

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 4/2014

Tháng 01/2015

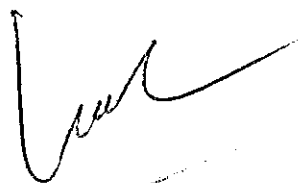
TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số Cuối Kỳ	Số Đầu Năm
A. Tài sản ngắn hạn	100		259,068,400,272	228,362,005,496
<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	<i>110</i>		<i>21,696,912,828</i>	<i>2,989,639,856</i>
1. Tiền	111	V.1	3,650,376,082	2,989,639,856
2. Các khoản tương đương tiền	112		18,046,536,746	
<i>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</i>	<i>120</i>		<i>-</i>	<i>-</i>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn	129		-	-
<i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>	<i>130</i>		<i>22,880,303,209</i>	<i>13,440,485,434</i>
1. Phải thu của khách hàng	131	V.2	11,863,007,389	13,422,297,682
2. Trả trước cho người bán	132		715,400,000	838,638,536
5. Các khoản phải thu khác	135	V.3	12,435,558,356	722,178,607
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(2,133,662,536)	(1,542,629,391)
<i>IV. Hàng tồn kho</i>	<i>140</i>		<i>207,408,038,936</i>	<i>202,222,893,417</i>
1. Hàng tồn kho	141	V.4	207,408,038,936	202,222,893,417
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149			
<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>	<i>150</i>		<i>7,083,145,299</i>	<i>9,708,986,789</i>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.5	2,205,283,559	6,536,732,352
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2,722,562,978	829,297,372
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	V.15	2,074,089,177	2,074,089,177
5. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.6	81,209,585	268,867,888
B. Tài sản dài hạn	200		280,238,971,045	329,919,971,486
<i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>	<i>210</i>		<i>23,534,750,947</i>	<i>57,222,562,320</i>
4. Phải thu dài hạn khác	218	V.3	23,534,750,947	57,222,562,320
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			
<i>II. Tài sản cố định</i>	<i>220</i>		<i>48,752,986,914</i>	<i>54,671,427,662</i>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	47,375,314,187	53,135,516,572
+ Nguyên giá	222		68,980,644,250	68,860,644,250
+ Giá trị hao mòn lũy kế	223		(21,605,330,063)	(15,725,127,678)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.8	1,377,672,727	1,535,911,090
<i>III. Bất động sản đầu tư</i>	<i>240</i>	V.9	<i>45,137,426,880</i>	<i>55,107,030,408</i>
- Nguyên giá	241		113,035,893,188	113,035,893,188
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(67,898,466,308)	(57,928,862,780)
<i>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</i>	<i>250</i>	V.10	<i>134,821,840,000</i>	<i>134,821,840,000</i>
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			
<i>V. Tài sản dài hạn khác</i>	<i>260</i>		<i>27,991,966,304</i>	<i>28,097,111,096</i>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	27,991,966,304	28,097,111,096
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			
3. Tài sản dài hạn khác	268			
Tổng Cộng Tài Sản	270		539,307,371,317	558,281,976,982

NGUỒN VỐN	Mã số		Số Cuối Kỳ	Số Đầu Năm
A. Nợ phải trả	300		145,406,078,020	179,716,650,027
I. Nợ ngắn hạn	310		115,275,732,568	150,189,021,775
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.12	15,217,500,000	50,428,641,734
2. Phải trả cho người bán	312		6,230,311,152	14,453,425,001
3. Người mua trả tiền trước	313	V.13	19,369,316,095	35,480,991,385
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.14	6,015,664,919	7,967,975,001
5. Phải trả CNV	315		374,934,611	58,500,250
6. Chi phí phải trả	316	V.15	1,217,976,880	616,626,132
9. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.16	66,249,555,424	40,621,390,144
11. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323	V.18	600,473,487	561,472,128
II. Nợ dài hạn	330		30,130,345,452	29,527,628,252
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.17	28,440,000,000	24,720,000,000
7. Doanh thu chưa thực hiện	338	V.13	1,690,345,452	4,807,628,252
B. Vốn chủ sở hữu	400	V.19	365,309,032,932	353,921,974,809
I. Vốn chủ sở hữu	410		365,309,032,932	353,921,974,809
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		(9,671,784,000)	(9,401,784,000)
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		11,493,438,309	10,962,690,831
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		2,865,628,357	3,254,726,522
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		708,650,196	531,734,370
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		33,615,191,188	22,276,698,204
C. Lợi ích cổ đông thiểu số	439		28,592,260,365	24,643,352,146
Tổng Cộng Nguồn Vốn	440		539,307,371,317	558,281,976,982

