

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014  
(đã được kiểm toán)



**NỘI DUNG**

|                                           | Trang |
|-------------------------------------------|-------|
| Báo cáo của Ban Giám đốc                  | 02-03 |
| Báo cáo kiểm toán độc lập                 | 04    |
| Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán | 05-34 |
| Bảng cân đối kế toán                      | 05-06 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh      | 07    |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ                | 08-09 |
| Thuyết minh báo cáo tài chính riêng       | 10-34 |



36  
CC  
ĐỒ  
Á  
CC  
ÍN  
HỒ

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước là Xí nghiệp Dịch vụ và Phát triển Khu Công nghiệp Tam Phước, trực thuộc Tổng Công ty Tín Nghĩa theo Quyết định số 222-CV/TU ngày 24/09/2007 của Tỉnh ủy Đồng Nai. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3600964611 (thay cho số 4703000483) do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 08 tháng 01 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ tư ngày 06 tháng 06 năm 2013.

Trụ sở chính của Công ty: Đường số 6 KCN Tam Phước, Biên Hòa, Đồng Nai.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

|                         |              |
|-------------------------|--------------|
| Ông Cao Ngọc Đức        | Chủ tịch     |
| Ông Trương Thanh Tùng   | Phó Chủ tịch |
| Bà Nguyễn Thị Hương Trà | Thành viên   |
| Ông Nguyễn Văn Liễu     | Thành viên   |
| Bà Đỗ Thu Hà            | Thành viên   |

Các thành viên của Ban Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

|                       |              |
|-----------------------|--------------|
| Ông Trương Thanh Tùng | Giám đốc     |
| Ông Lê Đình Sơn       | Phó Giám đốc |
| Ông Đỗ Hoài Thu       | Phó Giám đốc |

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| Bà Nguyễn Thị Ngọc Dung | Trưởng ban |
| Bà Dương Thị Minh Hồng  | Thành viên |
| Ông Phạm Hoa Cường      | Thành viên |

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính riêng cho Công ty.

1105-006  
II NHẬN  
IG TY TNHH  
3 KIỂM TOÁN  
AASC  
H. T. PHƯỚC

196  
IG  
H  
TR  
GN  
IGH  
- T. 1

## CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng, Ban Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính riêng trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính;
- Lập các báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

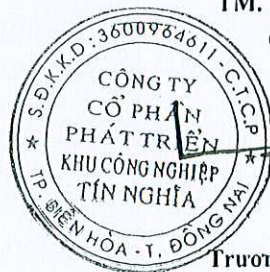
Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

### Cam kết khác

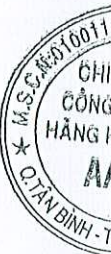
Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 52/2012/TT-BTC ngày 05/04/2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Đồng Nai, ngày 24 tháng 02 năm 2015

TM. Ban Giám đốc  
Giám đốc



Trương Thanh Tùng



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý cổ đông, 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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa được lập ngày 24 tháng 02 năm 2015, từ trang 05 đến trang 34, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

### Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và tuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

### Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Chi nhánh Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Bùi Văn Thảo

Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 0522-13-002-1

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 02 năm 2015

Trần Trung Hiếu

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 2202-2013-002-1

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

| Mã số | TÀI SẢN                                       | Thuyết minh | 01/01/2014             |                        |
|-------|-----------------------------------------------|-------------|------------------------|------------------------|
|       |                                               |             | 31/12/2014             | (Đã điều chỉnh)        |
|       |                                               |             | VND                    | VND                    |
| 100   | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                    |             | 135.984.524.947        | 79.347.178.034         |
| 110   | I. Tiền và các khoản tương đương tiền         | 3           | 16.765.564.419         | 1.125.521.620          |
| 111   | 1. Tiền                                       |             | 2.719.027.673          | 1.125.521.620          |
| 112   | 2. Các khoản tương đương tiền                 |             | 14.046.536.746         | -                      |
| 130   | III. Các khoản phải thu ngắn hạn              |             | 19.774.291.795         | 11.291.689.580         |
| 131   | 1. Phải thu của khách hàng                    |             | 9.366.646.526          | 12.135.968.971         |
| 132   | 2. Trả trước cho người bán                    |             | 189.000.000            | -                      |
| 135   | 5. Các khoản phải thu khác                    | 4           | 12.352.307.805         | 628.350.000            |
| 139   | 6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi         |             | (2.133.662.536)        | (1.542.629.391)        |
| 140   | IV. Hàng tồn kho                              | 5           | 96.281.899.975         | 66.598.344.520         |
| 141   | 1. Hàng tồn kho                               |             | 96.281.899.975         | 66.598.344.520         |
| 150   | V. Tài sản ngắn hạn khác                      |             | 3.162.768.758          | 341.622.314            |
| 151   | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                 |             | 422.047.195            | 273.286.064            |
| 152   | 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ        |             | 2.722.562.978          | -                      |
| 158   | 5. Tài sản ngắn hạn khác                      | 6           | 18.158.585             | 68.336.250             |
| 200   | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                     |             | 332.467.459.579        | 375.888.308.835        |
| 210   | I. Các khoản phải thu dài hạn                 |             | 23.534.750.947         | 57.222.562.320         |
| 218   | 4. Phải thu dài hạn khác                      | 7           | 23.534.750.947         | 57.222.562.320         |
| 220   | II. Tài sản cố định                           |             | 48.624.700.754         | 54.457.897.870         |
| 221   | 1. Tài sản cố định hữu hình                   | 8           | 47.247.028.027         | 52.921.986.780         |
| 222   | - Nguyên giá                                  |             | 68.287.693.341         | 68.167.693.341         |
| 223   | - Giá trị hao mòn lũy kế                      |             | (21.040.665.314)       | (15.245.706.561)       |
| 230   | 4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang            | 9           | 1.377.672.727          | 1.535.911.090          |
| 240   | III. Bất động sản đầu tư                      | 10          | 45.137.426.880         | 55.107.030.408         |
| 241   | - Nguyên giá                                  |             | 113.035.893.188        | 113.035.893.188        |
| 242   | - Giá trị hao mòn lũy kế                      |             | (67.898.466.308)       | (57.928.862.780)       |
| 250   | IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn        | 11          | 187.382.014.547        | 181.190.134.220        |
| 251   | 1. Đầu tư vào công ty con                     |             | 60.000.000.000         | 60.000.000.000         |
| 258   | 3. Đầu tư dài hạn khác                        |             | 134.821.840.000        | 134.821.840.000        |
| 259   | 4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn |             | (7.439.825.453)        | (13.631.705.780)       |
| 260   | V. Tài sản dài hạn khác                       |             | 27.788.566.451         | 27.910.684.017         |
| 261   | 1. Chi phí trả trước dài hạn                  | 12          | 27.788.566.451         | 27.910.684.017         |
| 270   | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                      |             | <b>468.451.984.526</b> | <b>455.235.486.869</b> |

11106-1  
HÀNH  
IG TY T  
KIỂM T  
AASC  
T. PHO C

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014  
(tiếp theo)

| Mã số | NGUỒN VỐN                              | Thuyết minh | 31/12/2014             | 01/01/2014             |
|-------|----------------------------------------|-------------|------------------------|------------------------|
|       |                                        |             | VND                    | (Đã điều chỉnh)<br>VND |
| 300   | <b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>                  |             | 110.874.084.099        | 90.640.137.230         |
| 310   | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                  |             | 98.243.738.647         | 61.112.508.978         |
| 311   | 1. Vay và nợ ngắn hạn                  | 13          | 15.217.500.000         | 16.150.724.925         |
| 312   | 2. Phải trả người bán                  |             | 828.033.185            | 3.331.761.980          |
| 313   | 3. Người mua trả tiền trước            |             | 176.029.140            | -                      |
| 314   | 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 14          | 5.538.993.185          | 6.626.255.978          |
| 315   | 5. Phải trả người lao động             |             | 374.934.611            | -                      |
| 316   | 6. Chi phí phải trả                    | 15          | 1.187.351.880          | 616.626.132            |
| 319   | 9. Các khoản phải trả, phải nộp khác   | 16          | 74.320.423.159         | 33.855.667.835         |
| 323   | 11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi          |             | 600.473.487            | 551.472.128            |
| 330   | <b>II. Nợ dài hạn</b>                  |             | 12.630.345.452         | 29.527.628.252         |
| 334   | 4. Vay và nợ dài hạn                   | 17          | 10.940.000.000         | 24.720.000.000         |
| 338   | 8. Doanh thu chưa thực hiện            | 18          | 1.690.345.452          | 4.807.628.252          |
| 400   | <b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>               |             | 357.577.900.427        | 364.595.349.639        |
| 410   | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>               | 19          | 357.577.900.427        | 364.595.349.639        |
| 411   | 1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu           |             | 173.354.320.000        | 173.354.320.000        |
| 412   | 2. Thặng dư vốn cổ phần                |             | 152.943.588.882        | 152.943.588.882        |
| 417   | 7. Quỹ đầu tư phát triển               |             | 11.493.438.309         | 10.962.690.831         |
| 418   | 8. Quỹ dự phòng tài chính              |             | 2.865.628.357          | 3.254.726.522          |
| 419   | 9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu       |             | 708.650.196            | 531.734.370            |
| 420   | 10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối  |             | 16.212.274.683         | 23.548.289.034         |
| 440   | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>             |             | <u>468.451.984.526</u> | <u>455.235.486.869</u> |

## CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

| Chỉ tiêu             | Thuyết minh | 31/12/2014 | 01/01/2014 |
|----------------------|-------------|------------|------------|
| 5. Ngoại tệ các loại |             |            |            |
| - USD                |             | 5.212,38   | 5.201,79   |

Người lập

Nguyễn Thị Ly

Kế toán trưởng

Nguyễn Quốc Hùng

Đồng Nai, ngày 24 tháng 02 năm 2015

Giám đốc

Trương Thanh Tùng



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2014

| Mã số | Chỉ tiêu                                         | Thuyết minh | Năm 2014              | Năm 2013               |
|-------|--------------------------------------------------|-------------|-----------------------|------------------------|
|       |                                                  |             | VND                   | (Đã điều chỉnh)<br>VND |
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ        | 20          | 94.226.407.771        | 87.362.318.623         |
| 02    | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                  |             | -                     | -                      |
| 10    | 3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ  |             | 94.226.407.771        | 87.362.318.623         |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán                              | 21          | 43.671.040.714        | 32.568.678.314         |
| 20    | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ |             | 50.555.367.057        | 54.793.640.309         |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                 | 22          | 1.121.433.370         | 1.572.361.817          |
| 22    | 7. Chi phí tài chính                             | 23          | (3.386.917.594)       | (3.676.449.781)        |
| 23    | Trong đó: Chi phí lãi vay                        |             | 2.804.962.733         | 2.742.759.898          |
| 24    | 8. Chi phí bán hàng                              |             | 140.328.427           | 136.641.893            |
| 25    | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                  | 24          | 11.877.248.312        | 12.226.638.556         |
| 30    | 10. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh |             | 43.046.141.282        | 47.679.171.458         |
| 31    | 11. Thu nhập khác                                | 25          | 52.510.620            | 728.326.974            |
| 32    | 12. Chi phí khác                                 | 26          | 1.519.171.627         | 1.081.771.425          |
| 40    | 13. Lợi nhuận khác                               |             | (1.466.661.007)       | (353.444.451)          |
| 50    | 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế            |             | 41.579.480.275        | 47.325.727.007         |
| 51    | 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 27          | 9.357.350.035         | 10.672.452.955         |
| 60    | 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp     |             | <u>32.222.130.240</u> | <u>36.653.274.052</u>  |

Người lập

Nguyễn Thị Ly

Kế toán trưởng

Nguyễn Quốc Hùng

Đồng Nai, ngày 24 tháng 02 năm 2015

Giám đốc

Trương Thanh Tùng



3600  
CÔN  
Ô P  
ATT  
CÔNG  
N NQ  
A-T.

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2014

(Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã số | Chỉ tiêu                                                                                       | Thuyết minh | Năm 2014         | Năm 2013         |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------|------------------|
|       |                                                                                                |             | VND              | VND              |
|       | <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                              |             |                  |                  |
| 01    | 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                        |             | 41.579.480.275   | 47.325.727.007   |
|       | 2. Điều chỉnh cho các khoản                                                                    |             |                  |                  |
| 02    | Khấu hao tài sản cố định                                                                       |             | 15.764.562.281   | 13.570.291.984   |
| 03    | Các khoản dự phòng                                                                             |             | (5.600.847.182)  | (5.724.611.019)  |
| 04    | Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện                                              |             | (1.537.099)      | (4.472.657)      |
| 05    | Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư                                                                    |             | (688.718.255)    | (1.567.889.160)  |
| 06    | Chi phí lãi vay                                                                                |             | 2.804.962.733    | 2.742.759.898    |
| 08    | 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                               |             | 53.857.902.753   | 56.341.806.053   |
| 09    | Tăng, giảm các khoản phải thu                                                                  |             | (12.099.370.673) | (9.631.390.822)  |
| 10    | Tăng, giảm hàng tồn kho                                                                        |             | (29.683.555.455) | (15.205.015.050) |
| 11    | Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) |             | 26.215.151.697   | (2.405.135.214)  |
| 12    | Tăng, giảm chi phí trả trước                                                                   |             | 131.594.798      | (53.104.141)     |
| 13    | Tiền lãi vay đã trả                                                                            |             | (2.804.962.733)  | (2.742.759.898)  |
| 14    | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                              |             | (9.259.150.289)  | (12.182.913.995) |
| 15    | Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                                          |             | 33.710.051.373   | 3.822.470.976    |
| 16    | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                                         |             | (5.913.453.693)  | (954.494.457)    |
| 20    | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                                                  |             | 54.154.207.778   | 16.983.463.452   |
|       | <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                                 |             |                  |                  |
| 21    | 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác                   |             | (120.000.000)    | (8.333.852.193)  |
| 24    | 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                |             | -                | 3.000.000.000    |
| 27    | 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                         |             | 1.032.068.255    | 1.369.874.967    |
| 30    | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                                      |             | 912.068.255      | (3.963.977.226)  |

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2014

(Theo phương pháp gián tiếp)

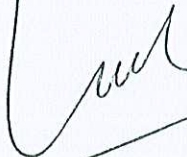
| Mã số                                              | Chỉ tiêu                                                | Thuyết minh | Năm 2014<br>VND       | Năm 2013<br>VND      |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------|-----------------------|----------------------|
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b> |                                                         |             |                       |                      |
| 33                                                 | 3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được                 |             | -                     | 30.504.774.591       |
| 34                                                 | 4. Tiền chi trả nợ gốc vay                              |             | (14.713.224.925)      | (22.630.588.644)     |
| 36                                                 | 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu              |             | (24.714.545.408)      | (25.881.142.125)     |
| 40                                                 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính            |             | (39.427.770.333)      | (18.006.956.178)     |
| 50                                                 | Lưu chuyển tiền thuần trong năm                         |             | 15.638.505.700        | (4.987.469.952)      |
| 60                                                 | Tiền và tương đương tiền đầu năm                        |             | 1.125.521.620         | 6.108.518.915        |
| 61                                                 | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ |             | 1.537.099             | 4.472.657            |
| 70                                                 | Tiền và tương đương tiền cuối năm                       | 3           | <u>16.765.564.419</u> | <u>1.125.521.620</u> |

Người lập



Nguyễn Thị Ly

Kế toán trưởng



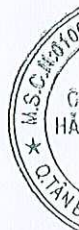
Nguyễn Quốc Hùng

Đồng Nai, ngày 24 tháng 02 năm 2015

Giám đốc



Trương Thanh Tùng



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2014

### 1. THÔNG TIN CHUNG

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa được thành lập trên cơ sở sở hữu hóa doanh nghiệp Nhà nước là Xi nghiệp Dịch vụ và Phát triển Khu Công nghiệp Tam Phước, trực thuộc Tổng Công ty Tín Nghĩa theo Quyết định số 222-CV/TU ngày 24/09/2007 của Tỉnh ủy Đồng Nai. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3600964611 (thay cho số 4703000483) do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 08 tháng 01 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ tư ngày 06 tháng 06 năm 2013.

Trụ sở chính của Công ty: Đường số 6 KCN Tam Phước, Biên Hòa, Đồng Nai.

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

Công ty có các công ty con sau:

| Tên công ty                | Địa chỉ                                                |
|----------------------------|--------------------------------------------------------|
| - Công ty Cổ phần Tín Khai | 1631D tổ 12, Ấp 4, xã Thạnh Phú, H. Vĩnh Cửu, Đồng Nai |

Thông tin về các công ty con của Công ty xem chi tiết tại Thuyết minh số 11.

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty gồm:

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

## 2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

### 2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

### 2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

*Chế độ kế toán áp dụng*

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 đã được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

*Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán*

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

*Hình thức kế toán áp dụng*

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

### 2.3 . Công cụ tài chính

*Ghi nhận ban đầu*

*Tài sản tài chính*

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

*Nợ phải trả tài chính*

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

*Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu

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

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

### 2.5 . Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản 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.

## 2.6 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được 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 hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang: chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

## 2.7 . Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

|                            |             |
|----------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc   | 10 - 50 năm |
| - Phương tiện vận tải      | 10 năm      |
| - Thiết bị dụng cụ quản lý | 05 - 10 năm |

## 2.8 . Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình nắm giữ chờ tăng giá, hoặc cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Bất động sản đầu tư được trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

|                            |             |
|----------------------------|-------------|
| - Cơ sở hạ tầng và nhà kho | 06 - 10 năm |
| - Thiết bị truyền dẫn      | 06 - 10 năm |

## 2.9 . Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận mà công ty mẹ nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày công ty mẹ nắm quyền kiểm soát được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của công ty mẹ. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư tài chính tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Kỳ phiếu, tín phiếu kho bạc, tiền gửi ngân hàng có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng, kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là "tương đương tiền";
- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường hoặc giá trị hợp lý của chúng tại thời điểm lập dự phòng

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán: nếu chứng khoán đã được niêm yết thì giá trị thị trường được tính theo giá giao dịch bình quân tại ngày trích lập dự phòng trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) hoặc giá đóng cửa tại ngày trích lập dự phòng trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE); nếu chứng khoán chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán thì giá trị thị trường được xác định theo giá giao dịch bình quân trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCom) tại ngày lập dự phòng hoặc giá trung bình trên cơ sở giá giao dịch được cung cấp tối thiểu bởi ba công ty chứng khoán tại thời điểm lập dự phòng. Trường hợp không thể xác định được giá trị thị trường của chứng khoán thì Công ty không trích lập dự phòng giảm giá chứng khoán. Đối với chứng khoán niêm yết bị hủy giao dịch, ngừng giao dịch kể từ ngày giao dịch thứ sáu trở đi thì giá trị thị trường là giá trị sổ sách tại ngày lập bảng cân đối kế toán gần nhất.
- Đối với các khoản đầu tư dài hạn vào tổ chức kinh tế: mức trích lập dự phòng được xác định dựa vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của tổ chức kinh tế.

