nai theo hợp đồng tín dụng số DN1/FL/09/107 ngày 15 tháng 7 năm 2009.

- Mục đích: xây dựng mới cơ sở hạ tầng tại khu công nghiệp.

- Lãi suất: 4%/năm+lãi suất tiền gửi kỳ hạn 6 tháng bằng VND, lãi suất trong kỳ từ 18%/năm đến 21%/năm.

- Tài sản đảm bảo: bằng quyền sở hữu công trình (kho bãi khu công nghiệp Tam Phước) theo quyền sở hữu công trình xây dựng số 757402637400133 với tổng trị giá là 12.131.249.430 VND.

- Thời hạn vay là 7 năm kể từ ngày vay.

(2) Đây là khoản vay dài hạn tại Quỹ Bảo vệ môi trường Việt Nam theo hợp đồng tín dụng đầu tư bảo vệ môi trường số 17-11/TD-QMT/CTTN ngày 23/09/2011 và HĐ số 13-12/TD-QMT/CPTN ngày 04/09/2012

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

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

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

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

(4) Đây là khoản vay trung hạn tại Vietcombank CN Biên Hòa theo Hợp đồng tín dụng theo dự án đầu tư phát triển số 0232.13/48.05.DTDA ngày 10/02/2013.

- Mục đích: Thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ để đầu tư xây dựng nhà máy xử lý nước thải tập trung KCN Tam Phước giai đoạn 2 và phân kỳ 1 của giai đoạn 3.

- Lãi suất: 11,5%/năm (lãi suất điều chỉnh theo thông báo của bên cho vay).

- Tài sản đảm bảo: Khoản vay được đảm bảo bằng toàn bộ nhà máy XLNT gd2 & phân kỳ 1 của gd3; quyền sở hữu nhà văn phòng; quyền khai thác KCN Tam Phước; Nhà máy XLNT gd1

- Thời hạn vay là: 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.

### 19. Quỹ khen thưởng phúc lợi

- Số đầu năm	521.928.475
- Số đã trích	2.259.796.749
- Số đã chi	(2.143.475.236)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>638.249.988</u></b>

### 20. Vốn chủ sở hữu

#### Vốn góp

## **CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2013**

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

---

Theo giấy chứng nhận kinh doanh số 3600964611 đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 6 tháng 6 năm 2013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, vốn điều lệ của Công ty là 173.354.320.000 VND được chia thành 17.335.432 cổ phần với chi tiết như sau:

### **Cổ đông sáng lập**

Tổng Công ty Tín Nghĩa	9.836.000 cổ phần
Ông Lê Hữu Đức	3.150 cổ phần
Ông Cao Ngọc Đức	2.600 cổ phần
Các cổ đông khác	7.493.682 cổ phần
<b>Tổng cộng</b>	<b>17.335.432 cổ phần</b>

### **Cổ phiếu**

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	17.335.432	17.335.432
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	17.335.432	17.335.432
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	17.335.432	17.335.432
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

### **Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu:**



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2013**

Biến động vốn chủ sở hữu	Vốn điều lệ đã góp	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ dự trữ vốn điều lệ	Lãi chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư ngày 1/1/2012	173.354.320.000	152.943.588.882		10.962.690.831	4.465.830.171	316.203.052	3.026.406.836	345.069.039.772
Lợi nhuận trong năm							40.484.288.015	40.484.288.015
Trích lập các quỹ					(1.211.103.649)	179.256.975	(23.115.831.177)	(24.147.677.851)
Phát sinh trong kỳ			(8.727.000.000)					(8.727.000.000)
Chia cổ tức								
Số dư ngày 31/12/2012	173.354.320.000	152.943.588.882	(8.727.000.000)	10.962.690.831	3.254.726.522	495.460.027	20.394.863.674	352.678.649.936
Số dư ngày 1/1/2013	173.354.320.000	152.943.588.882	(8.727.000.000)	10.962.690.831	3.254.726.522	495.460.027	20.394.863.674	352.678.649.936
Lợi nhuận trong kỳ							35.953.198.477	35.953.198.477
Trích lập các quỹ						36.274.343		36.274.343
Phát sinh trong kỳ			(674.784.000)					(674.784.000)
Chia cổ tức							(33.499.848.692)	(33.499.848.692)
Số dư ngày 30/09/2013	173.354.320.000	152.943.588.882	(9.401.784.000)	10.962.690.831	3.254.726.522	531.734.370	22.848.213.459	354.493.490.064

