

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



# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

## **Quý 4/2013**

Tháng 02/2014

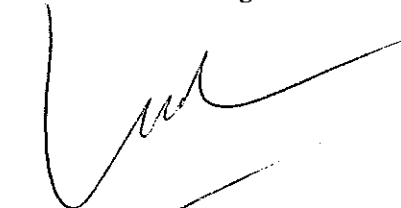
TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số Cuối Kỳ	Số Đầu Năm
<b>A. Tài sản ngắn hạn</b>	<b>100</b>		<b>65.504.131.018</b>	<b>70.858.410.772</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>1.121.048.963</b>	<b>6.108.518.915</b>
1. Tiền	111	V.1	1.121.048.963	3.608.518.915
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	2.500.000.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	V.2	-	<b>3.000.000.000</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	3.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>11.281.689.580</b>	<b>9.843.896.273</b>
1. Phải thu của khách hàng	131	V.3	12.195.968.971	9.503.861.640
2. Trả trước cho người bán	132		-	50.000.000
5. Các khoản phải thu khác	135	V.4	628.350.000	1.424.297.056
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(1.542.629.391)	(1.134.262.423)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>52.759.770.161</b>	<b>51.392.329.470</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.5	52.759.770.161	51.392.329.470
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>341.622.314</b>	<b>513.666.114</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.6	273.286.064	293.460.732
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	152		-	3.195.632
5. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.7	68.336.250	217.009.750
<b>B. Tài sản dài hạn</b>	<b>200</b>		<b>389.726.883.194</b>	<b>377.461.816.695</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>57.222.562.320</b>	<b>45.354.703.916</b>
4. Phải thu dài hạn khác	218		57.222.562.320	45.354.703.916
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>68.296.472.229</b>	<b>64.075.053.142</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	52.921.986.780	24.963.080.158
+ Nguyên giá	222		68.167.693.341	36.975.749.675
+ Giá trị hao mòn lũy kế	223		(15.245.706.561)	(12.012.669.517)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.9	15.374.485.449	39.111.972.984
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	V.10	<b>55.107.030.408</b>	<b>65.142.498.196</b>
- Nguyên giá	241		113.035.893.188	113.204.451.812
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(57.928.862.780)	(48.061.953.616)
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	V.11	<b>181.190.134.220</b>	<b>175.057.156.233</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		60.000.000.000	60.000.000.000
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		(13.631.705.780)	(19.764.683.767)
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>27.910.684.017</b>	<b>27.832.405.208</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	27.910.684.017	27.832.405.208
<b>Tổng Cộng Tài Sản</b>	<b>270</b>		<b>455.231.014.212</b>	<b>448.320.227.467</b>

NGUỒN VỐN	Mã số		Số Cuối Kỳ	Số Đầu Năm
<b>A. Nợ phải trả</b>	<b>300</b>		<b>91.335.740.148</b>	<b>86.914.577.531</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>61.808.111.896</b>	<b>68.604.647.834</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.13	16.150.724.925	19.282.770.670
2. Phải trả cho người bán	312		3.301.761.980	10.915.150.562
3. Người mua trả tiền trước	313	V.14	-	1.276.683.274
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.15	7.245.081.036	7.669.567.503
6. Chi phí phải trả	316	V.16	616.626.132	1.038.095.840
9. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.17	33.855.667.835	27.900.451.510
11. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323	V.19	638.249.988	521.928.475
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>29.527.628.252</b>	<b>18.309.929.697</b>
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.18	24.720.000.000	14.000.000.000
7. Doanh thu chưa thực hiện	338	V.14	4.807.628.252	4.309.929.697
<b>B. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>400</b>	<b>V.20</b>	<b>363.895.274.065</b>	<b>361.405.649.936</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>363.895.274.065</b>	<b>361.405.649.936</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		173.354.320.000	173.354.320.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		152.943.588.882	152.943.588.882
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		10.962.690.831	10.962.690.831
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		3.254.726.522	3.254.726.522
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		531.734.370	495.460.027
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		22.848.213.459	20.394.863.674
<b>Tổng Cộng Nguồn Vốn</b>	<b>440</b>		<b>455.231.014.212</b>	<b>448.320.227.467</b>

**CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI**

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

Kế Toán Trưởng



Nguyễn Quốc Hùng



Ngày 17 tháng 2 năm 2014

Giám Đốc

Trương Thanh Tùng

## KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 4/2013

ĐVT: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2013		Năm 2012	
			Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
1	2	3	4		5	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	25.824.731.539	87.362.318.623	70.544.856.908	141.870.894.544
2. Các khoản giảm trừ	02			-		-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		25.824.731.539	87.362.318.623	70.544.856.908	141.870.894.544
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	10.525.098.297	32.568.678.314	40.490.578.900	74.779.722.745
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cung cấp dịch vụ	20		15.299.633.242	54.793.640.309	30.054.278.008	67.091.171.799
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	788.937.926	1.538.464.816	7.653.344.122	11.648.526.350
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	(587.141.448)	(3.676.449.781)	1.826.898.314	9.924.923.962
Trong đó lãi vay phải trả	23		543.038.236	2.456.528.206	350.232.627	2.923.479.309
8. Chi phí bán hàng	24		97.753.005	136.641.893	5.322.053.636	6.134.053.636
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5	2.758.629.793	12.226.638.556	3.720.046.433	12.005.615.704
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		13.819.329.818	47.645.274.457	26.838.623.747	50.675.104.847
11. Thu nhập khác	31	VI.6	386.045.708	757.751.318	870.472.171	1.977.073.865
12. Chi phí khác	32	VI.7	541.000.000	1.081.771.425	338.850.000	2.109.104.322
13. Lợi nhuận khác	40		(154.954.292)	(324.020.107)	531.622.171	(132.030.457)
14. Tổng lợi nhuận trước thuế	50		13.664.375.526	47.321.254.350	27.370.245.918	50.543.074.390
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	V.14	2.953.836.167	11.368.055.873	4.191.803.067	9.985.010.185
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52				73.776.190	73.776.190
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		10.710.539.359	35.953.198.477	23.104.666.661	40.484.288.015
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		VI.8	618	2.074	1.333	2.335

Kế Toán Trưởng

Nguyễn Quốc Hùng

Biên soạn ngày 14 tháng 2 năm 2014



Giám Đốc

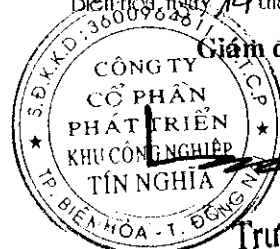
Trương Thanh Tùng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2013	Năm 2012
1	2	3	4	5
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		47.321.254.350	50.543.074.390
2. Điều chỉnh cho các khoản			7.127.280.293	9.766.678.986
- Khấu hao TSCĐ	02		13.099.946.208	9.609.113.507
- Các khoản dự phòng	03		(6.132.977.987)	7.936.207.076
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	04		
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	05	(2.296.216.134)	(10.702.120.906)
- Chi phí lãi vay	06		2.456.528.206	2.923.479.309
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		54.448.534.643	60.309.753.376
- Tăng giảm các khoản phải thu	09		(13.305.651.711)	(46.455.339.806)
- Tăng giảm hàng tồn kho	10	10	(6.980.700.700)	(100.073.274)
- Tăng giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, T.TNDN phải nộp)	11	11	5.827.673.251	6.072.362.778
- Tăng giảm chi phí trả trước	12	12	98.453.477	1.005.805.269
- Tiền lãi vay đã trả	13	13	(2.456.528.206)	(2.923.479.309)
- Thuế TNDN đã nộp	14	14	(12.186.109.627)	(5.149.701.149)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	15		
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(2.154.674.372)	(5.328.185.370)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	20	23.290.996.754	7.431.142.515
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	21	(103.430.800)	(273.552.728)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	22		
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	23		
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	24		
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	25		
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	26		
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	27		9.377.927.200
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	30	(103.430.800)	9.104.374.472
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31	31		
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	21		
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		15.791.162.137	18.507.770.670
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(22.408.882.644)	(7.000.000.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	21	(21.557.315.399)	(23.426.133.270)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	40	(28.175.035.906)	(11.918.362.600)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50	50	(4.987.469.952)	4.617.154.387
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	60	6.108.518.915	1.491.364.528
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	61		
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	29	1.121.048.963	6.108.518.915