## 2.10 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

## 2.11 . Chi phí trả trước

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

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

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

## 2.12 . Chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

## 2.13 . Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm Thặng dư vốn cổ phần.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Cô tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

## 2.14 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ (tiền mặt, tiền gửi, tiền đang chuyển, nợ phải thu, nợ phải trả không bao gồm các khoản Người mua ứng trước và Ứng trước cho người bán, Doanh thu nhận trước) có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản công bố tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

## 2.15 . Ghi nhận doanh thu

### *Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

#### *Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

### **2.16 . Ghi nhận chi phí tài chính**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí cho vay và đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

### **2.17 . Các khoản thuế**

#### *Thuế hiện hành*

Tài sản thuế và các khoản thuế phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

### **2.18 . Các bên liên quan**

Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

### 3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

|                                           | 31/12/2014            | 01/01/2014           |
|-------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
|                                           | VND                   | VND                  |
| Tiền mặt                                  | 149.052.327           | 67.442.893           |
| Tiền gửi ngân hàng                        | 2.569.975.346         | 1.058.078.727        |
| Các khoản tương đương tiền <sup>(1)</sup> | 14.046.536.746        | -                    |
|                                           | <b>16.765.564.419</b> | <b>1.125.521.620</b> |

<sup>(1)</sup> Các khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại các ngân hàng sau:

|                                                     | Lãi suất | 31/12/2014            | 01/01/2014 |
|-----------------------------------------------------|----------|-----------------------|------------|
|                                                     |          | VND                   | VND        |
| Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM- PGD Quyết Thắng   | 5,5%/năm | 2.046.536.746         | -          |
| Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam-CN Tam Phước | 4%/năm   | 7.000.000.000         | -          |
| Ngân hàng TMCP Đại Dương (Ocean Bank)- CN Đồng Nai  | 5,3%/năm | 2.000.000.000         | -          |
| Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam- CN Đồng Nai      | 5,3%/năm | 3.000.000.000         | -          |
|                                                     |          | <b>14.046.536.746</b> | <b>-</b>   |

### 4 . CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

|                                                           | 31/12/2014            | 01/01/2014         |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------|
|                                                           | VND                   | VND                |
| Phải thu về cổ tức của Công ty CP Bất động sản Thống Nhất | -                     | 343.350.000        |
| Phải thu của hội đồng bồi thường Huyện Long Thành         | -                     | 285.000.000        |
| Phải thu Tổng Công ty Tín Nghĩa tiền mượn vốn.            | 12.352.307.805        | -                  |
|                                                           | <b>12.352.307.805</b> | <b>628.350.000</b> |

## 5 . HÀNG TỒN KHO

|                                     | 31/12/2014            | 01/01/2014            |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                     | VND                   | VND                   |
| Nguyên liệu, vật liệu               | 137.186.372           | 150.306.385           |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 96.144.713.603        | 66.389.382.547        |
| Hàng hoá                            | -                     | 58.655.588            |
|                                     | <b>96.281.899.975</b> | <b>66.598.344.520</b> |

### Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

|                                                          | 31/12/2014            | 01/01/2014            |
|----------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                          | VND                   | VND                   |
| - Chi phí xây dựng Công trình Kios <sup>(1)</sup>        | 13.813.344.506        | 13.838.574.359        |
| - Chi phí dự án Khu dân cư 18ha Tam Phước <sup>(2)</sup> | 82.331.369.097        | 52.550.808.188        |
|                                                          | <b>96.144.713.603</b> | <b>66.389.382.547</b> |

<sup>(1)</sup> Công trình xây dựng bao gồm 55 kios. Theo Quyết định số 305/QĐ-UBND ngày 23/01/2013 của UBND Tỉnh Đồng Nai, diện tích đất xây dựng kios trên nằm trong diện tích quy hoạch đất giao thông và thuộc đoạn đầu đường số 3 Khu Công nghiệp Tam Phước. Tuy nhiên, vào thời điểm hiện tại, Công ty đang hoàn thành thủ tục pháp lý để thay đổi quy hoạch, chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất giao thông sang đất dịch vụ. Sở Tài Nguyên Môi Trường đã chấp nhận thay đổi quy hoạch và đã trình công văn số 811/STNMT-QH lên UBND Tỉnh Đồng Nai để xin phê duyệt. Nếu mục đích sử dụng đất được chuyển đổi, Công ty sẽ thực hiện sang nhượng các kios trên.

<sup>(2)</sup> 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 quy hoạch chi tiết 1/500 theo quyết định số 243/QĐ.CT.UBT ngày 15/01/2004 của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Đồng Nai.

## 6 . TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

|                                     | 31/12/2014        | 01/01/2014        |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                     | VND               | VND               |
| Tạm ứng                             | 9.133.585         | 59.311.250        |
| Các khoản thế chấp, ký quỹ, ký cược | 9.025.000         | 9.025.000         |
|                                     | <b>18.158.585</b> | <b>68.336.250</b> |

## 7 . PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

|                                                 | 31/12/2014            | 01/01/2014            |
|-------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                 | VND                   | VND                   |
| Phải thu tiền chi hộ cho Tổng Công ty Tín Nghĩa | 23.534.750.947        | 57.222.562.320        |
|                                                 | <b>23.534.750.947</b> | <b>57.222.562.320</b> |

Đây là khoản chi hộ cho Công ty mẹ - Tổng Công ty Tín Nghĩa về dự án Khu dân cư 18ha Tam Phước. Hiện tại, Công ty đang trong giai đoạn thực hiện các thủ tục nhận chuyển nhượng dự án để có thể là nhà đầu tư mới của dự án rầy thay cho chủ đầu tư cũ là Tổng Công ty Tín Nghĩa theo các nội dung tại công văn số 4087/UBND-ĐT của UBND Tỉnh Đồng Nai ngày 16 tháng 05 năm 2014 về việc "Xử lý khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai các dự án do Tổng Công ty Tín Nghĩa làm chủ đầu tư".

## 8 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

|                               | Nhà cửa, vật kiến trúc | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ quản lý | Cộng                  |
|-------------------------------|------------------------|---------------------------------|---------------------------|-----------------------|
|                               | VND                    | VND                             | VND                       | VND                   |
| <b>Nguyên giá</b>             |                        |                                 |                           |                       |
| Số dư đầu năm                 | 63.048.166.477         | 2.872.665.127                   | 2.246.861.737             | 68.167.693.341        |
| Số tăng trong năm             | -                      | 120.000.000                     | -                         | 120.000.000           |
| - Mua sắm mới                 | -                      | 120.000.000                     | -                         | 120.000.000           |
| Số giảm trong năm             | -                      | -                               | -                         | -                     |
| Số dư cuối năm                | <u>63.048.166.477</u>  | <u>2.992.665.127</u>            | <u>2.246.861.737</u>      | <u>68.287.693.341</u> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                        |                                 |                           |                       |
| Số dư đầu năm                 | 12.285.351.379         | 1.854.263.625                   | 1.106.091.557             | 15.245.706.561        |
| Số tăng trong năm             | 4.959.361.072          | 412.047.407                     | 423.550.274               | 5.794.958.753         |
| - Khấu hao trong năm          | 4.959.361.072          | 412.047.407                     | 423.550.274               | 5.794.958.753         |
| Số giảm trong năm             | -                      | -                               | -                         | -                     |
| Số dư cuối năm                | <u>17.244.712.451</u>  | <u>2.266.311.032</u>            | <u>1.529.641.831</u>      | <u>21.040.665.314</u> |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                        |                                 |                           |                       |
| Số dư đầu năm                 | 50.762.815.098         | 1.018.401.502                   | 1.140.770.180             | 52.921.986.780        |
| Số dư cuối năm                | <u>45.803.454.026</u>  | <u>726.354.095</u>              | <u>717.219.906</u>        | <u>47.247.028.027</u> |

Trong đó

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 38.565.745.985 VND.
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.285.391.920 VND.

