

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Khu công nghiệp Tân Phước, xã Tân Phước, Huyện Chợ Mới, tỉnh Đồng Tháp

MỤC LỤC

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUẢN TRỊ

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Công ty cổ phần

Báo cáo tài chính năm 2011

Báo cáo tài chính năm 2011

Báo cáo tài chính năm 2011

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011



MỤC LỤC

Thống kê chung	Trang
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1 – 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	3
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	4 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8
Thuyết minh báo cáo tài chính	9 – 29

PHỤ LỤC

PHỤ LỤC 1: DANH SÁCH CÁC THÀNH VIÊN VÀ CÁC CƠ QUAN QUẢN LÝ

PHỤ LỤC 1.1: HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ông Đào Ngọc Hùng
Ông Nguyễn Văn Hùng
Ông Lê Văn Hùng
Ông Nguyễn Văn Hùng
Ông Đào Ngọc Hùng

PHỤ LỤC 1.2: BAN GIÁM ĐỐC

Ông Nguyễn Văn Hùng
Ông Đào Ngọc Hùng
Ông Lê Văn Hùng

PHỤ LỤC 1.3: BAN CHỨC VỤ

Ông Đào Ngọc Hùng
Ông Nguyễn Văn Hùng
Ông Lê Văn Hùng
Ông Nguyễn Văn Hùng
Ông Đào Ngọc Hùng

PHỤ LỤC 1.4: BAN CHỨC VỤ

Ông Nguyễn Văn Hùng
Ông Đào Ngọc Hùng
Ông Lê Văn Hùng

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị hân hạnh đề trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cổ phần phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011.

1. Thông tin chung

Công ty cổ phần phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa (gọi tắt là "Công ty") là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Doanh nghiệp Nhà nước - Xí nghiệp dịch vụ và phát triển Khu công nghiệp Tam Phước, trực thuộc Công ty TNHH Một thành viên Tín Nghĩa – theo Quyết định số 222-CV/TU ngày 24 tháng 9 năm 2007 của Tỉnh ủy Đồng Nai. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000483 ngày 08 tháng 01 năm 2008 và đăng ký thay đổi lần 1 ngày 28 tháng 4 năm 2009 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 360096-4611 đăng ký thay đổi lần 2 ngày 15 tháng 5 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.

Trụ sở của Công ty được đặt tại đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh của Công ty là đầu tư xây dựng khu công nghiệp và dân cư; Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp; Xử lý chất thải trong khu công nghiệp; Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và khu dân cư; Kinh doanh bất động sản; Kinh doanh nước sạch; Mua bán phế liệu; Mua bán, chế biến than đá các loại; Mua bán vật liệu xây dựng, hóa chất; Thi công, lắp đặt hệ thống điện dân dụng, công nghiệp, hệ thống chiếu sáng công cộng.

Hoạt động kinh doanh chủ yếu trong năm 2011 là đầu tư xây dựng khu công nghiệp và dân cư; Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp; Xử lý chất thải trong khu công nghiệp; Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và khu dân cư; và Kinh doanh nước sạch.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán số 04/2011/GCNCP-VSD ngày 11 tháng 01 năm 2011, Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam chứng nhận Công ty đã đăng ký chứng khoán và được cấp mã chứng khoán tại Trung tâm kể từ ngày 11 tháng 01 năm 2011, theo đó:

- Tên chứng khoán:	Cổ phiếu Công ty cổ phần phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa.
- Mã chứng khoán:	TIP
- Loại chứng khoán:	cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá giao dịch:	10.000 đồng
- Số lượng cổ phiếu:	17.335.432 cổ phiếu

2. Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Giám đốc

Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Giám đốc trong năm tài chính này và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Cao Ngọc Đức	<u>Chức vụ</u> Chủ tịch
Ông Nguyễn Thanh Bình	Phó chủ tịch
Ông Lê Hữu Đức	Thành viên/Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Liễu	Thành viên
Ông Trần Hoài Phương	Thành viên

Ban kiểm soát

Bà Nguyễn Thị Ngọc Dung	<u>Chức vụ</u> Trưởng ban
Bà Dương Thị Minh Hồng	Thành viên
Bà Đỗ Thu Hà	Thành viên

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA
Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Giám đốc (tiếp theo)

Ban Giám đốc

	<u>Chức vụ</u>
Ông Lê Hữu Đức	Giám đốc
Ông Lê Minh Thành	Phó giám đốc
Ông Đỗ Hoài Thu	Phó giám đốc
Ông Lê Đình Sơn	Phó giám đốc

3. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và tình hình tài chính vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính đính kèm.

4. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh của Báo cáo tài chính.

5. Kiểm toán viên

Công ty TNHH BDO Việt Nam được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011.

6. Công bố trách nhiệm của Ban Giám đốc đối với Báo cáo tài chính

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính và đảm bảo Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc vào cùng ngày của Công ty. Để lập Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc Công ty được yêu cầu:

- Lựa chọn phù hợp và áp dụng nhất quán các chính sách kế toán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Trình bày các nguyên tắc kế toán đang được áp dụng, tùy thuộc vào sự khác biệt trọng yếu công bố và giải trình trong Báo cáo tài chính;
- Lập các báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi giả thuyết Công ty sẽ tiếp tục hoạt động không còn phù hợp; và
- Thiết lập, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ nhằm ngăn chặn và phát hiện gian lận và sai sót.

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo sổ kế toán được ghi chép đầy đủ, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty và đảm bảo Báo cáo tài chính của Công ty tuân thủ các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

7. Phê duyệt các báo cáo tài chính

Chúng tôi phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ, cùng với thuyết minh đính kèm cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.


CAO NGỌC ĐỨC
Chủ tịch

Đồng Nai, ngày 24 tháng 02 năm 2012

Số: 00250.HCM/76-11

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

về Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 của
Công ty cổ phần phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa

**Kính gửi: Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc
Công ty cổ phần phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính gồm: Bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào cùng ngày của Công ty cổ phần phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 24 tháng 02 năm 2012 từ trang 4 đến trang 29 kèm theo.

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính này là thuộc trách nhiệm của Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính này căn cứ trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

Cơ sở ý kiến

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý rằng Báo cáo tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh những thông tin trong Báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc kế toán và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Giám đốc Công ty, cũng như đánh giá việc trình bày tổng quát Báo cáo tài chính. Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, xét trên các khía cạnh trọng yếu, Báo cáo tài chính đính kèm theo đây, đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc vào cùng ngày của Công ty cổ phần phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa, và được lập phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

Ở đây chúng tôi không phủ nhận ý kiến chấp nhận toàn phần như trên, mà chỉ lưu ý đến người đọc báo cáo các vấn đề sau:

Như đã nêu tại mục 4.5 và 4.6 trong Thuyết minh báo cáo tài chính, trong năm 2011 Công ty đã thay đổi thời gian khấu hao đối với một số tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư. Việc thay đổi này làm cho chi phí khấu hao năm 2011 giảm 9.276.279.023 VND so với việc áp dụng thời gian khấu hao như năm trước, và đồng thời làm lợi nhuận kế toán trước thuế năm 2011 tăng lên một khoản tương ứng.