Kế toán trưởng

Nguyễn Quốc Hùng

Biên Hòa, ngày 14 tháng 1 năm 2014



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 QUÝ 4/2013**

---

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4/2013

### **I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

- 1. Hình thức sở hữu vốn** : Công ty cổ phần.
- 2. Lĩnh vực kinh doanh** : Dịch vụ.
- 3. Ngành nghề kinh doanh** : Kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp và các tiện ích công cộng.
- 4. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính**

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

- 1. Kỳ kế toán**  
Kỳ kế toán của Công ty.
- 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**  
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

### **III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

- 1. Chế độ kế toán áp dụng**  
Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam.
- 2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**  
Ban Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ.
- 3. Hình thức kế toán áp dụng**  
Công ty sử dụng hình thức kế toán nhật ký chung.

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

- 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính**  
Báo cáo tài chính được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.
- 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.

# 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 QUÝ 4/2013

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

---

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.

#### 5. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm khấu hao</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 – 12
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03 – 08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	01 – 05
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.

# **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 QUÝ 4/2013**

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

---

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 dài hạn**

### ***Chi phí đền bù khu công nghiệp***

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 46 năm.

### ***Lợi thế thương mại***

Lợi thế thương mại được ghi nhận theo số liệu Biên bản bàn giao tài sản cố định và Chi phí xây dựng cơ bản dở dang ngày 02 tháng 5 năm 2008 của Công ty TNHH một thành viên Tín Nghĩa. Lợi thế thương mại được phân bổ trong 03 năm.

### ***Chi phí trả trước dài hạn khác***

Lợi thế thương mại, chi phí lắp đặt chữ công chào, phí hỗ trợ đền bù... của Công ty được phân bổ vào chi phí trong kỳ theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ 18 - 36 tháng.

## **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. Trích lập quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm**

Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm được dùng để chi trả trợ cấp thôi việc, mất việc. Mức trích quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm là  $\frac{1}{2}$  tháng lương làm cơ sở đóng bảo hiểm xã hội và được hạch toán vào chi phí trong kỳ.

## **11. 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.

## **12. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

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

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



# 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 QUÝ 4/2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoãn 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.

## 13. 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 quy đổi theo tỷ giá tại ngày cuối kỳ.

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.

## 14. Bên liên quan

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

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

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

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	67.442.893	931.349.251
Tiền gửi ngân hàng VND	948.398.985	2.572.184.802
Tiền gửi ngân hàng USD	105.207.085	104.984.862
Các khoản tương đương tiền		2.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.121.048.963</b>	<b>6.108.518.915</b>

### 2. Đầu tư ngắn hạn

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

### 3. Phải thu khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Phải thu khách hàng	12.195.968.971	9.503.861.640
<b>Cộng</b>	<b>12.195.968.971</b>	<b>9.503.861.640</b>

### 4. Các khoản phải thu khác

# CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4/2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

## • Ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu cổ tức BDS Thống Nhất 2013	343.350.000	739.020.000
Phải thu về bảo hiểm xã hội		23.834.249
Các khoản phải thu khác	285.000.000	331.961.000
Phải thu CTCP địa ốc Kim Oanh		67.296.000
Phải thu lãi NH Seabank		69.513.889
Phải thu lãi NH Saigonbank		75.821.918
Phải thu Koostal cp tham quan học hỏi kinh nghiệm tại Hàn Quốc		116.850.000
<b>Cộng</b>	<b>628.350.000</b>	<b>1.424.297.056</b>

## • Dài hạn:

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

## 5. Hàng tồn kho

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Vật tư lắp đặt đồng hồ nước	69.210.000	94.340.000
- Hóa chất xử lý nước thải	81.096.385	100.391.690
- CP xây dựng dở dang KDC 18ha (*)	52.550.808.188	51.197.597.780
- Phế liệu	2.473.024	
- Giá mua hoá chất	56.182.564	
<b>Cộng</b>	<b>52.759.770.161</b>	<b>51.392.329.470</b>

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

## 6. Chi phí trả trước ngắn hạn

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Tăng trong kỳ</u>	<u>Kết chuyển vào chi phí SXKD trong kỳ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
- Tiền thuê đất năm 2012	-	509.789.855	509.789.855	-
- TSCĐ chuyển qua CCDC theo TT45/2013		157.829.083	110.495.221	47.333.862
- Các khoản chi phí khác	293.460.732	367.548.631	435.057.161	225.952.202
<b>Cộng</b>	<b>293.460.732</b>	<b>1.035.167.569</b>	<b>1.055.342.237</b>	<b>273.286.064</b>

## 7. Tài sản ngắn hạn khác

Khoản tạm ứng công tác của nhân viên Công ty.