## 9 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

|                                               | 31/12/2014           | 01/01/2014           |
|-----------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                               | VND                  | VND                  |
| <b>Xây dựng cơ bản dở dang</b>                |                      |                      |
| - Công trình đường số 3 và đường số 10        | -                    | 158.238.363          |
| - Công trình tòa nhà tài chính <sup>(1)</sup> | 1.377.672.727        | 1.377.672.727        |
|                                               | <u>1.377.672.727</u> | <u>1.535.911.090</u> |

<sup>(1)</sup> Công trình Tòa nhà tài chính trong Khu Công nghiệp Tam Phước, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai đã được phê duyệt đầu tư theo Biên bản họp Hội đồng quản trị Quý III/2010 ngày 07 tháng 07 năm 2010. Tuy nhiên, hiện tại Công trình trên đang tạm ngưng đầu tư để đánh giá lại tính khả thi của dự án. Khoản chi phí đã phát sinh bao gồm các chi phí thiết kế chi tiết tòa nhà văn phòng theo mô hình và một số khoản chi phí khác.

10 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

|                        | Cơ sở hạ tầng,<br>nhà kho<br>VND | Thiết bị<br>truyền dẫn<br>VND | Cộng<br>VND            |
|------------------------|----------------------------------|-------------------------------|------------------------|
| Nguyên giá             |                                  |                               |                        |
| Số dư đầu năm          | 101.062.775.733                  | 11.973.117.455                | 113.035.893.188        |
| Số tăng trong năm      | -                                | -                             | -                      |
| Số giảm trong năm      | -                                | -                             | -                      |
| Số dư cuối năm         | <u>101.062.775.733</u>           | <u>11.973.117.455</u>         | <u>113.035.893.188</u> |
| Giá trị hao mòn lũy kế |                                  |                               |                        |
| Số dư đầu năm          | 51.733.535.008                   | 6.195.327.772                 | 57.928.862.780         |
| Số tăng trong năm      | 9.109.151.052                    | 860.452.476                   | 9.969.603.528          |
| - Khấu hao trong năm   | 9.109.151.052                    | 860.452.476                   | 9.969.603.528          |
| Số giảm trong năm      | -                                | -                             | -                      |
| Số dư cuối năm         | <u>60.842.686.060</u>            | <u>7.055.780.248</u>          | <u>67.898.466.308</u>  |
| Giá trị còn lại        |                                  |                               |                        |
| Số dư đầu năm          | 49.329.240.725                   | 5.777.789.683                 | 55.107.030.408         |
| Số dư cuối năm         | <u>40.220.089.673</u>            | <u>4.917.337.207</u>          | <u>45.137.426.880</u>  |

11 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

|                                            | 31/12/2014<br>VND      | 01/01/2014<br>VND      |
|--------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Đầu tư vào công ty con                     | 60.000.000.000         | 60.000.000.000         |
| - Công ty Cổ phần Tín Khai                 | 60.000.000.000         | 60.000.000.000         |
| Đầu tư dài hạn khác                        | 134.821.840.000        | 134.821.840.000        |
| Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn | (7.439.825.453)        | (13.631.705.780)       |
|                                            | <u>187.382.014.547</u> | <u>181.190.134.220</u> |

Đầu tư vào công ty con

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 31/12/2014 như sau:

| Tên công ty              | Nơi thành lập và<br>hoạt động | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu<br>quyết | Hoạt động kinh<br>doanh chính           |
|--------------------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|-----------------------------------------|
| Công ty Cổ phần Tín Khai | Vĩnh Cửu,<br>Đồng Nai         | 60,00%        | 60,00%                    | Kinh doanh nhà ở,<br>cho thuê kho xưởng |

**Đầu tư dài hạn khác**

|                                                                  | 31/12/2014<br>VND      | 01/01/2014<br>VND      |
|------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Cổ phiếu Ngân hàng TMCP Đại Á (HD Bank) <sup>(1)</sup>           | 115.016.840.000        | 115.016.840.000        |
| Mua cổ phần Công ty CP Bất động sản Thống Nhất <sup>(2)</sup>    | 11.445.000.000         | 11.445.000.000         |
| Mua cổ phần Công ty CP Khu công nghiệp Long Khánh <sup>(3)</sup> | 8.360.000.000          | 8.360.000.000          |
|                                                                  | <b>134.821.840.000</b> | <b>134.821.840.000</b> |

(1) Công ty nắm giữ 11.501.684 cổ phần tương ứng với tỷ lệ nắm giữ là 3,1% vốn điều lệ. Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 30.

(2) Công ty nắm giữ 1.144.500 cổ phần tương ứng với tỷ lệ nắm giữ là 16,35% vốn điều lệ. Số cổ phiếu này đang được dùng để đảm bảo cho khoản vay tại Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất

(3) Công ty nắm giữ 836.000 cổ phần tương ứng với tỷ lệ nắm giữ là 7% vốn điều lệ.

**Dự phòng giảm giá đối với khoản đầu tư tài chính dài hạn**

|                                         | Tỷ lệ sở hữu<br>(1) | Vốn CSH<br>theo BCTC tại<br>ngày cuối năm<br>(2) | Giá trị đầu tư<br>(3) | Dự phòng<br>tồn thất<br>(4) = (2) x (1)-(3) |
|-----------------------------------------|---------------------|--------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------|
| Công ty Cổ phần Tín Khai <sup>(4)</sup> | 60%                 | 87.600.290.912                                   | 60.000.000.000        | (7.439.825.453)                             |
|                                         |                     |                                                  |                       | <b>(7.439.825.453)</b>                      |

**12 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

|                                                            | Năm 2014<br>VND       | Năm 2013<br>VND       |
|------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Số dư đầu năm                                              | 27.910.684.017        | 27.832.405.208        |
| Số tăng trong năm                                          | 1.700.329.472         | 1.461.881.755         |
| Số đã kết chuyển vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm | (1.822.447.038)       | (1.383.602.946)       |
| Số dư cuối năm                                             | <b>27.788.566.451</b> | <b>27.910.684.017</b> |

Trong đó, chi tiết số dư cuối năm bao gồm:

|                                       | 31/12/2014<br>VND     | 01/01/2014<br>VND     |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí đền bù khu công nghiệp        | 25.929.368.340        | 26.604.625.751        |
| Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ   | 43.394.478            | 157.305.260           |
| Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ chờ phân bổ | 1.815.803.633         | 1.101.642.913         |
| Chi phí trả trước dài hạn khác        | -                     | 47.110.093            |
|                                       | <b>27.788.566.451</b> | <b>27.910.684.017</b> |

### 13 . VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

|                                                             | 31/12/2014<br>VND     | 01/01/2014<br>VND     |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Vay ngắn hạn                                                | -                     | 3.753.224.925         |
| - Vay ngân hàng                                             | -                     | 3.753.224.925         |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa   | -                     | 3.753.224.925         |
| - Vay tổ chức khác                                          | 7.357.500.000         | 7.357.500.000         |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất <sup>(1)</sup>      | 7.357.500.000         | 7.357.500.000         |
| Nợ dài hạn đến hạn trả                                      | 7.860.000.000         | 5.040.000.000         |
| - Ngân hàng TMCP VID Public - Chi nhánh Đồng Nai            | -                     | 1.200.000.000         |
| - Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa | 4.020.000.000         | -                     |
| - Quỹ bảo vệ môi trường Việt Nam                            | 3.840.000.000         | 3.840.000.000         |
| (chi tiết xem Thuyết minh số 17)                            |                       |                       |
|                                                             | <b>15.217.500.000</b> | <b>16.150.724.925</b> |

#### Thông tin bổ sung cho các khoản vay ngắn hạn

<sup>(1)</sup> Hợp đồng vay vốn số 14/2013/HĐKT ngày 01 tháng 08 năm 2013, với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức tín dụng: 7.953.294.000 VND;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 06 tháng;
- Lãi suất cho vay: 3,6%/năm;
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: Đảm bảo bằng số vốn 11.445.000.000 đồng Công ty đã góp vốn đầu tư vào Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất.

