

Dự thảo tài liệu:

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2015

(Lưu hành nội bộ)

Tháng 03/2015



**MỤC LỤC TÀI LIỆU
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2015**

1. Báo cáo tư cách và tỷ lệ cổ đông tham dự Đại hội
2. Tờ trình Giới thiệu Đoàn Chủ tịch, Ban thư ký và Ban kiểm phiếu
3. Chương trình và nội dung Đại hội.
4. Báo cáo đánh giá công tác quản lý, điều hành hoạt động năm 2014 và Kế hoạch hoạt động năm 2015.
5. Báo cáo kết quả kinh doanh 2014 và Kế hoạch hoạt động năm 2015.
6. Báo cáo của Ban kiểm soát về thẩm định kết quả hoạt động năm 2014.
7. Báo cáo tài chính năm 2014 đã được kiểm toán.
8. Tờ trình phân phối lợi nhuận năm 2014.
9. Tờ trình phê duyệt chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh, dự kiến phân phối lợi nhuận năm 2015.
10. Tờ trình thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát năm 2015.
11. Tờ trình lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính 2015.
12. Tờ trình chấp thuận bổ sung thành viên Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 2013-2018.
13. Tờ trình miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2013-2018.

Số :/BC.BKS

Biên Hòa, ngày 20 tháng 3 năm 2015.

BÁO CÁO

V/v Thẩm tra tư cách cổ đông tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên 2015
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa

Căn cứ Luật doanh nghiệp năm 2005.

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa.

Căn cứ danh sách cổ đông sở hữu cổ phần tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa chốt tại thời điểm 16h ngày 13/03/2015.

Ban kiểm soát xin báo cáo Đại hội về số lượng cổ đông và đại diện ủy quyền hợp lệ, đủ tư cách tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên 2015 Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa như sau:

1. Số cổ đông có quyền tham dự Đại hội:

TT	Diễn giải	Số cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ
1	Cổ đông trong nước	442	14,701,432	84.81%
-	Tổ chức	7	11,383,188	65.66%
-	Cá nhân	435	3,318,244	19.14%
2	Cổ đông nước ngoài	11	2,634,000	15.19%
-	Tổ chức	5	2,600,000	15.00%
-	Cá nhân	6	34,000	0.20%
	Tổng cộng	453	17,335,432	100%

2. Số cổ đông có mặt tại Đại hội:

- Số cổ đông: /453 người - Đại diện số cổ phần: /17.335.432 cổ phần - Đạt tỷ lệ: %.

Xin tuyên bố Đại hội đủ điều kiện để tiến hành theo quy định.

TM. BAN KIỂM SÓAT

Số : ... /BC.CT

Biên Hòa, ngày 20 tháng 3 năm 2015.

**CHƯƠNG TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2015
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KCN TÍN NGHĨA**

TT	Nội dung	Thực hiện
I	Đón khách	7h30- 8h30
1	Chào mời, đón khách, hướng dẫn đại biểu, phát tài liệu, giải quyết thắc mắc. Ổn định chỗ ngồi.	Ban Tổ chức
2	Tập hợp báo cáo tỷ lệ cổ đông tham dự .	Ban Kiểm soát
II	Khai mạc Đại hội & Nội dung nghị sự chính của Đại hội	9h00
1	Tuyên bố lý do Đại hội	Ban Tổ chức
2	Báo cáo kiểm tra tư cách, tỷ lệ cổ đông tham dự Đại hội	Ban Kiểm soát
3	Giới thiệu Đoàn Chủ tịch, Ban thư ký và Ban kiểm phiếu	
4	ĐH biểu quyết thông qua Chương trình và nội dung Đại hội.	
5	Báo cáo kết quả kinh doanh 2014 và Kế hoạch kinh doanh năm 2015.	
6	Báo cáo của Ban kiểm soát về kết quả hoạt động năm 2014.	
7	Thông qua Báo cáo tài chính năm 2014 đã được kiểm toán.	
8	Tờ trình phân phối lợi nhuận 2014.	
9	Tờ trình Kế hoạch phân phối lợi nhuận 2015.	
10	Tờ trình thù lao HĐQT, BKS 2014 và Dự kiến thù lao 2015	
11	Tờ trình lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính 2015.	
12	Tờ trình chấp thuận bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2013 - 2018.	
13	Tờ trình miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2013 - 2018.	
III	Bế mạc Đại hội	11h30
1	Thông qua Biên bản Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2015.	Thư ký
2	Biểu quyết Nghị quyết Đại hội và Bế mạc.	

Số:/BC.HĐQT

Biên Hòa, ngày 20 tháng 3 năm 2015.

**BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC QUẢN LÝ ĐIỀU HÀNH NĂM 2014
VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2015
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA**

Kính gửi: **Quý cổ đông Công ty.**

Căn cứ Điều lệ Công ty, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2014, Hội đồng quản trị đã đánh giá thực trạng công tác quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh năm 2014 và phương hướng nhiệm vụ năm 2015 của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa trước Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015, cụ thể như sau:

I. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2014.