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

**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 QUÝ 4/2013****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>				
Số dư đầu năm	31.363.376.512	2.881.691.551	2.730.681.612	36.975.749.675
Tăng trong kỳ	31.773.735.292	-	103.430.800	31.877.166.092
- Mua sắm mới			103.430.800	103.430.800
- Đầu tư XD/CB hoàn thành	31.773.735.292			31.773.735.292
Giảm theo TT45/2013	88.945.326	9.026.425	587.250.675	685.222.426
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>63.048.166.478</b>	<b>2.872.665.126</b>	<b>2.246.861.737</b>	<b>68.167.693.341</b>
<i>Trong đó</i>				
<i>Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng</i>				
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	9.553.345.011	1.452.909.310	1.006.415.196	12.012.669.517
Khấu hao trong kỳ	2.767.593.470	410.380.740	422.714.246	3.600.688.456
Giảm theo TT45/2013	35.587.102	9.026.425	323.037.885	367.651.412
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>12.285.351.379</b>	<b>1.854.263.625</b>	<b>1.106.091.557</b>	<b>15.245.706.561</b>
<b>Giá trị còn lại của TSCĐHH</b>				
Số dư đầu năm	21.810.031.501	1.428.782.241	1.724.266.416	24.963.080.158
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>50.762.815.099</b>	<b>1.018.401.501</b>	<b>1.140.770.180</b>	<b>52.921.986.780</b>

**9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

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

**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 QUÝ 4/2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>1. Đầu tư vào Cty con</b>		
- Công ty CP Tín Khai	60.000.000.000	60.000.000.000
<i>Cộng</i>	<b>60.000.000.000</b>	<b>60.000.000.000</b>
<b>2. Đầu tư dài hạn khác</b>		
- CTCP BĐS Thống Nhất	11.445.000.000	11.445.000.000
- Ngân hàng TMCP Đại Á	115.016.840.000	115.016.840.000
- Công ty CP KCN Long Khánh	8.360.000.000	8.360.000.000
<i>Cộng</i>	<b>134.821.840.000</b>	<b>134.821.840.000</b>
<b>Tổng Cộng (1+2)</b>	<b>194.821.840.000</b>	<b>194.821.840.000</b>

## • Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Dự phòng khoản lỗ công ty con	13.631.705.780	19.764.683.767
	<b>14.761.885.464</b>	<b>12.679.345.614</b>

**12. Chi phí trả trước dài hạn**

**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 QUÝ 4/2013****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Kết chuyển vào chi phí SXKD trong kỳ	Số cuối kỳ
- Chi phí đền bù khu công nghiệp	27.286.584.815		681.959.064	26.604.625.751
- Chuyển từ TSCĐ sang CCDC theo TT 45/2013		208.293.493	60.752.269	147.541.224
- Chi phí trả trước dài hạn khác	545.820.393	988.785.553	376.088.904	1.158.517.042
<b>Cộng</b>	<b>27.832.405.208</b>	<b>1.197.079.046</b>	<b>1.118.800.237</b>	<b>27.910.684.017</b>

**13. 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
- NH NN & PTNT Tam Phước	-	1.791.162.137	1.791.162.137	-
- Nợ dài hạn đến hạn trả	4.600.000.000	5.040.000.000	4.600.000.000	5.040.000.000
- VCB Biên Hòa	6.507.770.670	12.713.612.454	15.468.158.199	3.753.224.925
- BDS Thống Nhất	8.175.000.000		817.500.000	7.357.500.000
<b>Cộng</b>	<b>19.282.770.670</b>	<b>19.544.774.591</b>	<b>22.676.820.336</b>	<b>16.150.724.925</b>