VŨ THỊ THỌ
Tổng Giám đốc

Chứng chỉ KTV số Đ.0065/KTV

CÔNG TY TNHH BDO VIỆT NAM

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 02 năm 2012

BÙI TUYẾT VÂN
Kiểm toán viên

Chứng chỉ KTV số Đ.0071/KTV

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		121.918.168.141	145.522.475.043
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	1.491.364.528	7.993.208.626
Tiền	111		1.491.364.528	5.493.208.626
Các khoản tương đương tiền	112		-	2.500.000.000
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		2.000.000.000	24.889.184.191
Đầu tư ngắn hạn	121	5.2	2.000.000.000	24.889.184.191
Các khoản phải thu	130		18.085.715.614	10.786.334.079
Phải thu khách hàng	131	5.3	11.657.133.993	7.036.761.497
Trả trước cho người bán	132	5.4	6.015.230.600	3.266.042.827
Các khoản phải thu khác	135	5.5	612.851.021	483.529.755
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(199.500.000)	-
Hàng tồn kho	140		99.924.966.304	101.686.476.066
Hàng tồn kho	141	5.6	99.924.966.304	101.686.476.066
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		416.121.695	167.272.081
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.7	409.121.695	150.272.081
Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	158	5.8	7.000.000	17.000.000
TÀI SẢN				
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		316.137.811.940	306.735.203.486
Các khoản phải thu dài hạn	210		7.540.183.451	-
Phải thu dài hạn khác	218	5.9	7.540.183.451	-
Tài sản cố định	220		30.391.502.740	16.784.750.123
Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	27.398.086.920	15.911.695.624
Nguyên giá	222		36.702.196.947	23.105.901.823
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(9.304.110.027)	(7.194.206.199)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	5.11	2.993.415.820	873.054.499
Bất động sản đầu tư	240		69.047.594.271	74.973.703.479
Nguyên giá	241	5.12	110.208.993.870	109.954.448.415
Giá trị hao mòn lũy kế	242		(41.161.399.599)	(34.980.744.936)
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		182.142.494.386	186.461.840.000
Đầu tư vào công ty con	251	5.13	60.000.000.000	60.000.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
Đầu tư dài hạn khác	258	5.14	134.821.840.000	126.461.840.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	259	5.15	(12.679.345.614)	-
Tài sản dài hạn khác	260		27.016.037.092	28.514.909.884
Chi phí trả trước dài hạn	261	5.16	26.942.260.902	28.457.383.694
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	6.9	73.776.190	57.526.190
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		438.055.980.081	452.257.678.529

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		92.986.940.309	84.064.894.146
Nợ ngắn hạn	310		77.085.874.237	75.137.755.806
Vay và nợ ngắn hạn	311	5.17	30.675.000.000	34.200.000.000
Phải trả cho người bán	312	5.18	2.678.705.142	554.666.640
Người mua trả tiền trước	313	5.19	3.228.541.433	4.070.086.683
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	5.20	3.401.502.157	8.216.287.273
Phải trả công nhân viên	315		-	-
Chi phí phải trả	316	5.21	1.153.670.618	987.937.472
Phải trả nội bộ	317		-	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	5.22	35.369.892.213	25.260.020.774
Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323	5.23	578.562.674	1.848.756.964
Nợ dài hạn	330		15.901.066.072	8.927.138.340
Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
Vay và nợ dài hạn	334	5.24	10.700.000.000	5.500.000.000
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336	5.25	128.741.748	141.294.389
Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
Doanh thu chưa thực hiện	338	5.26	5.072.324.324	3.285.843.951
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		345.069.039.772	368.192.784.383
Vốn chủ sở hữu	410	5.27	345.069.039.772	368.192.784.383
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		173.354.320.000	173.354.320.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		152.943.588.882	152.943.588.882
Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
Cổ phiếu quỹ	414		-	-
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	417		10.962.690.831	10.962.690.831
Quỹ dự phòng tài chính	418		4.465.830.171	4.465.830.171
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		316.203.052	316.203.052
Lợi nhuận chưa phân phối	420		3.026.406.836	26.150.151.447
Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		438.055.980.081	452.257.678.529

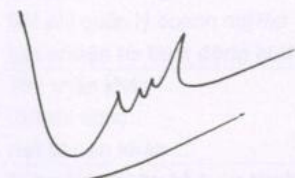
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	Thuyết minh	31/12/2011	01/01/2011
Tài sản thuê ngoài		-	-
Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gởi		-	-
Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
Ngoại tệ các loại (USD)	5.1	6.979,40	189,10
Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-



NGUYỄN QUỐC HÙNG
Kế toán trưởng



LÊ ĐÌNH SƠN

T/M Giám đốc

Phó Giám đốc

Đồng Nai, ngày 24 tháng 02 năm 2012

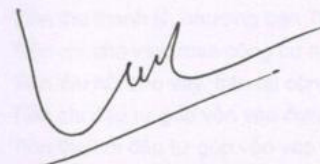
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

	Mã số	Thuyết minh	2011 VND	2010 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		82.482.606.656	74.049.614.476
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần	10	6.1	82.482.606.656	74.049.614.476
Giá vốn hàng bán	11	6.2	27.679.934.398	35.471.882.776
Lợi nhuận gộp	20		54.802.672.258	38.577.731.700
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	16.517.378.113	18.414.640.353
Chi phí tài chính	22	6.4	18.464.840.338	3.622.609.295
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		5.785.494.724	1.961.126.801
Chi phí bán hàng	24		-	1.888.095
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.5	11.159.511.918	11.081.095.695
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		41.695.698.115	42.286.778.968
Thu nhập khác	31	6.6	1.568.381.909	771.195.033
Chi phí khác	32	6.7	582.426.664	703.175.320
Lợi nhuận khác	40		985.955.245	68.019.713
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		42.681.653.360	42.354.798.681
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	6.8	6.846.508.307	10.735.743.500
Chi phí/(thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn	52	6.9	(16.250.000)	(1.250.000)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		35.851.395.053	31.620.305.181



NGUYỄN QUỐC HÙNG
Kế toán trưởng



LÊ ĐÌNH SƠN
T/M Giám đốc
Phó Giám đốc

Đồng Nai, ngày 24 tháng 02 năm 2012

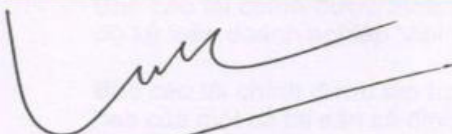
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