### 14 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

|                            | 31/12/2014<br>VND    | 01/01/2014<br>(Đã điều chỉnh)<br>VND |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Thuế Giá trị gia tăng      | -                    | 962.753.051                          |
| Thuế Thu nhập doanh nghiệp | 5.484.495.669        | 5.386.295.923                        |
| Thuế Thu nhập cá nhân      | 38.619.466           | 252.775.784                          |
| Thuế Tài nguyên            | 15.878.050           | 24.431.220                           |
|                            | <b>5.538.993.185</b> | <b>6.626.255.978</b>                 |

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

### 15 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

|                                   | 31/12/2014<br>VND    | 01/01/2014<br>VND  |
|-----------------------------------|----------------------|--------------------|
| Trích trước chi phí tiền nước     | 1.182.944.700        | 480.176.433        |
| Trích trước phí bảo vệ môi trường | 4.407.180            | -                  |
| Trích trước chi phí thuê đất      | -                    | 136.449.699        |
|                                   | <b>1.187.351.880</b> | <b>616.626.132</b> |

16 . CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ NGẮN HẠN KHÁC

|                                                                   | 31/12/2014            | 01/01/2014            |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                   | VND                   | VND                   |
| Kinh phí công đoàn                                                | 28.897.210            | 30.614.991            |
| Bảo hiểm xã hội                                                   | 9.638                 | 5.525.865             |
| Bảo hiểm y tế                                                     | 111.436               | 111.436               |
| Bảo hiểm thất nghiệp                                              | 45.675                | 45.675                |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn                                     | 414.210.350           | 391.970.350           |
| Phải trả tiền đặt cọc mua quyền sử dụng đất và tài sản trên đất   | 2.564.125.000         | -                     |
| Phải trả cổ tức cho cổ đông                                       | 17.703.054.939        | 6.013.193.147         |
| Đặt cọc mua cổ phiếu Ngân hàng TMCP Đại Á (nay là HD Bank) (*)    | 26.223.839.520        | -                     |
| Phải trả Tổng công ty Tín Nghĩa                                   | 27.384.249.391        | 27.332.954.191        |
| - Phải trả Tổng Công ty Tín Nghĩa tiền đền bù giải phóng mặt bằng | 26.674.087.676        | 26.674.087.676        |
| - Phải trả khác                                                   | 710.161.715           | 658.866.515           |
| Phải trả, phải nộp khác                                           | 1.880.000             | 81.252.180            |
|                                                                   | <b>74.320.423.159</b> | <b>33.855.667.835</b> |

(\*) Xem thêm thông tin tại thuyết minh số 30

17 . VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

|                                                                          | 31/12/2014            | 01/01/2014            |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                          | VND                   | VND                   |
| Vay dài hạn                                                              | 5.960.000.000         | 15.900.000.000        |
| - Vay ngân hàng                                                          | 5.960.000.000         | 15.900.000.000        |
| Ngân hàng TMCP VID Public - Chi nhánh Đồng Nai                           | -                     | 1.900.000.000         |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa <sup>(1)</sup> | 5.960.000.000         | 14.000.000.000        |
| - Vay tổ chức khác                                                       | 4.980.000.000         | 8.820.000.000         |
| Quỹ Bảo vệ môi trường <sup>(2)</sup>                                     | 4.980.000.000         | 8.820.000.000         |
|                                                                          | <b>10.940.000.000</b> | <b>24.720.000.000</b> |

Thông tin bổ sung cho các khoản vay dài hạn

<sup>(1)</sup> Hợp đồng tín dụng theo dự án đầu tư phát triển số 0232.13/48.05.DTDA ngày 10 tháng 02 năm 2013, với các điều khoản chi tiết sau:

- Số tiền ngân hàng cho vay: 20.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: 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;
- Thời hạn cho vay: 05 năm kể từ ngày vay;
- Lãi suất cho vay: 11,5%/năm;
- Hình thức bảo đảm tiền vay: Toàn bộ nhà máy xử lý nước thải GD2 và phân kỳ 1 của giai đoạn 3; Quyền khai thác khu công nghiệp Tam Phước; Quyền sở hữu nhà văn phòng, nhà nghỉ - căn tin, nhà bảo vệ; Cổ phần của Công ty CP KCN Long Khánh; Nhà máy xử lý nước thải giai đoạn 1;
- Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2014 là 9.980.000.000 VND, số dư nợ gốc phải trả trong năm tới là 4.020.000.000 VND.

- (2) Số dư tại Quỹ Bảo vệ môi trường bao gồm các Hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:
- 2.1 Hợp đồng tín dụng bảo vệ môi trường số 17-11/TD-QMT/CTTN ngày 23 tháng 09 năm 2011, với các điều khoản chi tiết sau:
- Số tiền Quỹ cho vay: 10.000.000.000 VND;
  - Mục đích vay: Xây dựng Nhà máy xử lý nước thải tập trung KCN Tam Phước - giai đoạn 2;
  - Thời hạn cho vay: 60 tháng kể từ ngày vay;
  - Lãi suất cho vay: 5,4%/năm (lãi suất cố định trong thời gian vay);
  - Hình thức bảo đảm tiền vay: Bảo lãnh của Ngân hàng TMCP Đại Á (nay là Ngân hàng HDBank);
  - Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2014 là 2.800.000.000 VND, số dư nợ gốc phải trả trong năm tới là 1.800.000.000 VND.
- 2.2 Hợp đồng tín dụng bảo vệ môi trường số 13-12/TD-QMT/CTTN ngày 04 tháng 09 năm 2012, với các điều khoản chi tiết sau:
- Số tiền ngân hàng cho vay: 10.000.000.000 VND;
  - Mục đích vay: Vốn vay để thực hiện dự án "Đầu tư xây dựng Nhà máy xử lý nước thải tập trung Khu công nghiệp Tam Phước- Giai đoạn 3, phân kì 1 với công suất 4.000 m3/ngày đêm";
  - Thời hạn cho vay: 60 tháng kể từ ngày vay;
  - Lãi suất cho vay: 5,4%/năm (lãi suất cố định trong thời gian vay);
  - Hình thức bảo đảm tiền vay: Bảo lãnh của Ngân hàng TMCP Đại Á (nay là Ngân hàng HDBank);
  - Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2014 là 6.020.000.000 VND, số dư nợ gốc phải trả trong năm tới là 2.040.000.000 VND.

#### 18 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

|                                        | 31/12/2014           | 01/01/2014           |
|----------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                        | VND                  | VND                  |
| Tiền cho thuê kios                     | 1.163.345.452        | 1.271.218.181        |
| Tiền cho thuê kho Armajaro chờ phân bổ | 527.000.000          | 3.536.410.071        |
|                                        | <u>1.690.345.452</u> | <u>4.807.628.252</u> |

19 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

|                                                         | Vốn đầu tư của Chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần   | Quỹ đầu tư phát triển | Quỹ dự phòng tài chính | Quỹ khác thuộc vốn Chủ sở hữu | Lợi nhuận chưa phân phối | Cộng                   |
|---------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------------|--------------------------|------------------------|
|                                                         | VND                       | VND                    | VND                   | VND                    | VND                           | VND                      | VND                    |
| Số dư đầu năm trước                                     | 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        |
| Lãi trong năm                                           | -                         | -                      | -                     | -                      | -                             | 36.653.274.052           | 36.653.274.052         |
| Trích lập các quỹ                                       | -                         | -                      | -                     | -                      | 36.274.343                    | (36.274.343)             | -                      |
| Chi trả cổ tức năm trước                                | -                         | -                      | -                     | -                      | -                             | (13.868.345.600)         | (13.868.345.600)       |
| Tạm ứng cổ tức năm 2013                                 | -                         | -                      | -                     | -                      | -                             | (17.335.432.000)         | (17.335.432.000)       |
| Trích quỹ Khen thưởng, phúc lợi và thưởng Ban điều hành | -                         | -                      | -                     | -                      | -                             | (2.259.796.749)          | (2.259.796.749)        |
| <b>Số dư cuối năm trước</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>23.548.289.034</b>    | <b>364.595.349.639</b> |
| Lãi trong năm                                           | -                         | -                      | -                     | -                      | -                             | 32.222.130.240           | 32.222.130.240         |
| Trích lập các quỹ                                       | -                         | -                      | 530.747.478           | 353.831.652            | 176.915.826                   | (1.061.494.956)          | -                      |
| Chi trả cổ tức năm trước                                | -                         | -                      | -                     | -                      | -                             | (19.068.975.200)         | (19.068.975.200)       |
| Tạm ứng cổ tức năm nay (*)                              | -                         | -                      | -                     | -                      | -                             | (17.335.432.000)         | (17.335.432.000)       |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi và Ban điều hành         | -                         | -                      | -                     | -                      | -                             | (2.092.242.435)          | (2.092.242.435)        |
| Giảm khác (**)                                          | -                         | -                      | -                     | (742.929.817)          | -                             | -                        | (742.929.817)          |
| <b>Số dư cuối năm nay</b>                               | <b>173.354.320.000</b>    | <b>152.943.588.882</b> | <b>11.493.438.309</b> | <b>2.865.628.357</b>   | <b>708.650.196</b>            | <b>16.212.274.683</b>    | <b>357.577.900.427</b> |

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2014/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22/03/2014, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận như sau

|                                                     | Tỷ lệ % | Số tiền VND    |
|-----------------------------------------------------|---------|----------------|
| Tổng lợi nhuận phân phối                            | 100%    | 39.593.110.229 |
| Trích Quỹ đầu tư phát triển                         | 1,34%   | 530.747.478    |
| Trích Quỹ dự phòng tài chính                        | 0,89%   | 353.831.652    |
| Trích Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu                 | 0,45%   | 176.915.826    |
| Trích Quỹ khen thưởng                               | 3,13%   | 1.238.410.783  |
| Trích Quỹ phúc lợi                                  | 0,89%   | 353.831.652    |
| Trích Quỹ thưởng HĐQT, Ban kiểm soát, Ban điều hành | 1,26%   | 500.000.000    |
| Chi trả cổ tức (tỷ lệ 21%/vốn điều lệ)              |         |                |
| (Tương ứng mỗi cổ phần nhận 2.100 VND)              | 91,95%  | 36.404.407.200 |
| - Chia trong năm 2013 (mỗi cổ phần nhận 1.000 VND)  | 43,78%  | 17.335.432.000 |
| - Chia trong năm 2014 (mỗi cổ phần nhận 1.100 VND)  | 46,16%  | 19.068.975.200 |

(\*) Công ty đã tạm ứng cổ tức năm 2014 với tỷ lệ 10% mệnh giá Theo Nghị quyết số 03/2014/NQ-HĐQT ngày 16 tháng 12 năm 2014 của Hội đồng quản trị.