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Người mua trả tiền trước		1.276.683.274
- Doanh thu chưa thực hiện (Tiền thuê đất nhận trước)	4.807.628.252	4.309.929.697
<b>Cộng</b>	<b>4.807.628.252</b>	<b>5.586.612.971</b>

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

	Số đầu năm	Số phải nộp	Số đã nộp	Số cuối kỳ
- Thuế GTGT hàng bán nội địa	685.622.514	6.703.738.241	6.426.607.704	962.753.051
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.896.756.963	11.368.055.873	12.182.913.995	6.081.898.841
- Thuế thu nhập cá nhân	66.486.917	560.564.414	451.053.407	175.997.924
- Thuế tài nguyên	17.505.477	284.526.999	277.601.256	24.431.220
- Thuế môn bài	-	3.000.000	3.000.000	-
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	384.747.060	384.747.060	-
<b>Cộng</b>	<b>7.666.371.871</b>	<b>19.304.632.587</b>	<b>19.725.923.422</b>	<b>7.245.081.036</b>

**Thuế giá trị gia tăng**

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

**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 QUÝ 4/2013****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Xem thuyết minh số IV.12.

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

	Năm 2013		Năm 2012	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	13.664.375.526	47.321.254.350	27.370.245.918	50.543.074.390
+ Các khoản điều chỉnh tăng	1.034.536.799	1.034.536.799	2.122.801.210	2.122.801.210
-+Các khoản điều chỉnh giảm	2.883.567.660	2.883.567.660	12.725.834.860	12.725.834.860
- Tổng thu nhập chịu thuế	11.815.344.665	45.472.223.489	16.767.212.268	39.940.040.740
- Thuế suất thuế TNDN	25%	25%	25%	25%
- Chi phí phải trả khác				
Thuế TNDN dự tính phải nộp	2.953.836.167	11.368.055.873	4.191.803.067	9.985.010.185
Thuế TNDN dự tính được miễn giảm (*)				
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	2.953.836.167	11.368.055.873	4.191.803.067	9.985.010.185

**Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

**16. Chi phí phải trả**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Chi phí kiểm toán		95.000.000
- Chi phí tiền nước	480.176.433	513.662.500
- Chi phí thuê đất bổ sung	136.449.699	321.760.613
- Phí DV KDC 18		107.672.727
<b>Cộng</b>	<b>616.626.132</b>	<b>1.038.095.840</b>

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Khoản tiền đền bù phải trả Hội đồng bồi thường huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai	26.674.087.676	26.674.087.676
- Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn	391.970.350	421.008.350
- Cổ tức phải trả	6.013.193.147	690.557.672
- Các khoản phải trả khác	776.416.662	111.602.180
<b>Cộng</b>	<b>33.855.667.835</b>	<b>27.897.255.878</b>

**18. Vay và nợ dài hạn:**

	Số đầu năm	Số tiền vay trong kỳ	Số tiền nợ đến hạn trả	Số cuối kỳ
- NH Vid Public (1)	3.100.000.000		1.200.000.000	1.900.000.000
- Quỹ BV môi trường (2)	10.900.000.000	2.000.000.000	4.080.000.000	8.820.000.000
- NH Vietcombank (3)		14.000.000.000		14.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>14.000.000.000</b>	<b>16.000.000.000</b>	<b>5.280.000.000</b>	<b>24.720.000.000</b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4/2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 19. Quỹ khen thưởng phúc lợi

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

## 20. Vốn chủ sở hữu

### Vốn góp

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

### Cổ đông sáng lập

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

### Cổ phiếu

	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 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 QUÝ 4/2013**