	Mã số	2011 VND	2010 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	01	42.681.653.360	42.354.798.680
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
Khấu hao tài sản cố định	02	8.299.558.494	15.413.446.782
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03	12.878.845.614	-
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	-	-
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(13.796.242.880)	(18.414.531.397)
Chi phí lãi vay	06	5.785.494.724	3.622.609.295
Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động	08	55.849.309.312	42.976.323.360
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(36.649.457.738)	(13.637.812)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	1.761.509.762	(2.023.014.009)
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11	19.667.643.411	1.847.491.197
(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	1.256.273.178	3.716.308.303
Tiền lãi vay đã trả	13	(5.785.494.724)	(3.622.609.295)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(12.069.922.839)	(9.662.370.794)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	-	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	(874.239.534)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	24.029.860.362	32.344.251.416
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	(15.986.201.900)	(3.889.161.001)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	-	-
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(3.700.000.000)	(3.000.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24	6.519.856.265	18.464.454.778
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(4.360.000.000)	(40.000.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	15.086.965.545	10.424.782.058
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(2.439.380.090)	(17.999.924.165)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	50.175.000.000	44.957.127.450
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(48.500.000.000)	(40.357.127.450)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(29.767.324.370)	(11.652.258.480)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(28.092.324.370)	(7.052.258.480)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50	(6.501.844.098)	7.292.068.771
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ	60	7.993.208.626	701.139.855
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ	70	1.491.364.528	7.993.208.626



NGUYỄN QUỐC HÙNG
Kế toán trưởng



LÊ ĐÌNH SƠN
T/M Giám đốc
Phó Giám đốc

Đồng Nai, ngày 24 tháng 02 năm 2012

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

Công ty cổ phần phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa (gọi tắt là “Công ty”) là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Doanh nghiệp Nhà nước - Xí nghiệp dịch vụ và phát triển Khu công nghiệp Tam Phước, Đơn vị trực thuộc Công ty TNHH Một thành viên Tín Nghĩa – theo Quyết định số 222-CV/TU ngày 24 tháng 9 năm 2007 của Tỉnh ủy Đồng Nai. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000483 ngày 08 tháng 01 năm 2008 và đăng ký thay đổi lần 1 ngày 28 tháng 4 năm 2009 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 360096-4611 đăng ký thay đổi lần 2 ngày 15 tháng 5 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.

Trụ sở của Công ty được đặt tại đường số 6, khu công nghiệp Tam Phước, xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh của Công ty là đầu tư xây dựng khu công nghiệp và dân cư; Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp; Xử lý chất thải trong khu công nghiệp; Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và khu dân cư; Kinh doanh bất động sản; Kinh doanh nước sạch; Mua bán phế liệu; Mua bán, chế biến than đá các loại; Mua bán vật liệu xây dựng, hóa chất; Thi công, lắp đặt hệ thống điện dân dụng, công nghiệp, hệ thống chiếu sáng công cộng.

Hoạt động kinh doanh chủ yếu trong năm 2011 là đầu tư xây dựng khu công nghiệp và dân cư; Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp; Xử lý chất thải trong khu công nghiệp; Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và khu dân cư; và Kinh doanh nước sạch.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán số 04/2011/GCNCP-VSD ngày 11 tháng 01 năm 2011, Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam chứng nhận Công ty đã đăng ký chứng khoán và được cấp mã chứng khoán tại Trung tâm kể từ ngày 11 tháng 01 năm 2011, theo đó:

- Tên chứng khoán: Cổ phiếu Công ty cổ phần phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa
- Mã chứng khoán: TIP
- Loại chứng khoán: cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá giao dịch: 10.000 đồng
- Số lượng cổ phiếu: 17.335.432 cổ phiếu

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2011, tổng số nhân viên của Công ty là 70 người (31 tháng 12 năm 2010: 71 người).

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

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

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

3. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính được trình bày bằng VND, được lập theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở giá gốc. Trong năm 2011, Công ty có thay đổi thời gian khấu hao của một số tài sản cố định và bất động sản đầu tư.

Hình thức sổ kế toán áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

4.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

Trong năm, các nghiệp vụ phát sinh bằng đồng tiền khác với VND được quy đổi ra VND theo tỷ giá hối đoái tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Vào thời điểm cuối năm tài chính, các tài sản bằng tiền và công nợ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá thực tế tại ngày kết thúc năm tài chính.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm và chênh lệch đánh giá lại được ghi nhận vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

4.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được phản ánh theo nguyên giá trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm lập Bảng cân đối kế toán.

4.4 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện thấp hơn giá gốc thì tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. 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 trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ chi phí bán hàng ước tính.

Hàng tồn kho được ghi nhận theo phương pháp kê khai thường xuyên.
Giá xuất kho hàng hoá được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Chi phí xây dựng dở dang cuối năm là quyền sử dụng đất và chi phí bồi hoàn giải phóng mặt bằng, chi phí thiết kế, chi phí khảo sát, xây dựng, san lấp mặt bằng và các chi phí khác có liên quan đến dự án đang thực hiện.

4.5 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của một tài sản cố định bao gồm giá mua và các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đó vào sử dụng. Những chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được chuyển hóa thành tài sản cố định, những chi phí bảo trì và sửa chữa được ghi vào chi phí của năm hiện hành.

Tài sản cố định hữu hình (tiếp theo)

Khi bán hay thanh lý tài sản, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của tài sản được xóa sổ trong các báo cáo tài chính và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Khấu hao tài sản cố định hữu hình được tính theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian hữu ích ước tính của các tài sản.

Trong năm, Công ty thay đổi thời gian khấu hao đối với một số tài sản cố định với thời gian như sau:

	Năm trước	Năm nay
Nhà xưởng, vật kiến trúc	05 – 23 năm	10 – 50 năm
Phương tiện vận tải	04 – 06 năm	10 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	04 – 05 năm	05 – 10 năm

Việc thay đổi thời gian khấu hao này làm cho chi phí khấu hao năm nay giảm 2.385.329.721 VND so với việc áp dụng thời gian khấu hao như năm trước và đồng thời làm lợi nhuận kế toán trước thuế năm 2011 tăng lên một khoản tương ứng.

4.6 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, nhà cửa hoặc một phần nhà cửa hoặc cả hai và cơ sở hạ tầng được đầu tư nhằm mục đích thu tiền cho thuê hoặc tăng giá trị hoặc cả hai hơn là phục vụ cho mục đích sản xuất hoặc cung cấp hàng hóa, dịch vụ hoặc cho các mục đích thanh lý hoặc kinh doanh trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường.