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

Địa chỉ: Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2013**

**Chi tiết vốn điều lệ đã góp:**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Công ty Tín nghĩa	98.360.000.000	98.360.000.000
- Cổ đông bên ngoài	74.994.320.000	74.994.320.000
<b>Cộng</b>	<b>173.354.320.000</b>	<b>173.354.320.000</b>

**Cổ phiếu**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	17.335.432	17.335.432
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	17.335.432	17.335.432
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	17.335.432	17.335.432
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	17.335.432	17.335.432
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	17.335.432	17.335.432
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

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 HỢP NHẤT QUÝ 4/2013

### 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<u>Năm 2013</u>		<u>Năm 2012</u>	
	<u>Quý 4</u>	<u>Lũy kế</u>	<u>Quý 4</u>	<u>Lũy kế</u>
- Doanh thu phí cơ sở hạ tầng	12.416.466.517	42.660.113.082	11.479.030.796	36.842.630.305
- Doanh thu cho thuê đất	136.313.421	1.899.124.857	764.852.240	3.155.720.420
- Doanh thu phí nước thải	3.061.512.430	11.988.361.786	2.725.168.613	11.724.058.212
- Doanh thu dịch vụ khác	6.512.719.247	25.363.614.974	6.018.951.497	24.290.420.446
- Doanh thu thu gom rác thải	609.318.700	2.204.327.700	467.512.400	1.844.165.850
- Doanh thu xây dựng	591.223.515	591.223.515	-	602.727.273
- Doanh thu hóa chất	36.332.500	194.707.500	4.750.000	588.412.500
- Doanh thu KDC 18	2.429.808.845	2.429.808.845	49.068.554.998	62.806.723.174
- Doanh thu Kios	31.036.364	31.036.364	16.036.364	16.036.364
- Doanh thu chuyển nhượng QSDĐ & CSHT	21.335.708.479	100.898.417.277	11.988.714.663	30.386.549.962
<b>Cộng</b>	<b>47.160.440.018</b>	<b>188.260.735.900</b>	<b>82.533.571.571</b>	<b>172.257.444.506</b>

### 2. Giá vốn hàng bán

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2013****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

	<b>Năm 2013</b>		<b>Năm 2012</b>	
	<b>Quý 4</b>	<b>Lũy kế</b>	<b>Quý 4</b>	<b>Lũy kế</b>
- Giá vốn phí cơ sở hạ tầng	3.698.777.080	13.687.479.247	569.670.254	10.036.122.462
- Giá vốn cho thuê đất	127.447.463	509.789.853	127.447.464	509.789.855
- Giá vốn phí nước thải	1.216.593.340	3.937.466.702	467.107.674	3.349.403.233
- Giá vốn dịch vụ khác	2.527.771.422	10.373.556.240	2.568.133.173	10.456.535.768
- Giá vốn hoá chất	28.087.500	158.637.500	3.450.000	561.820.000
- Giá vốn xây dựng	591.223.515	591.223.515		185.416.320
- Giá vốn thu gom rác thải	311.499.330	1.286.826.610	26.246.654	887.686.746
- Giá vốn KDC 18	1.997.458.868	1.997.458.868	36.716.918.681	48.781.343.361
- Giá vốn Kios	26.239.779	26.239.779	11.605.000	11.605.000
- Giá vốn chuyên nhượng quyền sử dụng đất	14.097.843.211	65.726.182.832	6.408.956.155	23.259.595.108
<b>Cộng</b>	<b>24.622.941.508</b>	<b>98.294.861.146</b>	<b>46.899.535.055</b>	<b>98.039.317.853</b>

**3. Doanh thu tài chính**

	<b>Năm 2013</b>		<b>Năm 2012</b>	
	<b>Quý 4</b>	<b>Lũy kế</b>	<b>Quý 4</b>	<b>Lũy kế</b>
- Lãi tiền cho vay	28.972.222	228.138.778		229.783.332
- Lãi tiền gửi có kỳ hạn		303.615.066	866.087.846	940.722.667
- Lãi tiền gửi không kỳ hạn	1.508.214.913	1.875.471.485	411.568.403	963.922.831
- Lãi góp vốn	343.350.000	422.291.360	6.735.112.000	10.185.617.200
- Lãi chậm trả	393.115.846	526.300.688		
<b>Cộng</b>	<b>2.273.652.981</b>	<b>3.355.817.377</b>	<b>8.012.768.249</b>	<b>12.320.046.030</b>