<b>Biến động vốn chủ sở hữu</b>	<b>Vốn điều lệ đã góp</b>	<b>Thặng dư vốn cổ phần</b>	<b>Quỹ đầu tư phát triển</b>	<b>Quỹ dự phòng tài chính</b>	<b>Quỹ dự trữ vốn điều lệ</b>	<b>Lãi chưa phân phối</b>	<b>Tổng cộng</b>
Số dư ngày 1/1/2012	173.354.320.000	152.943.588.882	10.962.690.831	4.465.830.171	316.203.052	3.026.406.836	345.069.039.772
Lợi nhuận trong năm						40.484.288.015	36.274.343.008
Trích lập các quỹ				(1.211.103.649)	179.256.975	(23.115.831.177)	(24.147.677.851)
Chia cổ tức							-
<b>Số dư ngày 31/12/2012</b>	<b>173.354.320.000</b>	<b>152.943.588.882</b>	<b>10.962.690.831</b>	<b>3.254.726.522</b>	<b>495.460.027</b>	<b>20.394.863.674</b>	<b>357.195.704.929</b>
Số dư ngày 1/1/2013	173.354.320.000	152.943.588.882	10.962.690.831	3.254.726.522	495.460.027	20.394.863.674	361.405.649.936
Lợi nhuận trong kỳ						35.953.198.477	35.953.198.477
Trích lập các quỹ					36.274.343		36.274.343
Chia cổ tức						(33.499.848.692)	(33.499.848.692)
<b>Số dư ngày 30/09/2013</b>	<b>173.354.320.000</b>	<b>152.943.588.882</b>	<b>10.962.690.831</b>	<b>3.254.726.522</b>	<b>531.734.370</b>	<b>22.848.213.459</b>	<b>363.895.274.065</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA**Địa chỉ: Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4/2013****Chi tiết vốn điều lệ đã góp:**

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

**Cổ phiếu**

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH Q4/2013****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<u>Năm 2013</u>		<u>Năm 2012</u>	
	<u>Quý 4</u>	<u>Lũy kế</u>	<u>Quý 4</u>	<u>Lũy kế</u>
- Doanh thu phí cơ sở hạ tầng	12.416.466.517	42.660.113.082	11.479.030.796	36.842.630.305
- Doanh thu cho thuê đất	136.313.421	1.899.124.857	764.852.240	3.155.720.420
- Doanh thu phí nước thải	3.061.512.430	11.988.361.786	2.725.168.613	11.724.058.212
- Doanh thu dịch vụ khác	6.512.719.247	25.363.614.974	6.018.951.497	24.290.420.446
- Doanh thu thu gom rác thải	609.318.700	2.204.327.700	467.512.400	1.844.165.850
- Doanh thu xây dựng	591.223.515	591.223.515		602.727.273
- Doanh thu hóa chất	36.332.500	194.707.500	4.750.000	588.412.500
- Doanh thu KDC 18	2.429.808.845	2.429.808.845	49.068.554.998	62.806.723.174
- Doanh thu Kios	31.036.364	31.036.364	16.036.364	16.036.364
<b>Cộng</b>	<b><u>25.824.731.539</u></b>	<b><u>87.362.318.623</u></b>	<b><u>70.544.856.908</u></b>	<b><u>141.870.894.544</u></b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	<u>Năm 2013</u>		<u>Năm 2012</u>	
	<u>Quý 4</u>	<u>Lũy kế</u>	<u>Quý 4</u>	<u>Lũy kế</u>
- Giá vốn phí cơ sở hạ tầng	3.698.777.080	13.687.479.247	569.670.254	10.036.122.462
- Giá vốn cho thuê đất	127.447.463	509.789.853	127.447.464	509.789.855
- Giá vốn phí nước thải	1.216.593.340	3.937.466.702	467.107.674	3.349.403.233
- Giá vốn dịch vụ khác	2.527.771.422	10.373.556.240	2.568.133.173	10.456.535.768
- Giá vốn hoá chất	28.087.500	158.637.500	3.450.000	561.820.000
- Giá vốn xây dựng	591.223.515	591.223.515		185.416.320
- Giá vốn thu gom rác thải	311.499.330	1.286.826.610	26.246.654	887.686.746
- Giá vốn KDC 18	1.997.458.868	1.997.458.868	36.716.918.681	48.781.343.361
- Giá vốn Kios	26.239.779	26.239.779	11.605.000	11.605.000
<b>Cộng</b>	<b><u>10.525.098.297</u></b>	<b><u>32.568.678.314</u></b>	<b><u>40.490.578.900</u></b>	<b><u>74.779.722.745</u></b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4/2013****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****3. Doanh thu tài chính**