Bất động sản đầu tư ban đầu được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi hao mòn lũy kế. Nguyên giá bao gồm chi phí phát sinh trực tiếp liên quan đến việc mua hoặc xây dựng bất động sản.

Khấu hao bất động sản đầu tư được tính theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian hữu ích ước tính của các tài sản.

Trong năm, Công ty thay đổi thời gian khấu hao đối với một số bất động sản đầu tư với thời gian như sau:

	Năm trước	Năm nay
Cơ sở hạ tầng và nhà kho	5 – 7 năm	10 – 20 năm
Vườn cây lâu năm	10 năm	40 năm
Thiết bị truyền dẫn	5 – 8 năm	10 – 12 năm

Việc thay đổi thời gian khấu hao này làm cho chi phí khấu hao giảm 6.890.949.302 VND so với việc áp dụng thời gian khấu hao như năm trước và đồng thời làm lợi nhuận kế toán trước thuế năm 2011 tăng lên một khoản tương ứng.

4.7 Xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang là chi phí xây dựng các công trình chưa hoàn thành và không trích khấu hao trong suốt giai đoạn đầu tư xây dựng dở dang.

4.8 Đầu tư tài chính

Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận khi Công ty nắm quyền kiểm soát trên phương diện tài chính cũng như chính sách hoạt động, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết đối với công ty này.

Trong báo cáo tài chính riêng của Công ty, các khoản đầu tư vào các công ty con được thể hiện theo giá gốc trừ đi khoản lỗ do tổn thất.

Dự phòng giảm giá đầu tư

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.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập phù hợp với Thông tư 228/2009/TT-BTC của Bộ tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009.

4.9 Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí trả trước chủ yếu bao gồm chi phí đền bù khu công nghiệp và chi phí trả trước dài hạn khác được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí đền bù

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.

Chi phí trả trước dài hạn khác

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chủ yếu chi phí mua cây cảnh, lắp đặt chữ cổng chào..., các chi phí trả trước này được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 17 – 24 tháng kể từ khi phát sinh.

4.10 Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác

Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác được thể hiện theo nguyên giá.

4.11 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí hoạt động tài chính trong kỳ.

4.12 Doanh thu

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trên báo cáo kết quả kinh doanh khi kết quả giao dịch được xác định một cách đáng tin cậy và có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ những giao dịch cung cấp dịch vụ đó. Doanh thu sẽ không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn liên quan đến khả năng thu hồi các khoản phải thu.

Doanh thu cho thuê lại đất của khu công nghiệp ghi nhận theo số tiền thu được khách hàng hàng năm.

4.13 Giá vốn cho thuê cơ sở hạ tầng

Giá vốn phí cơ sở hạ tầng bao gồm chi phí đền bù giải toả khu công nghiệp được phân bổ theo gian thuê đất (45 năm), chi phí khấu hao tài sản và chi phí thực tế phát sinh có liên quan. Giá vốn được ghi nhận tương ứng với doanh thu ghi nhận theo từng năm.

4.14 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") trong kỳ, nếu có, bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại. Thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả kinh doanh ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các khoản thuế thu nhập này cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến các năm trước.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp số dư nợ trên bảng cân đối kế toán, dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích thuế. Giá trị của khoản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả được dự kiến sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để tài sản thuế thu nhập này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế có liên quan sẽ được thực hiện.

4.15 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua theo Điều lệ Công ty và các qui định hiện hành.

4.16 Các bên có liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định tài chính và hoạt động.

Các công ty sau đây được xem là các bên có liên quan:

Công ty	Địa điểm	Quan hệ
Tổng Công ty Tín Nghĩa	Việt Nam	Công ty mẹ
Công ty cổ phần Tín Khải	Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH MTV Quản lý dự án Tín Nghĩa	Việt Nam	Công ty cùng tập đoàn
Công ty CP Logistics Tín Nghĩa	Việt Nam	Công ty cùng tập đoàn
Công ty TNHH MTV đá granite Tín Nghĩa	Việt Nam	Công ty cùng tập đoàn
Ngân hàng thương mại cổ phần Đại Á	Việt Nam	Công ty liên quan
Công ty cổ phần xây dựng và kinh doanh nhà Phú Tín	Việt Nam	Công ty liên quan
Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	Việt Nam	Công ty liên quan
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	Việt Nam	Công ty liên quan

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Tiền mặt tồn quỹ – VND	79.511.870	121.426.635
Tiền gửi ngân hàng – VND	1.269.595.670	5.368.955.682
Tiền gửi ngân hàng – USD	142.256.988	2.826.309
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng – VND	-	2.500.000.000
	1.491.364.528	7.993.208.626

Số dư tiền gửi ngân hàng có gốc ngoại tệ:

	31/12/2011 Gốc USD	Tương đương VND
Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn	6.979,40	142.256.988

5.2 Đầu tư ngắn hạn

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Cho vay – bên liên quan (thuyết minh 8.2)	2.000.000.000	24.889.184.191
	2.000.000.000	24.889.189.191

Khoản tiền này cho Công ty cổ phần xây dựng và kinh doanh nhà Phú Tín vay từ 6 tháng đến 1 năm với lãi suất cho vay từ 16% đến 20%/năm.

5.3 Các khoản phải thu thương mại

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Phải thu khách hàng – bên liên quan	3.454.955.063	18.050.000
Phải thu khách hàng – bên thứ ba	8.202.178.930	7.018.711.497
	11.657.133.993	7.036.761.497
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	(199.500.000)	-
	11.457.633.993	7.036.761.497

5.4 Trả trước cho người bán

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Trả trước cho người bán – bên thứ ba	6.015.230.600	3.266.042.827
	6.015.230.600	3.266.042.827

5.5 Phải thu khác

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Bên liên quan		
• Lãi cho vay	327.851.021	176.989.755
Bên thứ ba		
• Hội đồng bồi thường huyện Long Thành	285.000.000	285.000.000
• Khác	-	21.540.000
	612.851.021	483.529.755

5.6 Hàng tồn kho

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Giá trị vật tư hệ thống cấp nước	111.532.000	131.193.000
Hóa chất	183.272.964	87.038.781
Chi phí xây dựng dở dang		
- Dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước (*)	99.630.161.340	99.557.797.089
- Chi phí xây dựng công trình nhà Phú Tín	-	1.910.447.196
	99.924.966.304	101.686.476.066
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Giá trị thuần	99.924.966.304	101.686.476.066

(*) Bao gồm chi phí đền bù và quyền sử dụng đất - Dự án khu dân cư và tái định cư tại xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai của khu đất có diện tích 180.713 m² 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.