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		5,212.38	5,201.82
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án			

Kế Toán Trưởng



Nguyễn Quốc Hùng

Ngày 27 tháng 01 năm 2015

Giám Đốc



Trương Thanh Tùng

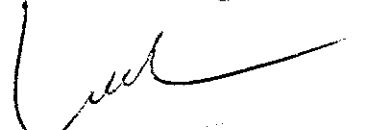
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

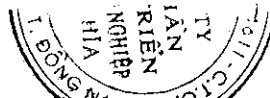
Quý 4/2014

ĐVT: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2014		Năm 2013	
			Quý 4	Luỹ kế	Quý 4	Luỹ kế
1	2	3	4		5	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	38,562,129,407	155,438,204,704	47,160,440,018	188,260,735,900
2. Các khoản giảm trừ	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		38,562,129,407	155,438,204,704	47,160,440,018	188,260,735,900
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	17,766,915,968	83,028,948,270	24,622,941,508	98,294,861,146
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cung cấp dịch vụ	20		20,795,213,439	72,409,256,434	22,537,498,510	89,965,874,754
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	286,465,395	1,200,208,444	2,307,549,982	3,389,714,378
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	1,802,437,974	6,810,255,267	3,441,445,880	15,748,203,532
<i>Trong đó lãi vay phải trả</i>	23		<i>1,785,325,431</i>	<i>6,793,142,725</i>	<i>2,826,162,428</i>	<i>12,428,374,621</i>
8. Chi phí bán hàng	24	VI.5	885,156,533	5,577,621,273	3,284,464,143	11,418,223,799
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	4,357,080,220	14,619,645,935	3,568,485,746	14,722,138,903
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		14,037,004,107	46,601,942,402	14,550,652,723	51,467,022,898
11. Thu nhập khác	31	VI.7	68,881,717	350,393,636	412,067,445	1,030,579,912
12. Chi phí khác	32	VI.8	268,000,000	1,242,465,544	542,888,863	1,085,693,812
13. Lợi nhuận khác	40		(199,118,283)	(892,071,908)	(130,821,418)	(55,113,900)
14. Tổng lợi nhuận trước thuế	50		13,837,885,824	45,709,870,494	14,419,831,305	51,411,908,998
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		3,112,197,279	9,289,865,530	3,528,342,079	11,942,561,785
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		10,725,688,545	36,420,004,964	10,891,489,226	39,469,347,213
17.1. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số			338,715,780	4,128,908,219	752,465,122	4,087,663,991
17.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ			10,386,972,765	32,291,096,745	10,139,024,104	35,381,683,222
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		VI.9	599	1,863	585	2,041