	Năm 2013		Năm 2012	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Lãi tiền cho vay	28.972.222	228.138.778		229.783.332
- Lãi tiền gửi có kỳ hạn		303.615.066	866.087.846	940.722.667
- Lãi tiền gửi không kỳ hạn	23.499.858	58.118.924	52.144.276	292.403.151
- Lãi góp vốn	343.350.000	422.291.360	6.735.112.000	10.185.617.200
- Lãi chậm trả	393.115.846	526.300.688		
<b>Cộng</b>	<b>788.937.926</b>	<b>1.538.464.816</b>	<b>7.653.344.122</b>	<b>11.648.526.350</b>

**4. Chi phí tài chính**

	Năm 2013		Năm 2012	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Chi phí lãi vay ngân hàng	543.038.236	2.456.528.206	350.232.627	2.839.585.809
- Dự phòng đầu tư tài chính		-	1.476.665.687	7.085.338.153
- Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(1.130.179.684)	(6.132.977.987)		
<b>Cộng</b>	<b>(587.141.448)</b>	<b>(3.676.449.781)</b>	<b>1.826.898.314</b>	<b>9.924.923.962</b>

**5. Chi phí bán hàng**

	Năm 2013		Năm 2012	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Chi phí hoa hồng (TVMT, KDC18)	97.753.005	136.641.893	5.322.053.636	6.134.053.636
<b>Cộng</b>	<b>97.753.005</b>	<b>136.641.893</b>	<b>5.322.053.636</b>	<b>6.134.053.636</b>

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2013		Năm 2012	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Chi phí nhân viên quản lý	1.855.352.776	7.706.150.153	1.862.514.585	7.583.162.879
- Chi phí nguyên vật liệu quản lý	24.030.000	102.500.800	27.896.251	94.333.500
- Chi phí đồ dùng văn phòng	87.632.224	204.796.143	24.300.652	102.121.359
- Chi phí khấu hao TSCĐ	154.173.306	638.019.598	64.671.580	542.977.015
- Thuế, phí và lệ phí	23.027.547	56.505.902	3.462.353	19.528.747
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	244.728.348	926.466.696	336.935.857	1.036.162.175
- Chi phí khác	369.685.592	2.592.199.264	1.400.265.155	2.627.330.029
<b>Cộng</b>	<b>2.758.629.793</b>	<b>12.226.638.556</b>	<b>3.720.046.433</b>	<b>12.005.615.704</b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4/2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

## 7. Thu nhập khác

	Năm 2013		Năm 2012	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Thu lãi chậm trả (*)	-	-	332.825.014	1.042.652.690
- Thu nhập khác	386.045.708	757.751.318	537.647.157	934.421.175
<b>Cộng</b>	<b>386.045.708</b>	<b>757.751.318</b>	<b>870.472.171</b>	<b>1.977.073.865</b>

(\*) Khoản lãi chậm trả năm 2013 ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính

## 8. Chi phí khác

	Năm 2013		Năm 2012	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Chi thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	360.000.000	710.000.000	180.000.000	360.000.000
- Chi phí hội họp HĐQT, BKS	110.000.000	220.000.000	110.000.000	220.000.000
- Chi phí khác	71.000.000	151.771.425	48.850.000	1.529.104.322
<b>Cộng</b>	<b>541.000.000</b>	<b>1.081.771.425</b>	<b>338.850.000</b>	<b>2.109.104.322</b>

## 9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2013		Năm 2012	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Lợi nhuận kê toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	10.710.539.359	35.953.198.477	23.104.666.661	40.484.288.015
- Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kê toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-	-	-
- Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	25.242.659.117	23.104.666.661	40.484.288.015
- Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	17.335.432	17.335.432	17.335.432	17.335.432
<b>- Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>618</b>	<b>2.074</b>	<b>1.333</b>	<b>2.335</b>

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

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

**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 QUÝ 4/2013**

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

Cty TNHH MTV VLXD Tín Nghĩa

Phải trả thi công xây dựng kios,  
KDC 18

678.687.597



**Nguyễn Quốc Hùng**  
Kế toán trưởng

Biên Hoà, ngày 14 tháng 2 năm 2014



**Trương Thanh Tùng**  
Giám đốc