Chi tiết như sau

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Quyền sử dụng đất	57.204.150.000	57.204.150.000
Chi phí đền bù	42.353.647.089	42.353.647.089
Chi phí bản vẽ thiết kế	72.364.257	-
Cộng	99.630.161.346	99.557.797.089

5.7 Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Dụng cụ văn phòng	57.603.373	119.124.171
Chi phí khác	351.518.322	31.147.910
	409.121.695	150.272.081

5.8 Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Tạm ứng	-	17.000.000
Đặt cọc thuê máy	7.000.000	-
	7.000.000	17.000.000

5.9 Phải thu dài hạn khác

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Chi hộ Công ty mẹ	7.540.183.451	-
	7.540.183.451	-

Đây là khoản phải thu mà theo thoả thuận có thời gian thu hồi trên 1 năm, không tính lãi và không có thể chấp.

5.10 Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải VND	Dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Vào ngày 01/01/2011	18.621.122.751	2.881.691.552	1.603.087.520	23.105.901.823
Tăng trong năm	12.742.253.760	-	869.041.364	13.611.295.124
<i>Mua sắm</i>	138.350.769	-	869.041.364	1.007.392.133
<i>Chuyển từ XDCBDD</i>	12.603.902.991	-	-	12.603.902.991
Giảm trong năm	-	-	(15.000.000)	(15.000.000)
Vào ngày 31/12/2011	31.363.376.511	2.881.691.552	2.457.128.884	36.702.196.947
Giá trị hao mòn lũy kế				
Vào ngày 01/01/2011	6.101.176.201	804.303.057	288.726.941	7.194.206.199
Khấu hao trong năm	1.533.919.010	288.169.129	296.815.692	2.118.903.831
Giảm trong năm	-	-	(9.000.003)	(9.000.003)
Vào ngày 31/12/2011	7.635.095.211	1.092.472.186	576.542.630	9.304.110.027
Giá trị còn lại				
Vào ngày 01/01/2011	12.519.946.550	2.077.388.495	1.314.360.579	15.911.695.624
Vào ngày 31/12/2011	23.728.281.300	1.789.219.366	1.880.586.254	27.398.086.920
Nguyên giá TSCĐ đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng	4.571.435	-	16.173.923	20.745.358
Giá trị còn lại của TSCĐ thể chấp cầm cố các khoản vay	2.236.574.821	-	-	2.236.574.821

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA
Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

5.11 Tình hình tăng/(giảm) chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Kết chuyển TSCĐ trong năm	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND
Công trình – Trạm xử lý nước thải	664.416.136	12.137.782.764	(12.534.647.991)	289.090.909
Công trình – Đường số 3 và 10	158.238.363		-	158.238.363
Công trình tòa nhà tài chính	50.400.000	1.327.272.727	-	1.377.672.727
Dây ki ốt	-	1.157.184.000	-	1.157.184.000
Thi công lan can inox				
trạm xử lý nước thải	-	69.255.000	(69.255.000)	-
Công trình đường điện 18kv	-	11.229.821	-	11.229.821
	873.054.499	14.702.724.312	(12.603.902.991)	2.993.415.820

5.12 Bất động sản đầu tư

	Cơ sở hạ tầng và nhà kho VND	Thiết bị truyền dẫn VND	Vườn cây lâu năm VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Vào ngày 01/01/2011	97.758.811.448	11.782.460.488	413.176.479	109.954.448.415
Tăng trong năm	254.545.455	-	-	254.545.455
Vào ngày 31/12/2011	98.013.356.903	11.782.460.488	413.176.479	110.208.993.870
Giá trị hao mòn lũy kế				
Vào ngày 01/01/2011	31.346.751.291	3.551.757.561	82.236.084	34.980.744.936
Khấu hao trong năm	4.993.464.681	1.176.860.574	10.329.408	6.180.654.663
Vào ngày 31/12/2011	36.340.215.972	4.728.618.135	92.565.492	41.161.399.599
Giá trị còn lại				
Vào ngày 01/01/2011	66.412.060.157	8.230.702.927	330.940.395	74.973.703.479
Vào ngày 31/12/2011	61.673.140.931	7.053.842.353	320.610.987	69.047.594.271
Nguyên giá BĐS đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng	-	11.499.263	-	11.499.263

5.13 Đầu tư vào công ty con

	Tỷ lệ nắm giữ		31/12/2011	01/01/2011
	31/12/2011	01/01/2011	VND	VND
Đầu tư vào công ty con				
Công ty cổ phần Tín Khai	60%	60%	60.000.000.000	60.000.000.000
			60.000.000.000	60.000.000.000

Đây là khoản góp vốn đầu tư vào Công ty cổ phần Tín Khai. Ngành nghề kinh doanh của Công ty là kinh doanh nhà ở; dịch vụ cho thuê nhà xưởng và nhà ở, xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi; Đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu dân cư và khu công nghiệp, kinh doanh kết cấu hạ tầng và bất động sản, mua bán vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, hàng thủ công mỹ nghệ, đồ dùng cá nhân và gia đình.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA
Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

5.14 Đầu tư dài hạn

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Ngân hàng thương mại cổ phần Đại Á	115.016.840.000	115.016.840.000
Công ty cổ phần Bất động sản Thống Nhất	11.445.000.000	11.445.000.000
Công ty cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	8.360.000.000	-
	134.821.840.000	126.461.840.000

	Ngân hàng TMCP Đại Á	Công ty cổ phần bất động sản Thống Nhất	Công ty cổ phần KCN Long Khánh
Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh	Số 059169 đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 23/12/2010	Số 3602041707 đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 17/9/2009	Số 3600881612 đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 6 /9/2011
Chức năng kinh doanh	Ngân hàng	Kinh doanh nhà ở, xây dựng cơ sở hạ tầng	Kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình
Vốn điều lệ (VND)	3.100.000.000.000	70.000.000.000	120.000.000.000
Mệnh giá	10.000 VND/cổ phiếu	10.000 VND/cổ phiếu	10.000 VND/cổ phiếu
Số lượng cổ phần	11.501.684 cổ phần	1.144.500 cổ phần	836.000 cổ phần
Tỷ lệ nắm giữ	3,71%	16,35%	0,07%
Giá trị đầu tư	115.016.840.000 VND	11.445.000.000 VND	8.360.000.000 VND

Khoản góp vốn đầu tư dài hạn được đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn của Công ty (xem mục 5.16)

5.15 Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Dự phòng khoản lỗ công ty con	12.679.345.614	-
	12.679.345.614	-

5.16 Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Chi phí đền bù khu công nghiệp	26.296.853.116	27.936.374.670
Chi phí trả trước dài hạn khác	645.407.786	521.009.024
	26.942.260.902	28.457.383.694