Kế Toán Trưởng


Nguyễn Quốc Hùng



Biên soạn ngày 01 tháng 01 năm 2015
Giám Đốc



Trương Thanh Tùng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2014	Năm 2013
1	2	3	4	5
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỬ HOẠT ĐỘNG SXKD				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		45,709,870,494	51,411,908,998
2. Điều chỉnh cho các khoản			21,388,692,475	
- Khấu hao TSCĐ	02		15,849,805,913	13,660,964,425
- Các khoản dự phòng	03			408,366,968
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	04	(1,537,099)	(4,472,657)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	05	(1,252,719,064)	(3,385,241,721)
- Chi phí lãi vay	06		6,793,142,725	12,428,374,621
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		67,098,562,969	74,519,900,634
- Tăng giảm các khoản phải thu	09		42,199,976,038	318,395,100
- Tăng giảm hàng tồn kho	10	10	(5,185,145,519)	13,345,206,120
- Tăng giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, T.TNDN phải nộp)	11	11	(21,520,835,190)	(11,354,397,550)
- Tăng giảm chi phí trả trước	12	12	4,734,115,846	4,504,543,727
- Tiền lãi vay đã trả	13	13	(2,804,962,733)	(12,709,346,843)
- Thuế TNDN đã nộp	14	14	(10,529,259,119)	(12,182,913,995)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	15	-	3,822,470,976
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(2,150,385,532)	(954,494,457)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	20	71,842,066,760	59,309,363,712
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỬ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	21	(669,603,774)	(8,333,952,193)
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	(67,593,073,492)	
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	24	53,546,536,746	3,000,000,000
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		
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	27	594,946,830	3,187,227,528
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	30	(14,121,193,690)	(2,146,624,665)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỬ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
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	(450,000,000)	(1,124,640,000)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		20,000,000,000	107,649,774,591
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(47,737,916,809)	(150,497,671,835)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	21	(10,827,220,389)	(25,881,142,125)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	40	(39,015,137,198)	(69,853,679,369)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50	50	18,705,735,873	(12,690,940,322)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	60	2,989,639,856	15,676,107,521
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	61	1,537,099	4,472,657
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	29	21,696,912,828	2,989,639,856

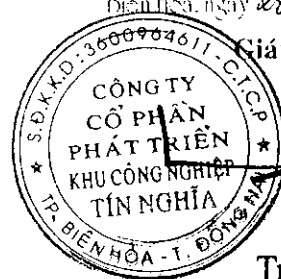
Kế toán trưởng



Nguyễn Quốc Hùng

Biên Hòa, ngày 28 tháng 11 năm 2015

Giám đốc



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 4/2014

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4/2014

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 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 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 số 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 31/12/2014 là Công ty Cổ phần Tín Khai 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. KỶ 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 4/2014

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 30/6/2014. 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, 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 4/2014

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:

Loại tài sản cố định	Số năm khấu hao
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

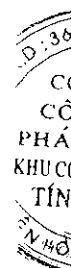
Các khoản đầu tư vào chứng khoán, công ty con, công ty liên kết được ghi nhận theo giá gốc.

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 4/2014

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 dự án Khu công nghiệp Tam Phước được phân bổ vào chi phí trong kỳ theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ là 46 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 22% 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 4/2014

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 4/2014

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	281,719,637	115,130,905
Tiền gửi ngân hàng VND	3,257,215,761	2,764,829,209
Tiền gửi ngân hàng USD	111,440,684	109,679,742
Các khoản tương đương tiền	18,046,536,746	
Cộng	<u>21,696,912,828</u>	<u>2,989,639,856</u>

2. Phải thu khách hàng

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Phải thu khách hàng	11,863,007,389	13,422,297,682
Cộng	<u>11,863,007,389</u>	<u>13,422,297,682</u>

3. Các khoản phải thu khác

• Ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu cổ tức BĐS Thống Nhất 2013		343,350,000
Phải thu về bảo hiểm xã hội	8,335,444	21,866,574
Các khoản phải thu khác	3,497,107	285,544,033
Các khoản phải thu chuyển nhượng Đại Á	12,352,307,805	
Phải thu về chi phí mở rộng dự án	71,418,000	71,418,000
Cộng	<u>12,435,558,356</u>	<u>722,178,607</u>

• Dài hạn:

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu tổng Công ty Tín Nghĩa tiền thi công KDC 18	23,534,750,947	57,222,562,320
Cộng	<u>23,534,750,947</u>	<u>57,222,562,320</u>

4. Hàng tồn kho

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Vật tư lắp đặt đồng hồ nước	17,970,000	69,210,000
- Hóa chất xử lý nước thải	101,516,260	81,096,385
- CP xây dựng dở dang KDC 18ha (*)	82,331,369,097	52,550,808,188
- CP xây dựng dở dang Kios	13,813,344,506	13,838,574,359
- Giá mua hoá chất	17,700,112	56,182,564
- Phế liệu		2,473,024
- Dự án KDC Thạnh Phú 64ha gđ1	111,126,138,961	135,624,548,897
Cộng	<u>207,408,038,936</u>	<u>202,222,893,417</u>

(*) 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 m² nhận chuyển nhượng từ Tổng Công ty Tín Nghĩa. Dự án đã được

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 4/2014

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

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.

5. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- TSCĐ chuyển qua CCDC theo TT45/2013		47,333,862
- Các khoản chi phí khác	422,047,195	225,952,202
- Phí môi giới	1,783,236,364	6,263,416,288
Cộng	2,205,283,559	6,536,732,352

6. Tài sản ngắn hạn khác

Khoản tạm ứng công tác của nhân viên Công ty.

7. 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
Nguyên giá TSCĐ hữu hình				
Số dư đầu năm	63,182,528,296	3,375,463,308	2,302,652,646	68,860,644,250
Tăng trong kỳ		120,000,000		120,000,000
- Mua sắm mới		120,000,000		120,000,000
- Đầu tư XDCC hoàn thành				
Số dư cuối kỳ	63,182,528,296	3,495,463,308	2,302,652,646	68,980,644,250
<i>Trong đó</i>				
<i>Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng</i>				
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	12,384,256,587	2,178,988,625	1,161,882,466	15,725,127,678
Khấu hao trong kỳ	4,981,754,704	474,897,407	423,550,274	5,880,202,385
Số dư cuối kỳ	17,366,011,291	2,653,886,032	1,585,432,740	21,605,330,063
Giá trị còn lại của TSCĐHH				
Số dư đầu năm	50,798,271,709	1,196,474,683	1,140,770,180	53,135,516,572
Số dư cuối kỳ	45,816,517,005	841,577,276	717,219,906	47,375,314,187

8. 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
Cộng	1,694,149,453		316,476,726	1,377,672,727

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 4/2014**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện truyền dẫn	Vườn cây lâu năm	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình				
Số dư đầu năm	105,739,096,966	6,883,619,743	413,176,479	113,035,893,188
Tăng trong kỳ - Mua sắm mới				
Giảm trong kỳ				
Số dư cuối kỳ	105,739,096,966	6,883,619,743	413,176,479	113,035,893,188
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	52,924,659,786	4,880,649,266	123,553,728	57,928,862,780
Khấu hao trong kỳ	9,091,935,360	860,452,476	17,215,692	9,969,603,528
Số dư cuối kỳ	62,016,595,146	5,741,101,742	140,769,420	67,898,466,308
Giá trị còn lại của TSCĐHH				
Số đầu năm	52,814,437,180	2,002,970,477	289,622,751	55,107,030,408
Số dư cuối kỳ	43,722,501,820	1,142,518,001	272,407,059	45,137,426,880

10. 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:

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
- 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
Cộng	134.821.840.000	134.821.840.000

(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.

11. Chi phí trả trước dài hạn:

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Chi phí đền bù KCN Tam Phước	25,929,368,340	26,604,625,751
- TSCĐ chuyển qua CCDC theo TT45/2013	43,394,478	147,541,224
- Các khoản chi phí trả trước dài hạn khác	2,019,203,486	1,344,944,121
Cộng	27,991,966,304	28,097,111,096

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 4/2014**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****12. Vay và nợ ngắn hạn***Chi tiết số phát sinh về khoản vay như sau:*

	Số đầu năm	Số tiền vay trong kỳ	Số tiền trả trong kỳ	Số cuối kỳ
- Tổng công ty Tín Nghĩa	34,277,916,809		34,277,916,809	-
- Nợ dài hạn đến hạn trả	5,040,000,000	9,870,000,000	7,050,000,000	7,860,000,000
- VCB Biên Hòa	3,753,224,925		3,753,224,925	-
- BĐS Thống Nhất	7,357,500,000			7,357,500,000
Cộng	50,428,641,734	9,870,000,000	45,081,141,734	15,217,500,000

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Người mua trả tiền trước	19,369,316,095	35,480,991,385
- Doanh thu chưa thực hiện (Tiền thuê đất nhận trước)	1,690,345,452	4,807,628,252
Cộng	21,059,661,547	40,288,619,637

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Thuế GTGT hàng bán nội địa	476,467,064	962,753,051
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	5,417,011,164	6,735,652,613
- Thuế thu nhập cá nhân	106,305,591	245,136,287
- Thuế tài nguyên	15,881,100	24,433,050
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất		
Cộng	6,015,664,919	7,967,975,001