(\*\*) Hội đồng quản trị đã chấp thuận việc sử dụng nguồn quỹ dự phòng tài chính để bù đắp các khoản thuế bị truy thu số tiền 742.929.817 VND theo tờ trình số 270A/TT-CT ngày 30/07/2014.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

|                                    | Tỷ lệ<br>% | Cuối năm<br>VND | Tỷ lệ<br>% | Đầu năm<br>VND  |
|------------------------------------|------------|-----------------|------------|-----------------|
| Vốn góp của Tổng Công ty Tín Nghĩa | 56,74%     | 98.360.000.000  | 56,74%     | 98.360.000.000  |
| Vốn góp của các cổ đông khác       | 43,26%     | 74.994.320.000  | 43,26%     | 74.994.320.000  |
|                                    | 100%       | 173.354.320.000 | 100%       | 173.354.320.000 |

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

|                                                     | Năm nay<br>VND  | Năm trước<br>VND |
|-----------------------------------------------------|-----------------|------------------|
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu                           |                 |                  |
| - Vốn góp đầu năm                                   | 173.354.320.000 | 173.354.320.000  |
| - Vốn góp cuối năm                                  | 173.354.320.000 | 173.354.320.000  |
| Cổ tức, lợi nhuận đã chia                           |                 |                  |
| - Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước   | 19.068.975.200  | 13.868.345.600   |
| - Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay | 17.335.432.000  | 17.335.432.000   |

d) Cổ phiếu

|                                        | Cuối năm   | Đầu năm    |
|----------------------------------------|------------|------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành    | 17.335.432 | 17.335.432 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng |            |            |
| - Cổ phiếu phổ thông                   | 17.335.432 | 17.335.432 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành        |            |            |
| - Cổ phiếu phổ thông                   | 17.335.432 | 17.335.432 |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/ Cổ phiếu.

e) Các quỹ của công ty

|                        | 31/12/2014<br>VND | 01/01/2014<br>VND |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Quỹ đầu tư phát triển  | 11.493.438.309    | 3.254.726.522     |
| Quỹ dự phòng tài chính | 2.865.628.357     | 531.734.370       |
|                        | 14.359.066.666    | 3.786.460.892     |

Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp:

- Quỹ đầu tư phát triển được dùng để bổ sung vốn điều lệ của Công ty.
- Quỹ dự phòng tài chính được dùng để:
  - + Bù đắp những tổn thất, thiệt hại về tài sản, công nợ không đòi được xảy ra trong quá trình kinh doanh.
  - + Bù đắp khoản lỗ của Công ty theo quyết định của Hội đồng quản trị.

**20 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

|                                                     | Năm 2014<br>VND       | Năm 2013<br>VND       |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Doanh thu thuần phí cơ sở hạ tầng                   | 41.354.775.808        | 42.660.113.082        |
| Doanh thu thuần cho thuê đất                        | 1.847.389.511         | 1.899.124.857         |
| Doanh thu thuần phí nước thải                       | 11.927.326.269        | 11.988.361.786        |
| Doanh thu thuần thu gom rác thải                    | 2.687.960.534         | 2.204.327.700         |
| Doanh thu thuần bán hóa chất                        | 100.867.500           | 194.707.500           |
| Doanh thu thuần hoạt động xây dựng                  | 428.611.403           | 591.223.515           |
| Doanh thu thuần bán Dự án khu dân cư 18ha Tam Phước | 6.682.286.662         | 2.429.808.845         |
| Doanh thu thuần cho thuê Kios                       | 31.036.364            | 31.036.364            |
| Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ khác               | 29.166.153.720        | 25.363.614.974        |
|                                                     | <b>94.226.407.771</b> | <b>87.362.318.623</b> |

**21 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

|                                                           | Năm 2014<br>VND       | Năm 2013<br>VND       |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Giá vốn phí cơ sở hạ tầng                                 | 15.140.732.379        | 13.687.479.247        |
| Giá vốn cho thuê đất                                      | 1.185.853.388         | 509.789.853           |
| Giá vốn phí nước thải                                     | 6.548.016.253         | 3.937.466.702         |
| Giá vốn của hoạt động thu gom rác thải                    | 1.453.669.765         | 1.286.826.610         |
| Giá vốn của hóa chất                                      | 80.850.000            | 158.637.500           |
| Giá vốn của hoạt động xây dựng                            | 391.121.835           | 591.223.515           |
| Giá vốn của hoạt động bán Dự án Khu dân cư 18ha Tam Phước | 5.261.462.860         | 1.997.458.868         |
| Giá vốn của hoạt động cho thuê Kios                       | 25.229.853            | 26.239.779            |
| Giá vốn của dịch vụ khác                                  | 13.584.104.381        | 10.373.556.240        |
|                                                           | <b>43.671.040.714</b> | <b>32.568.678.314</b> |

**22 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

|                                                      | Năm 2014<br>VND      | Năm 2013<br>VND      |
|------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay                           | 608.603.255          | 1.224.539.160        |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia                          | 80.115.000           | 343.350.000          |
| Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm | 1.537.099            | 4.472.657            |
| Lãi bán hàng trả chậm                                | 431.178.016          | -                    |
|                                                      | <b>1.121.433.370</b> | <b>1.572.361.817</b> |

## 23 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

|                                              | Năm 2014<br>VND        | Năm 2013<br>VND        |
|----------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Lãi tiền vay                                 | 2.804.962.733          | 2.742.759.898          |
| Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư | (6.191.880.327)        | (6.419.209.679)        |
|                                              | <u>(3.386.917.594)</u> | <u>(3.676.449.781)</u> |

## 24 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

|                                        | Năm 2014<br>VND       | Năm 2013<br>VND       |
|----------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu, đồ dùng | 382.803.977           | 307.296.943           |
| Chi phí nhân công                      | 7.461.992.353         | 7.706.150.153         |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định       | 611.915.384           | 638.019.598           |
| Thuế, phí, lệ phí                      | 35.937.410            | 56.505.902            |
| Chi phí dự phòng                       | 591.033.145           | 408.366.968           |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài              | 1.114.032.291         | 926.466.696           |
| Chi phí khác bằng tiền                 | 1.679.533.752         | 2.183.832.296         |
|                                        | <u>11.877.248.312</u> | <u>12.226.638.556</u> |

## 25 . THU NHẬP KHÁC

|                                    | Năm 2014<br>VND   | Năm 2013<br>VND    |
|------------------------------------|-------------------|--------------------|
| Thu nhập từ quyền mua tài sản thuê | -                 | 693.000.000        |
| Thu nhập khác                      | 52.510.620        | 35.326.974         |
|                                    | <u>52.510.620</u> | <u>728.326.974</u> |

## 26 . CHI PHÍ KHÁC

|                                                  | Năm 2014<br>VND      | Năm 2013<br>VND      |
|--------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát | 700.000.000          | 710.000.000          |
| Chi phí hội họp Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát | 213.333.334          | 220.000.000          |
| Phạt kê khai nộp thuế bổ sung                    | 306.747.750          | -                    |
| Chi phí khác                                     | 299.090.543          | 151.771.425          |
|                                                  | <u>1.519.171.627</u> | <u>1.081.771.425</u> |

27 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

|                                                                  | Năm 2014<br>VND      | Năm 2013<br>(Đã điều chỉnh)<br>VND |
|------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------|
| <i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>                   |                      |                                    |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN                           | 40.701.284.875       | 46.116.256.683                     |
| Các khoản điều chỉnh tăng                                        | 1.034.043.974        | 787.870.134                        |
| - Chi phí không hợp lý hợp lệ                                    | 287.296.224          | 327.870.134                        |
| - Thù lao thành viên HĐQT                                        | 440.000.000          | 460.000.000                        |
| - Các khoản phạt và truy thu thuế                                | 306.747.750          | -                                  |
| Các khoản điều chỉnh giảm                                        | (80.115.000)         | (5.423.785.320)                    |
| - Cổ tức, lợi nhuận được chia                                    | (80.115.000)         | (343.350.000)                      |
| - Phân bổ lợi thế thương mại <sup>(1)</sup>                      | -                    | (5.080.435.320)                    |
| Thu nhập chịu thuế Thu nhập doanh nghiệp                         | 41.655.213.849       | 41.480.341.497                     |
| - Thuế TNDN (Thuế suất 25%)                                      | -                    | 10.370.085.374                     |
| - Thuế TNDN (Thuế suất 22%)                                      | 9.164.147.047        | -                                  |
| <b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>                               | <b>9.164.147.047</b> | <b>10.370.085.374</b>              |
| Thuế Thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm                      | 5.386.295.923        | 6.896.756.963                      |
| Thuế Thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm                      | (9.065.947.301)      | (11.880.546.414)                   |
| <b>Tổng thuế Thu nhập doanh nghiệp phải nộp cuối năm</b>         | <b>5.484.495.669</b> | <b>5.386.295.923</b>               |
| <i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>            |                      |                                    |
| Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản      | 878.195.400          | 1.209.470.324                      |
| Các khoản điều chỉnh tăng                                        | -                    | -                                  |
| Các khoản điều chỉnh giảm                                        | -                    | -                                  |
| Thu nhập chịu thuế Thu nhập doanh nghiệp                         | 878.195.400          | 1.209.470.324                      |
| - Thuế TNDN (Thuế suất 25%)                                      | -                    | 302.367.581                        |
| - Thuế TNDN (Thuế suất 22%)                                      | 193.202.988          | -                                  |
| <b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>                               | <b>193.202.988</b>   | <b>302.367.581</b>                 |
| Thuế TNDN phải nộp đầu năm của hoạt động KD bất động sản         | -                    | -                                  |
| Thuế TNDN đã nộp trong năm của hoạt động KD bất động sản         | (193.202.988)        | (302.367.581)                      |
| <b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm của hoạt động KD bất động sản</b> | <b>-</b>             | <b>-</b>                           |
| <b>Tổng số thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>                       | <b>5.484.495.669</b> | <b>5.386.295.923</b>               |