5.17 Vay và nợ ngắn hạn

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Vay ngắn hạn		
• Chi nhánh ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn – KCN Tam Phước	19.500.000.000	23.000.000.000
• Ngân hàng ngoại thương – CN Biên Hòa	-	10.000.000.000
• Công ty cổ phần bất động sản Thống Nhất	8.175.000.000	-
Nợ dài hạn đến hạn trả (Xem thuyết minh 5.24)	3.000.000.000	1.200.000.000
	30.675.000.000	34.200.000.000

Vay và nợ ngắn hạn (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn:

Tên ngân hàng	Hạn mức tín dụng (VND)	Thời hạn vay	Lãi suất vay	Tài sản đảm bảo
Chi nhánh ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn – KCN Tam Phước	45.000.000.000	12 tháng	14%-19%/năm	Thẻ chấp bằng cổ phiếu ngân hàng thương mại cổ phần Đại Á trị giá 37.710.440.000 đồng
Công ty cổ phần bất động sản Thống Nhất	-	06 tháng	3,6%/năm	Đảm bảo bằng số vốn 11.445.000.000 đồng. Công ty đã góp vốn đầu tư vào Công ty bất động sản Thống Nhất

5.18 Phải trả người bán

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Phải trả người bán – bên liên quan	1.272.902.400	169.687.000
Phải trả người bán – bên thứ ba	1.405.802.742	384.979.640
	2.678.705.142	554.666.640

5.19 Người mua trả tiền trước

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Người mua trả tiền trước – bên thứ ba	3.228.541.433	4.070.086.683
	3.228.541.433	4.070.086.683

5.20 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Thuế giá trị gia tăng	1.286.043.071	827.849.051
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.064.643.559	7.288.058.091
Thuế thu nhập cá nhân	34.277.433	29.526.947
Tiền thuê đất	-	56.868.954
Thuế tài nguyên	16.538.094	13.984.230
	3.401.502.157	8.216.287.273

5.21 Chi phí phải trả

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Chi phí tiền nước tháng 12	560.019.000	419.299.400
Chi phí lương	-	390.320.467
Chi phí thuê đất bổ sung	196.717.818	-
Chi phí khác	396.933.800	178.317.605
	1.153.670.618	987.937.472

5.22 Khoản phải trả khác

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Phải trả - tiền bồi thường Khu công nghiệp cho Tổng Công ty Tín Nghĩa	24.884.909.124	24.884.909.124
Phải trả - đặt cọc tiền thuê đất	647.135.530	157.468.000
Phải trả - cổ tức	9.587.192.542	-
Các khoản phải trả khác	250.655.017	217.643.650
	35.369.892.213	25.260.020.774

5.23 Tình hình tăng/(giảm) quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Quỹ khen thưởng, phúc lợi VND	Quỹ khen thưởng ban điều hành VND	Cộng
Số dư đầu năm	1.629.256.964	219.500.000	1.848.756.964
Chi trong năm	(1.084.083.180)	(186.111.110)	(1.270.194.290)
Số dư cuối năm	545.173.784	33.388.890	578.562.674

5.24 Vay dài hạn

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Vay dài hạn		
Nợ gốc vay	13.700.000.000	6.700.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả	(3.000.000.000)	(1.200.000.000)
	10.700.000.000	5.500.000.000

Chi tiết khoản vay như sau:

	Nợ gốc vay 31/12/2011 VND	Nợ dài hạn đến hạn trả	Số dư 31/12/2011 VND
Ngân hàng VID Public – CN Đồng Nai	5.500.000.000	(1.200.000.000)	4.300.000.000
Quỹ bảo vệ môi trường Việt Nam	8.200.000.000	(1.800.000.000)	6.400.000.000
	13.700.000.000	(3.000.000.000)	10.700.000.000

Khoản vay dài hạn – Ngân hàng VID Public – Chi nhánh Đồng Nai theo Hợp đồng tín dụng số DN1/FL/09/107 ngày 15 tháng 7 năm 2009, trong đó:

- Mục đích: xây dựng cơ sở hạ tầng tại khu công nghiệp.
- Lãi suất: 4%/năm + lãi suất tiền gửi kỳ hạn 6 tháng bằng VND, tối thiểu 10,05%/năm.
- Tài sản đảm bảo: kho bãi khu công nghiệp Tam Phước. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 giá trị còn lại của tài sản cố định (kho bãi khu công nghiệp Tam Phước) là 2.236.574.821 VND.
- Thời hạn vay là 7 năm kể từ ngày vay.
- Nợ gốc được hoàn trả bằng 84 kỳ (tháng), mỗi kỳ là 100.000.000 VND vào ngày 15 hàng tháng.

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 tháng 09 năm 2011.

- Mục đích: xây dựng Nhà máy xử lý nước thải tập trung KCN Tam Phước – Giai đoạn 2.
- 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.
- Nợ gốc được hoàn trả theo kỳ (3 tháng).

5.25 Dự phòng trợ cấp mất việc làm

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Số dư đầu năm	141.294.389	150.514.070
Trích lập trong năm	-	-
Chi trong năm	(12.552.641)	(9.219.681)
Số dư cuối năm	128.741.748	141.294.389

5.26 Doanh thu chưa thực hiện

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Số dư đầu năm	3.285.843.951	3.964.540.453
Tăng trong năm	5.717.250.000	-
Kết chuyển trong năm	(3.930.769.627)	(678.696.502)
Số dư cuối năm	5.072.324.324	3.285.843.951

Chi tiết số dư cuối kỳ bao gồm:

	31/12/2011 VND
Tiền cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	
Công ty TNHH Tôn Tráng Kẽm	3.166.574.324
Tiền thuê kho của Công ty TNHH Armajaro	1.905.750.000
	5.072.324.324

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA
Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, xã Tam Phước, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

5.27 Vốn chủ sở hữu (“CSH”)

5.27.1 Bảng biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của Chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Quỹ khác theo vốn chủ sở hữu VND	Lãi chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Năm trước							
Số dư ngày 01/01/2010	173.354.320.000	152.943.588.882	8.433.066.417	2.884.814.912	-	4.092.447.507	341.708.237.718
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	31.620.305.181	31.620.305.181
Trích lập các quỹ	-	-	2.529.624.414	1.581.015.259	316.203.052	(4.426.842.725)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(1.148.609.155)	(1.148.609.155)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(3.987.149.360)	(3.987.149.360)
Số dư ngày 31/12/2010	173.354.320.000	152.943.588.882	10.962.690.831	4.465.830.171	316.203.052	26.150.151.447	368.192.784.383
Năm nay							
Số dư kỳ này 01/01/2011	173.354.320.000	152.943.588.882	10.692.690.831	4.465.830.171	316.203.052	26.150.151.447	368.192.784.383
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	35.851.395.053	35.851.395.053
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(58.975.139.664)	(58.975.139.664)
Số dư ngày 31/12/2011	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

- Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011 số 01/NQ-ĐHCD ngày 26 tháng 3 năm 2011 đã thống nhất chi trả cổ tức với tỷ lệ là 15,02% (tương ứng với 26.037.818.864 VND)
- Theo Biên bản họp Hội đồng quản trị vào ngày 28 tháng 01 năm 2011, cổ tức năm 2011 được chia là 19% (tương ứng 32.937.320.800 VND).