**4. Chi phí tài chính**

	<b>Năm 2013</b>		<b>Năm 2012</b>	
	<b>Quý 4</b>	<b>Lũy kế</b>	<b>Quý 4</b>	<b>Lũy kế</b>
- Chi phí lãi vay ngân hàng	2.826.162.428	12.428.374.621	2.609.361.083	15.402.428.140
- Phí cấu trúc vốn được phân bổ	901.515.144	3.606.060.603	3.767.250.902	3.522.167.109
<b>Cộng</b>	<b>3.727.677.572</b>	<b>16.034.435.224</b>	<b>6.376.611.985</b>	<b>18.924.595.249</b>

**5. Chi phí bán hàng**

	<b>Năm 2013</b>		<b>Năm 2012</b>	
	<b>Quý 4</b>	<b>Lũy kế</b>	<b>Quý 4</b>	<b>Lũy kế</b>
- Chi phí hoa hồng (TVMT, KDC18)	3.281.994.143	11.415.753.799	6.174.581.504	6.986.581.504
<b>Cộng</b>	<b>3.281.994.143</b>	<b>11.415.753.799</b>	<b>6.174.581.504</b>	<b>6.986.581.504</b>

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

## CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2013

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

	Năm 2013		Năm 2012	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Chi phí nhân viên quản lý	2.398.775.836	9.435.872.354	2.180.520.060	8.818.324.872
- Chi phí nguyên vật liệu quản lý	26.798.127	118.719.271	32.246.421	106.059.249
- Chi phí đồ dùng văn phòng	103.828.614	227.328.396	27.170.315	108.961.284
- Chi phí khấu hao TSCĐ	175.484.214	728.692.039	90.044.788	644.469.847
- Thuế, phí và lệ phí	32.913.037	78.534.597	14.516.378	55.656.242
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	261.784.190	985.697.967	357.930.904	1.123.248.187
- Chi phí khác	568.901.728	3.147.294.279	1.467.812.529	2.909.302.342
<b>Cộng</b>	<b>3.568.485.746</b>	<b>14.722.138.903</b>	<b>4.170.241.395</b>	<b>13.766.022.023</b>

### 7. Thu nhập khác

	Năm 2013		Năm 2012	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Thu thành lý tài sản cố định				600.000
- Thu lãi chậm trả (*)		-	332.825.014	1.353.781.785
- Thu nhập khác	441.491.789	1.060.004.256	605.021.185	946.421.175
<b>Cộng</b>	<b>441.491.789</b>	<b>1.060.004.256</b>	<b>937.846.199</b>	<b>2.300.802.960</b>

### 8. Chi phí khác

	Năm 2013		Năm 2012	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Chi thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	360.000.000	710.000.000	180.000.000	360.000.000
- Chi phí hội họp HĐQT, BKS	110.000.000	220.000.000	110.000.000	220.000.000
- Chi phí khác	72.888.863	155.693.812	48.850.000	1.718.486.119
<b>Cộng</b>	<b>542.888.863</b>	<b>1.085.693.812</b>	<b>338.850.000</b>	<b>2.298.486.119</b>

### 9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2013		Năm 2012	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	10.710.539.359	35.953.198.477	23.104.666.661	41.110.553.091
- 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	10.710.539.359	35.953.198.477	23.104.666.661	41.110.553.091
- Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	17.335.432	17.335.432	17.335.432	17.335.432
- <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>618</b>	<b>2.074</b>	<b>1.333</b>	<b>2.371</b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2013

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


## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 1. Giao dịch với các bên liên quan

#### *Giao dịch với các bên liên quan khác*

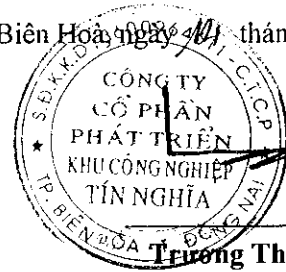
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, số dư các khoản phải thu/(phải trả) với các bên có liên quan như sau:

Công ty liên quan	Nội dung nghiệp vụ	(Phải trả)/ Phải thu
Tổng công ty Tín Nghĩa	Phải thu tiền thi công công trình đường 3, KDC 18	57.222.562.320
	Phải trả giá vốn cát san lấp, cp thi công thoát nước mưa, nước bản từ B22-B24	658.866.515
	Phải trả cổ tức đợt 1/2013	5.483.956.874
Cty TNHH MTV VLXD Tín Nghĩa	Phải trả thi công xây dựng kios, KDC 18	678.687.597



Nguyễn Quốc Hùng  
Kế toán trưởng

Biên Hoà ngày 08 tháng 12 năm 2014



Trương Thanh Tùng  
Giám đốc