*** Thuế và các khoản phải thu Nhà nước:**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.074.089.177	2.074.089.177
Cộng	2.074.089.177	2.074.089.177

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:

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 4/2014

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

	Năm 2014		Năm 2013	
	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	13,837,885,824	45,709,870,494	14,419,831,305	51,411,908,998
+ Các khoản điều chỉnh tăng	727,296,224	727,296,224	3,923,593,072	3,923,593,072
-+ Các khoản điều chỉnh giảm	80,115,000	80,115,000	343,350,000	343,350,000
- Tổng thu nhập chịu thuế	14,485,067,048	46,355,569,718	18,000,074,377	54,992,152,070
Điều chỉnh các khoản trích lập dự phòng công ty con	508,073,670	6,191,880,327	1,643,353,420	6,132,977,987
Chuyên lãi/lỗ của công ty con do hợp nhất	(846,789,450)	(10,320,788,546)	(5,530,059,481)	(13,354,882,916)
Tổng lợi nhuận tính thuế	14,146,351,268	42,226,661,499	14,113,368,316	47,770,247,141
- Thuế suất thuế TNDN	22%	22%	25%	25%
Thuế TNDN dự tính phải nộp	3,112,197,279	9,289,865,530	3,528,342,079	11,942,561,785
Thuế TNDN dự tính được miễn giảm (*)				
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	3,112,197,279	9,289,865,530	3,528,342,079	11,942,561,785

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

15. Chi phí phải trả

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Chi phí tiền nước	1,187,351,880	480,176,433
- Chi phí thuê đất bổ sung		136,449,699
- Lãi vay phải trả VCB	30,625,000	
Cộng	1,217,976,880	616,626,132

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Phải trả TCT Tín Nghĩa tiền đền bù giải phóng mặt bằng	26,674,087,676	26,674,087,676
- Lãi vay Tín Nghĩa	3,461,721,659	
- Đặt cọc Đại Á	26,223,839,520	
- Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2,978,335,350	391,970,350
- Nhận trước tiền của khách hàng đã xuất hoá đơn	2,758,173,794	4,137,611,417
- Cổ tức phải trả	299,449,559	6,013,193,147
- Các khoản phải trả khác	837,556,508	2,303,735,921
- Tiền ký quỹ	2,501,880,000	774,540,067
- Thu hộ phí quyền sử dụng đất	514,511,358	326,251,566
Cộng	66,249,555,424	40,621,390,144

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 NIẾT QUÝ 4/2014

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

17. Vay và nợ dài hạn:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- NH Vid Public		1,900,000,000
- Quỹ BV môi trường (1)	4,980,000,000	8,820,000,000
- NH Vietcombank (*)	17,500,000,000	
- NH Vietcombank (2)	5,960,000,000	14,000,000,000
Cộng	28,440,000,000	24,720,000,000

(1) 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 Bảo lãnh của Ngân Hàng TMCP Đại Á
- Thời hạn vay là: 5 năm kể từ ngày vay.

(2) 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: 10,5%/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.

(*) Đây là khoản vay trung hạn theo hợp đồng tín dụng số 0344.14/48.05.DTDA ngày 22/9/2014 với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức Tín Dụng: 20.000.000.000 VND
- Mục đích: Đền bù giải tỏa KDC Thạnh Phú
- Lãi suất: theo thông báo của Vietcombank Biên Hòa
- Tài sản đảm bảo: Thế chấp các quyền sử dụng đất
- Thời hạn vay: 36 tháng

18. Quỹ khen thưởng phúc lợi

- Số đầu năm	561,472,128
- Số đã trích	2,092,242,435
- Số đã chi	(2,053,241,076)
Số cuối kỳ	600,473,487

19. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp

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
Các cổ đông khác	7.499.432 cổ phần
Tổng cộng	17.335.432 cổ phần

Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	17.335.432	17.335.432

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 4/2014

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

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 4/2014

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 1/1/2013	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 năm							35.381.683.222	35.381.683.222
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 31/12/2013	173.354.320.000	152.943.588.882	(9.401.784.000)	10.962.690.831	3.254.726.522	531.734.370	22.276.698.204	353.921.974.809
Số dư ngày 1/1/2014	173.354.320.000	152.943.588.882	(9.401.784.000)	10.962.690.831	3.254.726.522	531.734.370	22.276.698.204	353.921.974.809
Lợi nhuận trong kỳ							32.291.096.745	32.291.096.745
Điều chỉnh LN 2013							1.270.108.830	
Trích lập các quỹ				530.747.478	353.831.652	176.915.826	(3.153.737.391)	(2.092.242.435)
Phát sinh trong kỳ			(270.000.000)		(742.929.817)			(1.012.929.817)
Chia cổ tức							(19.068.975.200)	(19.068.975.200)
Số dư ngày 31/12/2014	173.354.320.000	152.943.588.882	(9.671.784.000)	11.493.438.309	2.865.628.357	708.650.196	33.615.191.188	365.309.032.932

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 4/2014

Chi tiết vốn điều lệ đã góp:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Công ty Tín nghĩa	98.360.000.000	98.360.000.000
- Cổ đông bên ngoài	74.994.320.000	74.994.320.000
Cộng	173.354.320.000	173.354.320.000

Cổ phiếu

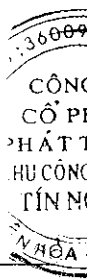
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	17.335.432	17.335.432
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	17.335.432	17.335.432
- Cổ phiếu phổ thông	17.335.432	17.335.432
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	17.335.432	17.335.432
- Cổ phiếu phổ thông	17.335.432	17.335.432
- 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 HỢP NHẤT QUÝ 4/2014

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2014		Năm 2013	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Doanh thu phí cơ sở hạ tầng	9,462,604,465	41,277,939,444	12,416,466,517	42,660,113,082
- Doanh thu cho thuê đất	103,595,246	1,847,389,511	136,313,421	1,899,124,857
- Doanh thu phí nước thải	3,412,514,003	9,935,326,269	3,061,512,430	11,988,361,786
- Doanh thu dịch vụ khác	9,237,770,526	31,242,990,084	6,512,719,247	25,363,614,974
- Doanh thu thu gom rác thải	727,733,768	2,679,960,534	609,318,700	2,204,327,700
- Doanh thu KD hoá chất	12,447,500	100,867,500	36,332,500	194,707,500
- Doanh thu chuyên quyền SDD	15,120,816,132	67,869,083,595	23,765,517,324	101,489,640,792
- Doanh thu xây dựng	428,611,403	428,611,403	591,223,515	2,429,808,845
- Doanh thu kios	31,036,364	31,036,364	31,036,364	31,036,364
- Doanh thu môi giới BĐS	25,000,000	25,000,000		
Cộng	38,562,129,407	155,438,204,704	47,160,440,018	188,260,735,900



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 4/2014**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****2. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2014		Năm 2013	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Giá vốn phí cơ sở hạ tầng	2,026,840,908	15,140,732,379	3,698,777,080	13,687,479,247
- Giá vốn cho thuê đất	138,265,890	1,185,853,388	127,447,463	509,789,853
- Giá vốn phí nước thải	(260,244,816)	6,548,016,253	1,216,593,340	3,937,466,702
- Giá vốn dịch vụ khác	4,463,624,054	13,890,852,131	2,527,771,422	10,373,556,240
- Giá vốn hoá chất	9,600,000	80,850,000	28,087,500	158,637,500
- Giá vốn thu gom rác thải	392,218,998	1,453,669,765	311,499,330	1,286,826,610
- Giá vốn chuyên nhượng QSDĐ	10,580,259,246	44,312,622,666	16,095,302,079	66,317,406,347
- Giá vốn kios	25,229,853	25,229,853	26,239,779	26,239,779
- Giá vốn xây dựng	391,121,835	391,121,835	591,223,515	1997458868
Cộng	17,766,915,968	83,028,948,270	24,622,941,508	98,294,861,146