5.27.2 Chi tiết vốn chủ sở hữu

Theo giấy chứng nhận kinh doanh mã số doanh nghiệp 360096-4611 (số ĐKKD cũ 4703000483) đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 15 tháng 5 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp:

- Vốn điều lệ 173.354.320.000 VND.
- Mệnh giá cổ phần 10.000 đồng.
- Số cổ phần 17.335.432 cổ phần.

Chi tiết vốn góp đến 31 tháng 12 năm 2011:

	<i>Vốn theo mệnh giá VND</i>	<i>Tỷ lệ góp vốn</i>
Cổ đông		
• Tổng Công ty Tín Nghĩa	98.360.000.000	56,74%
• Lê Hữu Đức	41.750.000	0,02%
• Cao Ngọc Đức	26.000.000	0,02%
• Các cổ đông khác	74.926.570.000	43,22%
	173.354.320.000	100%

5.27.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	Năm 2011	Năm 2010
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
• Vốn góp đầu năm	173.354.320.000	173.354.320.000
• Vốn góp tăng trong năm	-	-
• Vốn góp tăng từ quỹ đầu tư phát triển	-	-
• Vốn góp cuối năm	173.354.320.000	173.354.320.000

5.27.4 Cổ phiếu

	Năm 2011	Năm 2010
Cổ phiếu phổ thông		
Số lượng cổ phiếu đăng ký 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	10.000 đồng/CP	10.000 đồng/CP
Cổ phiếu ưu đãi	Không có	Không có

Tình hình chi trả cổ tức như sau:

	Năm 2011	Năm 2010
	VND	VND
Số dư phải trả đầu năm	-	7.665.109.120
Số công bố phải trả trong năm	58.975.139.664	3.987.149.360
Đã chi trả bằng tiền	(29.767.324.370)	(11.652.258.480)
Cần trừ công nợ	(19.620.392.752)	-
Số phải trả cuối năm	9.587.422.542	-

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

6.1 Doanh thu

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>		
Cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	39.315.499.747	35.511.757.752
Cho thuê đất Khu công nghiệp	1.813.807.421	1.803.981.314
Dịch vụ xử lý nước thải	13.439.243.401	13.499.816.765
Cung cấp dịch vụ (điện, nước ...)	14.877.591.001	12.651.233.801
Dịch vụ thu gom rác thải	1.632.808.635	711.916.413
Cho thuê kho	5.500.257.000	4.135.340.821
<i>Doanh thu xây dựng</i>	<i>5.379.142.951</i>	<i>3.978.952.560</i>
<i>Doanh thu bán hàng hoá</i>		
Kinh doanh than	-	1.756.615.050
Kinh doanh hoá chất	524.256.500	-
	82.482.606.656	74.049.614.476

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
<i>Giá vốn cung cấp dịch vụ</i>		
Giá vốn cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	8.862.116.708	13.609.865.121
Giá vốn thuê đất Khu công nghiệp	442.459.117	435.995.314
Giá vốn nước thải	3.342.326.865	4.342.618.474
Giá vốn cung cấp dịch vụ (điện, nước)	7.893.543.810	9.703.871.106
Giá vốn thu gom rác thải	799.403.754	665.964.414
Cho thuê kho	735.546.300	1.432.039.488
<i>Giá vốn xây dựng</i>	<i>5.078.662.935</i>	<i>3.579.145.891</i>
<i>Giá vốn hàng hoá</i>		
Giá vốn kinh doanh than	-	1.702.382.968
Giá vốn phế liệu	43.636.000	-
Giá vốn kinh doanh hoá chất	482.238.909	-
	27.679.934.398	35.471.882.776

Chi tiết giá vốn theo yếu tố

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Phí nước máy	4.767.810.250	6.515.174.800
Chi phí điện, đèn đường	3.084.685.627	2.467.920.970
Chi phí nước sạch	468.245.913	445.253.421
Chi phí phục vụ nhà máy xử lý nước thải	1.275.587.866	1.965.293.439
Chi phí khấu hao	7.851.662.333	14.768.484.749
Chi phí chăm sóc vườn	1.453.818.962	1.099.085.125
Chi phí đền bù giải tỏa	1.646.223.225	1.639.521.552
Chi phí thuê đất	442.459.117	435.995.314
Chi phí thu gom rác thải	799.403.754	625.760.000
Chi phí vật tư vật liệu xây dựng	3.168.215.739	2.350.183.695
Chi phí xây dựng thi công	1.910.147.196	-
Chi phí hoá chất	482.238.909	-
Các chi phí khác	329.435.507	3.159.209.711
	27.679.934.398	35.471.882.776

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Lãi tiền cho vay	2.715.135.236	13.787.574.561
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	1.334.362.560	634.589.354
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	110.441.117	57.780.438
Cổ tức nhận được	12.357.439.200	3.934.696.000
	16.517.378.113	18.414.640.353

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Chi phí lãi vay	5.785.494.724	3.622.609.295
Chi phí dự phòng tài chính	12.679.345.614	-
	18.464.840.338	3.622.609.295

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Lương nhân viên	7.702.274.238	5.805.743.211
Nguyên vật liệu quản lý	71.166.954	61.385.105
Đồ dùng văn phòng	120.645.814	186.904.951
Chi phí khấu hao tài sản cố định	447.896.161	644.962.033
Thuế, phí và lệ phí	22.169.925	30.673.795
Chi phí điện	517.464.500	354.634.000
Chi phí công tác xăng xe	648.556.044	392.344.883
Chi phí duy tu bảo dưỡng	152.308.453	158.164.235
Chi phí kho	183.579.445	109.910.620
Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	-	2.540.217.659
Chi phí khác	1.293.450.384	796.155.203
	11.159.511.918	11.081.095.695

6.6 Thu nhập khác

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Thu lãi chậm trả (*)	783.855.376	770.956.553
Tiền khách hàng đặt cọc thuê kho không phải hoàn trả	693.000.000	-
Thu nhập khác	91.526.533	238.480
	1.568.381.909	771.195.033

(*) Khoản lãi phát sinh từ các hợp đồng cho thuê đất tại khu công nghiệp Tam Phước được tính trên số ngày chậm thanh toán theo lãi suất tiền vay của ngân hàng.