- (1) Đây là khoản lợi thế thương mại Công ty đã phân bổ vào chi phí năm 2009, 2010, khoản chi phí đã bị loại ra khỏi chi phí tính thuế khi Cục thuế Tỉnh Đồng Nai thực hiện kiểm tra quyết toán thuế. Hiện tại, Công ty đã thực hiện kê khai điều chỉnh bổ sung khoản chi phí này vào quyết toán thuế TNDN năm 2013. (Thông tin chi tiết được trình bày tại thuyết minh số 30).

28 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

|                                         | Năm 2014<br>VND       | Năm 2013<br>VND       |
|-----------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu, đồ dùng  | 12.432.505.986        | 8.635.758.301         |
| Chi phí nhân công                       | 7.461.992.353         | 7.706.150.153         |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định        | 15.764.562.281        | 13.570.291.984        |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài               | 8.024.839.223         | 5.934.706.338         |
| Chi phí khác bằng tiền                  | 5.748.962.679         | 5.713.148.692         |
| <b>Tổng chi phí sản xuất kinh doanh</b> | <b>49.432.862.522</b> | <b>41.560.055.468</b> |

## 29. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty

|                                    | Giá trị ghi sổ kế toán |                        |                        |                        |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                    | 31/12/2014             |                        | 01/01/2014             |                        |
|                                    | Giá gốc                | Dự phòng               | Giá gốc                | Dự phòng               |
|                                    | VND                    | VND                    | VND                    | VND                    |
| <b>Tài sản tài chính</b>           |                        |                        |                        |                        |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 16.765.564.419         | -                      | 1.125.521.620          | -                      |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 45.253.705.278         | (2.133.662.536)        | 70.046.881.291         | (1.542.629.391)        |
| Đầu tư dài hạn                     | 134.821.840.000        | -                      | 134.821.840.000        | -                      |
|                                    | <u>196.841.109.697</u> | <u>(2.133.662.536)</u> | <u>205.994.242.911</u> | <u>(1.542.629.391)</u> |

|                                   | Giá trị ghi sổ kế toán |                       |
|-----------------------------------|------------------------|-----------------------|
|                                   | 31/12/2014             | 01/01/2014            |
|                                   | VND                    | VND                   |
| <b>Nợ phải trả tài chính</b>      |                        |                       |
| Vay và nợ                         | 26.157.500.000         | 40.870.724.925        |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 75.148.456.344         | 37.157.429.815        |
| Chi phí phải trả                  | 1.187.351.880          | 616.626.132           |
|                                   | <u>102.493.308.224</u> | <u>78.644.780.872</u> |

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra các hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

### Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

#### Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá, tỷ giá hối đoái và lãi suất.

##### Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc năm tài chính Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

##### Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

**Rủi ro về lãi suất:**

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

**Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác)

|                                    | Từ 1 năm<br>trở xuống<br>VND | Trên 1 năm<br>đến 5 năm<br>VND | Trên 5 năm<br>VND | Cộng<br>VND            |
|------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|-------------------|------------------------|
| <b>Tại ngày 31/12/2014</b>         |                              |                                |                   |                        |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 16.765.564.419               | -                              | -                 | 16.765.564.419         |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 19.585.291.795               | 23.534.750.947                 | -                 | 43.120.042.742         |
| Đầu tư dài hạn                     | -                            | 134.821.840.000                | -                 | 134.821.840.000        |
|                                    | <u>36.350.856.214</u>        | <u>158.356.590.947</u>         | <u>-</u>          | <u>194.707.447.161</u> |
| <b>Tại ngày 01/01/2014</b>         |                              |                                |                   |                        |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 1.125.521.620                | -                              | -                 | 1.125.521.620          |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 11.281.689.580               | 57.222.562.320                 | -                 | 68.504.251.900         |
| Đầu tư dài hạn                     | -                            | 134.821.840.000                | -                 | 134.821.840.000        |
|                                    | <u>12.407.211.200</u>        | <u>192.044.402.320</u>         | <u>-</u>          | <u>204.451.613.520</u> |

**Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

|                                   | Từ 1 năm<br>trở xuống<br>VND | Trên 1 năm<br>đến 5 năm<br>VND | Trên 5 năm<br>VND | Cộng<br>VND            |
|-----------------------------------|------------------------------|--------------------------------|-------------------|------------------------|
| <b>Tại ngày 31/12/2014</b>        |                              |                                |                   |                        |
| Vay và nợ                         | 15.217.500.000               | 10.940.000.000                 | -                 | 26.157.500.000         |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 75.148.456.344               | -                              | -                 | 75.148.456.344         |
| Chi phí phải trả                  | 1.187.351.880                | -                              | -                 | 1.187.351.880          |
|                                   | <u>91.553.308.224</u>        | <u>10.940.000.000</u>          | <u>-</u>          | <u>102.493.308.224</u> |
| <b>Tại ngày 01/01/2014</b>        |                              |                                |                   |                        |
| Vay và nợ                         | 16.150.724.925               | 24.720.000.000                 | -                 | 40.870.724.925         |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 37.157.429.815               | -                              | -                 | 37.157.429.815         |
| Chi phí phải trả                  | 616.626.132                  | -                              | -                 | 616.626.132            |
|                                   | <u>53.924.780.872</u>        | <u>24.720.000.000</u>          | <u>-</u>          | <u>78.644.780.872</u>  |

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

### 30. THÔNG TIN KHÁC

#### a) Ngân hàng Thương mại cổ phần Đại Á (nay là HD Bank)

- Theo Quyết định số 2687/QĐ-NHNN ngày 18/11/2013 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, việc sáp nhập Ngân hàng TMCP Đại Á (DaiA bank) và Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HD bank) chính thức có hiệu lực kể từ ngày 20/12/2013. Theo đó, Công ty đang nắm giữ 11.501.684 cổ phần tương ứng với tỷ lệ nắm giữ là 3,1% vốn điều lệ của DaiA bank cũng sẽ chính thức chuyển thành cổ đông của Ngân hàng HD Bank với số lượng cổ phần nắm giữ tương ứng.
- Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 05/2013/NQ-HĐQT ngày 16 tháng 12 năm 2013, Hội đồng quản trị thông qua kế hoạch chuyển nhượng 11.501.684 cổ phần Ngân hàng TMCP Đại Á, đồng thời ủy quyền cho Tổng Công ty Tín Nghĩa thực hiện kế hoạch chuyển nhượng trên.
- Căn cứ Hợp đồng ủy quyền giữa Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa ("TIP") và Tổng Công ty Tín Nghĩa trong việc tìm kiếm đối tác, tham gia thương lượng, đàm phán, ký kết thỏa thuận hoặc xúc tiến các thủ tục pháp lý cần thiết để chuyển nhượng 11.501.684 cổ phần Ngân hàng TMCP Đại Á (nay là HDBank) do TIP đang sở hữu. Tổng Công ty Tín Nghĩa đã ký Hợp đồng chuyển nhượng số cổ phần cho Công ty Cổ phần Sovico với mức giá là 12.000 VND/cổ phiếu. Tính tới thời điểm ngày 31/12/2014, việc chuyển nhượng này đang được các bên hoàn thiện thủ tục pháp lý chuyển quyền sở hữu. Đối tác đã ứng trước 26,223 tỷ VND tiền chuyển nhượng cổ phần cho Tổng Công ty Tín Nghĩa, tuy nhiên đến 31/12/2014 Tổng Công ty mới tạm chuyển cho Công ty 13,8 tỷ VND.