3. Doanh thu tài chính

	Năm 2014		Năm 2013	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Lãi tiền cho vay		1,666,667	28,972,222	228,138,778
- Lãi tiền gửi có kỳ hạn	118,653,482	594,825,520		303,615,066
- Lãi tiền gửi không kỳ hạn	28,967,814	92,423,241	1,541,961,914	1,988,159,846
- Lãi góp vốn		80,115,000	343,500,000	343,500,000
- Lãi chậm trả	138,844,099	431,178,016	393,115,846	526,300,688
Cộng	286,465,395	1,200,208,444	2,307,549,982	3,389,714,378

4. Chi phí tài chính

	Năm 2014		Năm 2013	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Chi phí lãi vay ngân hàng	1,785,325,431	6,793,142,725	2,826,162,428	12,142,142,923
- Phí cấu trúc được phân bổ		0	615,283,452	3,606,060,609
- Chiết khấu thanh toán	17,112,543	17,112,543		
Cộng	1,802,437,974	6,810,255,267	3,441,445,880	15,748,203,532

5. Chi phí bán hàng

	Năm 2014		Năm 2013	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Chi phí hoa hồng (TVMT, BĐS)	885,156,533	5,577,621,273	3,284,464,143	11,418,223,799
Cộng	885,156,533	5,577,621,273	3,284,464,143	11,418,223,799

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 4/2014

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

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2014		Năm 2013	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Chi phí nhân viên quản lý	2,533,696,935	9,083,306,965	2,398,775,836	9,435,872,354
- Chi phí nguyên vật liệu QL	39,111,809	116,835,089	26,798,127	118,719,271
- Chi phí đồ dùng văn phòng	84,210,098	314,423,017	103,828,614	227,328,396
- Chi phí khấu hao TSCĐ	77,623,766	694,159,016	175,484,214	728,692,039
- Thuế, phí và lệ phí	28,245,455	74,293,154	32,913,037	78,534,597
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	380,780,842	1,375,924,971	261,784,190	985,697,967
- Chi phí khác	1,213,411,315	2,960,703,723	568,901,728	3,147,294,279
Cộng	4,357,080,220	14,619,645,935	3,568,485,746	14,722,138,903

7. Thu nhập khác

	Năm 2014		Năm 2013	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Thu phạt hợp đồng	58,495,808	284,223,453		
- Thu nhập khác	10,385,909	66,170,183	412,067,445	1,030,579,912
Cộng	68,881,717	350,393,636	412,067,445	1,030,579,912

8. Chi phí khác

	Năm 2014		Năm 2013	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Chi thù lao HDQT, BKS	180,000,000	700,000,000	360,000,000	710,000,000
- Chi phí hội họp HDQT, BKS	55,000,000	213,333,334	110,000,000	220,000,000
- Chi phí khác	33,000,000	329,132,210	72,888,863	155,693,812
Cộng	268,000,000	1,242,465,544	542,888,863	1,085,693,812

9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2014		Năm 2013	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	10,386,972,765	32,291,096,745	10,139,024,104	35,381,683,222
- 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	10,386,972,765	21,904,123,980	10,139,024,104	35,381,683,222
- Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	17,335,432	17,335,432	17,335,432	17,335,432
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu	599	1,863	585	2,041

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 4/2014

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

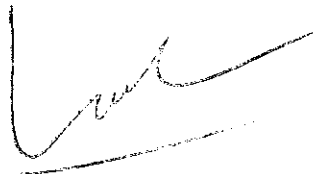
VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch với các bên liên quan

Giao dịch với các bên liên quan khác

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, 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 KDC 18	23.534.750.947
	Phải thu tiền chuyển nhượng Đại Á	12.352.307.805
	Phải trả giá vốn cát san lấp, cp thi công thoát nước mưa, nước bẩn từ B22-B24	710.161.715
Cty TNHH MTV VLXD Tín Nghĩa	Phải trả thi công xây dựng kios, KDC 18	112.027.800
CT TNHH MTV XD Tín Nghĩa	Phải trả tiền nhiên liệu xe 60L-6666	6.064.950
CTCP Xăng dầu Tín Nghĩa	Phải trả tiền nhiên liệu xe 60C-9998, xe 60V-9425, xe 60P-0588	21.551.440



Nguyễn Quốc Hùng
Kế toán trưởng

Biên Hoà, ngày 28 tháng 01 năm 2015



Trương Thanh Tùng
Giám đốc