6.7 Chi phí khác

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Chi thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	301.666.667	536.666.665
Chi phí hợp Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	220.000.000	166.508.655
Chi phí khác	60.759.997	-
	582.426.664	703.175.320

6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) hiện hành

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Thu nhập trước thuế theo kế toán	42.681.653.360	42.354.798.681
<i>Các khoản điều chỉnh</i>		
Chênh lệch vĩnh viễn		
Chi phí không được khấu trừ	456.426.667	583.175.320
Thu nhập không chịu thuế (cổ tức)	(15.817.046.800)	-
Chênh lệch tạm thời – Chi phí trích trước	65.000.000	5.000.000
Thu nhập tính thuế	27.386.033.227	42.942.974.001
Thuế suất thuế TNDN	25%	25%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	6.846.508.307	10.735.743.500

6.9 Thuế thu nhập hoãn lại

	Bảng cân đối kế toán		Ghi thu nhập/ (chi phí) trong kết quả kinh doanh	
	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Các khoản chi phí trích trước	73.776.190	57.526.190	16.250.000	3.750.000

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

Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

	Năm 2011 VND
Cần trừ cổ tức phải trả Tổng công ty Tín Nghĩa với	19.620.392.752
Khoản phải thu nợ cho vay	18.069.327.926
Lãi cho vay	1.551.064.826
Cần trừ tiền mua cổ phiếu phải trả Tổng Công ty Tín Nghĩa với	
Khoản phải thu nợ cho vay	4.000.000.000

8. CÁC THÔNG TIN KHÁC

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

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
<i>Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát</i>		
Tiền lương, thù lao	521.666.667	536.666.665
<i>Ban Giám đốc</i>		
Lương và thưởng	543.421.963	734.560.837

8.2 Nghiệp vụ và số dư với các bên có liên quan

Trong năm tài chính này có phát sinh nghiệp vụ chủ yếu với các bên có liên quan như sau:

Công ty liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND
Tổng Công ty Tín Nghĩa	Lãi cho vay	1.871.124.128
	Phí tư vấn môi trường	30.000.000
	Chi hộ	7.540.183.451
	Cổ tức được chia	23.554.792.752
	Cần trừ cổ tức phải trả với:	
	Khoản cho vay	18.069.327.926
	Lãi cho vay	1.551.064.826
	Cần trừ phải trả tiền mua cổ phiếu với khoản cho vay	4.000.000.000
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa	Cho thuê văn phòng	51.333.334
Công ty TNHH MTV Quản lý dự án Tín Nghĩa	Phí tư vấn, giám sát	85.000.000
Ngân hàng thương mại cổ phần Đại A	Nhận cổ tức	10.411.789.200
Công ty Cổ phần Bất động sản Thông Nhất	Nhận cổ tức	1.945.650.000
	Vay	8.175.000.000

Nghiệp vụ chủ yếu với các bên có liên quan như sau (tiếp theo)

Công ty liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND
Công ty cổ phần xây dựng và kinh doanh nhà Phú Tín	Cho vay	5.700.000.000
	Lãi cho vay	755.116.664
	Cung cấp dịch vụ xây dựng	5.917.057.246

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, 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 thu/ (Phải trả) VND
Tổng công ty Tín Nghĩa	Lãi cho vay	8.116.577
	Phải thu do chi hộ	7.540.183.451
	Phải trả cổ tức	(3.934.400.000)
Công ty TNHH MTV đá granite Tín Nghĩa	Phí tư vấn môi trường	18.050.000
Công ty cổ phần xây dựng và kinh doanh nhà Phú Tín	Cho vay	2.000.000.000
	Lãi cho vay, khác	319.734.444
	Cung cấp dịch vụ xây dựng	4.397.209.429
Ngân hàng thương mại cổ phần Đại A	Đầu tư dài hạn	115.016.840.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	Đầu tư dài hạn	11.445.000.000
	Vay	(8.175.000.000)
Công ty CP Khu công nghiệp Long Khánh	Đầu tư dài hạn	8.360.000.000

8.3 Tiền thuê đất

Theo Biên bản làm việc của Đoàn thanh tra Chính phủ vào ngày 30 tháng 7 năm 2009 liên quan đến vấn đề về tiền thuê đất có kết luận rằng đơn giá cho thuê đất của hợp đồng thuê đất để xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp Tam Phước chưa được thực hiện điều chỉnh theo Nghị định số 142/2005/NĐ-CP của Chính Phủ và Thông tư 120/2005/TT-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2005 của Bộ Tài Chính; tiền thuê đất từ năm 2006 – 2008 được đoàn thanh tra xác định là truy thu thêm khoản 6 tỷ đồng. Tuy nhiên, Công ty vẫn đang chờ Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai xem xét vấn đề nêu trên và Công ty chưa lập dự phòng hoặc ghi nhận phải trả đối với khoản truy thu này.

Theo hợp đồng thuê đất 125/HĐTĐ Ngày 14 tháng 12 năm 2004 với UBND tỉnh Đồng Nai thuê 2.866.872,5m². Giá thuê 200đ/m²/năm với thời hạn thuê là 50 năm (từ 8/1/2002 đến tháng 10/2053).

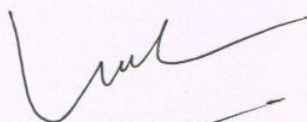
Tuy nhiên, từ năm 2009 đến nay, Công ty đã tạm trích tiền thuê đất có gia tăng 15% tiền thuê đất so với đơn giá trên hợp đồng thuê đất cho Nhà nước mặc dù hợp đồng thuê đất trên vẫn chưa được tái ký.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA
Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, xã Tam Phước, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

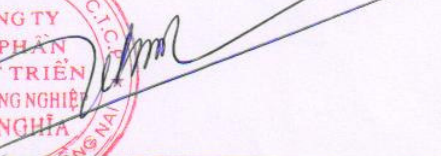
8.4 Thông tin so sánh

Khoản mục	Ghi chú trên thuyết minh BCTC	Báo cáo kiểm toán 31/12/2010	Trình bày lại số dư 01/01/2011	Chênh lệch
		VND	VND	VND
Chi phí kinh doanh dở dang	5.2	-	99.557.797.089	99.557.797.089
Chi phí trả trước dài hạn	5.4	99.557.797.089	99.557.797.089	(99.557.797.089)

Trình bày lại số dư chi phí trả trước dài hạn ngày 31/12/2011 là 99.557.797.089 VND.



NGUYỄN QUỐC HÙNG
Kế toán trưởng



LÊ ĐÌNH SƠN
T/M Giám đốc
Phó Giám đốc
Đồng Nai, ngày 24 tháng 02 năm 2012