#### b) Về cơ sở thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty chuyển đổi hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần từ ngày 08/01/2008 từ doanh nghiệp nhà nước. Giá trị lợi thế kinh doanh phát sinh do định giá giá trị doanh nghiệp theo phương pháp tài sản khi cổ phần hóa doanh nghiệp là 7.620.652.980 VND. Công ty đã thực hiện phân bổ vào chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2008, năm 2009 và năm 2010 theo hướng dẫn tại quy định tại điểm 2.13 Mục IV Phần C Thông tư số 130/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính và quy định tại khoản 2 điều 3 Thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20/10/2009 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

Tuy nhiên, Căn cứ Công văn số 1560/BTC-TCT ngày 29/01/2011 của Bộ Tài Chính hướng dẫn phân bổ lợi thế kinh doanh, các khoản chi phí đã phân bổ nêu trên đã được Cục thuế Tỉnh Đồng Nai loại ra khỏi chi phí hợp lý, hợp lệ khi kiểm tra quyết toán thuế.

Ngày 20 tháng 08 năm 2012, Bộ Tài chính đã ban hành thông tư số 138/2012/TT-BTC hướng dẫn phân bổ giá trị lợi thế kinh doanh đối với Công ty Cổ phần được chuyển đổi Công ty Nhà nước. Căn cứ trên hướng dẫn của Thông tư này, giá trị lợi thế kinh doanh nêu trên là khoản chi phí hợp lý, hợp lệ khi xác định thu nhập chịu thuế TNDN. Để đảm bảo tính thận trọng, Công ty đã gửi Công văn số 284/CV.CT ngày 14/08/2014 đến Cục Thuế Tỉnh Đồng Nai về tính hợp lệ của việc kê khai bổ sung khoản chi phí trên vào quyết toán thuế năm 2012 và năm 2013 nhưng đến nay vẫn chưa nhận được văn bản trả lời. Công ty đã chủ động kê khai điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế năm 2013 là 5.080.435.320 VND điều này dẫn tới chi tiêu thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2013 giảm 1.270.108.830 VND. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế theo kê khai điều chỉnh năm 2013 của Công ty có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế

#### c) Thông tin về quyết toán thuế

Ngày 23/07/2014, Cục thuế Tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định số 547/QĐ-CT về việc xử phạt vi phạm hành chính về thuế qua kiểm tra việc chấp hành pháp luật về thuế (thời kì kiểm tra: 2010-2011). Theo đó, số thuế Công ty sẽ phải kê khai và nộp bổ sung trong năm 2014 như sau:

| Nội dung                   | Số phải nộp<br>VND   | Số đã trích nộp<br>trong năm<br>VND | Số bù đắp bằng<br>nguồn quỹ dự<br>phòng tài chính | Số thuế chưa trích<br>nộp (*)<br>VND |
|----------------------------|----------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------|
|                            |                      |                                     | VND                                               |                                      |
| Thuế GTGT                  | 157.905.928          | -                                   | 16.877.477                                        | 141.028.451                          |
| Thuế TNDN                  | 726.052.340          | -                                   | 726.052.340                                       | -                                    |
| Thuế Tài nguyên            | 306.747.750          | 306.747.750                         | -                                                 | -                                    |
| Tiền phạt kê khai chậm nộp | 699.455.198          | -                                   | -                                                 | 699.455.198                          |
|                            | <b>1.890.161.216</b> | <b>306.747.750</b>                  | <b>742.929.817</b>                                | <b>840.483.649</b>                   |

(\*) Công ty chưa trích nộp số tiền 840.483.649 VND là do Công ty đã gửi Công văn số 266/CV.CT ngày 28/07/2014 kiến nghị Cục thuế Tỉnh Đồng Nai tạm thời chưa truy thu do các vấn đề này có liên quan đến các nội dung mà Cục thuế Đồng Nai chờ văn bản hướng dẫn trả lời từ Tổng Cục thuế. Công ty sẽ thực hiện đầy đủ nghĩa vụ khi có văn bản hướng dẫn từ Tổng Cục thuế và Cục thuế Đồng Nai.

### 31 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

### 32 . BÁO CÁO BỘ PHẬN

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, cung cấp nước sinh hoạt và xử lý nước thải, đồng thời hoạt động chủ yếu trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không trình bày Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý.

### 33 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong năm, Công ty có các giao dịch với các bên liên quan như sau:

|                                                 | Mối quan hệ | Năm 2014<br>VND | Năm 2013<br>VND |
|-------------------------------------------------|-------------|-----------------|-----------------|
| <b>Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ</b>     |             |                 |                 |
| - Tổng Công ty Tín Nghĩa                        | Công ty Mẹ  | 434.675.470     | 26.500.000      |
| - Công ty cổ phần cảng Container Đồng Nai       | (**)        | 1.666.667       | -               |
| - Công ty CP XD & KD nhà Phú Tín                | (**)        | 68.979.900      | 811.620.560     |
| - Công ty TNHH MTV Xăng dầu Tín Nghĩa I         | (*)         | 25.250.000      | 36.550.000      |
| - Công ty CP Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa | (*)         | 54.532.428      | 48.000.000      |
| - Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa            | (*)         | 77.050.000      | -               |
| <b>Mua vật tư, hàng hóa, dịch vụ</b>            |             |                 |                 |
| - Tổng Công ty Tín Nghĩa                        | Công ty Mẹ  | 34.551.281.664  | 2.399.062.470   |
| - Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa            | (*)         | 252.232.166     | -               |
| - Công ty TNHH MTV Xăng Dầu Tín Nghĩa I         | (*)         | 379.252.511     | 33.533.345      |
| <b>Chi hộ tiền xây dựng khu dân cư</b>          |             |                 |                 |
| - Tổng Công ty Tín Nghĩa                        | Công ty Mẹ  | 4.169.213.295   | 23.809.956.325  |
| <b>Phải trả lãi vay</b>                         |             |                 |                 |
| - Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất       | (**)        | 287.596.500     | 24.525.000      |
| <b>Nhận cổ tức</b>                              |             |                 |                 |
| - Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất       | (**)        | 80.115.000      | 343.350.000     |

Sổ dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

|                                                 | Mối quan hệ | 31/12/2014<br>VND | 01/01/2014<br>VND |
|-------------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>Phải thu tiền hàng</b>                       |             |                   |                   |
| - Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh nhà Phú Tín | (**)        | -                 | 84.576.585        |
| <b>Phải thu tiền chi hộ</b>                     |             |                   |                   |
| - Tổng Công ty Tín Nghĩa                        | Công ty Mẹ  | 23.534.750.947    | 57.222.562.320    |
| <b>Phải thu tiền cổ tức</b>                     |             |                   |                   |
| - Công ty CP Bất động sản Thống Nhất            | (*)         | -                 | 343.350.000       |
| <b>Phải thu khác</b>                            |             |                   |                   |
| - Tổng Công ty Tín Nghĩa                        | Công ty Mẹ  | 12.352.307.805    | -                 |
| <b>Phải trả tiền hàng</b>                       |             |                   |                   |
| - Tổng Công ty Tín Nghĩa                        | Công ty Mẹ  | 6.670.474         | 678.687.597       |
| - Công ty TNHH MTV Xăng dầu Tín Nghĩa 1         | (*)         | -                 | 36.886.680        |
| <b>Phải trả tiền bồi thường KCN</b>             |             |                   |                   |
| - Tổng Công ty Tín Nghĩa                        | Công ty Mẹ  | 26.674.087.676    | 26.674.087.676    |
| <b>Phải trả khác</b>                            |             |                   |                   |
| - Tổng Công ty Tín Nghĩa                        | Công ty Mẹ  | 710.161.715       | 658.866.515       |

(\*) Cùng Công ty mẹ

(\*\*) Công ty liên kết của Công ty mẹ

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

|                                          | Năm 2014<br>VND | Năm 2013<br>VND |
|------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| - Thu nhập của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc | 1.743.179.304   | 2.079.588.332   |

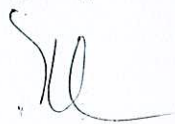
### 34 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013, đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Ban Giám đốc Công ty đã quyết định điều chỉnh hồi tố một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2013 do kê khai điều chỉnh bổ sung Quyết toán thuế TNDN 2013. Theo đó một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính được điều chỉnh cụ thể như sau:

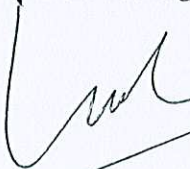
|                                             | Mã số | Số trình bày trên<br>báo cáo năm nay<br>VND | Số trình bày trên<br>báo cáo năm trước<br>VND | Số liệu điều chỉnh<br>VND |
|---------------------------------------------|-------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------|
| <b>Bảng cân đối kế toán</b>                 |       |                                             |                                               |                           |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước         | 314   | 6.626.255.978                               | 7.896.364.808                                 | (1.270.108.830)           |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối           | 420   | 23.548.289.034                              | 22.278.180.204                                | 1.270.108.830             |
| <b>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</b> |       |                                             |                                               |                           |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành                 | 51    | 10.672.452.955                              | 11.942.561.785                                | (1.270.108.830)           |
| Lợi nhuận sau thuế TNDN                     | 60    | 36.653.274.052                              | 35.383.165.222                                | 1.270.108.830             |

Người lập



Nguyễn Thị Ly

Kế toán trưởng



Nguyễn Quốc Hùng

Đồng Nai, ngày 24 tháng 02 năm 2015

Giám đốc



Trương Thanh Tùng

C.T.C.P