1. Tình hình hoạt động 2014.

Năm 2014 với nhiều nỗ lực cố gắng của chính phủ nhằm ổn định kinh tế vĩ mô, nhưng nền kinh tế vẫn chưa có sự chuyển biến rõ nét, hoạt động của các doanh nghiệp vẫn còn hết sức khó khăn. Cũng trong năm 2014 tình hình tồn kho vẫn ở mức cao, kinh doanh bất động sản vẫn đóng băng, nợ xấu chưa được cải thiện, nên dòng tín dụng vẫn bị nghẽn mạch và dòng vốn không được hấp thụ một cách hiệu quả. Tình trạng “thừa tiền, thiếu vốn” vẫn tiếp tục tái diễn, đặc biệt là tại các doanh nghiệp vừa và nhỏ.

Đối với hoạt động của công ty, trong năm 2014, do có những dự báo và cập nhật tình hình kịp thời của Hội đồng quản trị, và những nỗ lực của Ban giám đốc cùng toàn thể CB.CNV Công ty đã cố gắng tổ chức triển khai nghị quyết của đại hội đồng cổ đông năm 2014.

Qua đánh giá, tình hình hoạt động của đơn vị đã phản ánh các chỉ tiêu và kết quả cụ thể:

Doanh thu thực hiện năm 2014 đạt 95,4 tỷ đồng đạt 52,9% kế hoạch và tăng 6,4% cùng kỳ. Lợi nhuận trước thuế đạt 41,58 tỷ đồng đạt 67,8% kế hoạch và bằng 78,5% so cùng kỳ. Lãi cơ bản trên cổ phiếu là 18,59%, tương đương 1.859 đồng.

- Hội đồng quản trị và Ban giám đốc đã thực hiện và phát huy được chức năng, nhiệm vụ đúng quy định của Điều lệ Công ty, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông đã ban hành.

- Định hướng cho Ban Giám đốc Công ty trong hoạt động, điều hành luôn tuân thủ điều lệ, các quy chế, nghị quyết do Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị ban hành.

- Thực hiện miễn nhiệm 02 thành viên HĐQT, bầu bổ sung 02 thành viên Hội đồng Quản trị thay thế và kiện toàn nhân sự Ban điều hành do có sự từ nhiệm, luân chuyển thay đổi người quản lý vốn của Tổng Công ty Tín Nghĩa.

- Ban hành các quy chế, định mức kinh tế, kỹ thuật áp dụng nội bộ nhằm thực hiện tiết kiệm có hiệu quả cho Công ty.

- Định hướng, chỉ đạo Công ty thường xuyên duy trì, xây dựng, sửa đổi Hệ thống quản lý chất lượng và môi trường.

- Chỉ đạo công tác quản lý vốn, tài sản chặt chẽ, đúng nguyên tắc tài chính quy định, chế độ trích khấu hao, tiền lương và các khoản trích theo lương thực hiện đúng chính sách, tuân thủ các Nguyên tắc, Chuẩn mực, Chế độ kế toán hiện hành và các qui định pháp lý có liên quan và đúng nội quy, quy chế, Điều lệ, Nghị quyết của Công ty ban hành.

- Định hướng, phê duyệt sắp xếp nhân sự, tổ chức bộ máy quản lý gọn nhẹ, hoạt động ổn định.

- Chỉ đạo lựa chọn đối tác để thực hiện thành công thoái vốn đầu tư tại Ngân hàng cổ phần thương mại Đại Á (HDBank).

- Quyết định chi tạm ứng cổ tức đợt 1- năm 2014 tỷ lệ 10% mệnh giá cho các cổ đông.

- Thực hiện quản lý, theo dõi sự biến động sở hữu cổ phần của các cổ đông đúng quy định.

- Thường xuyên theo dõi, đánh giá diễn biến tình hình tài chính, kinh tế, các chính sách của nhà nước để có những điều chỉnh, định hướng kịp thời trong việc hoạch định chiến lược kinh doanh.

2. Kết quả kinh doanh năm 2014.

Căn cứ báo cáo tài chính năm 2014 đã được đơn vị kiểm toán độc lập (Công ty TNHH Hãng Kiểm toán - AASC) và Ban Kiểm soát thẩm định, Hội đồng Quản trị ghi nhận một số chỉ tiêu kết quả hoạt động kinh doanh đạt được trong năm 2014 như sau:

- Doanh thu thực hiện:	95.400.351.761 đồng.
- Lợi nhuận trước thuế:	41.579.480.275 đồng.
- Nộp ngân sách:	19.358.555.915 đồng.
- Lợi nhuận sau thuế:	32.222.130.240 đồng.
- Lãi cơ bản trên cổ phần:	18,59 %.

- Cơ cấu vốn chủ sở hữu của Công ty tại ngày 31/12/2014 là:

TT	Diễn giải	Trị giá (đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Vốn chủ sở hữu		
-	Vốn đầu tư của cổ đông	173,354,320,000	48.48%
-	Thặng dư vốn cổ phần	152,943,588,882	42.77%
-	Quỹ khác thuộc vốn CSH	15,067,716,862	4.21%
-	Cổ tức chưa phân phối	16,212,274,683	4.53%
	Cộng	357,577,900,427	100.00%
2	Giá trị sổ sách cổ phần	20,627	

3. Chỉ đạo công tác quản lý tài chính, công nợ.

Với những khó khăn chung do ảnh hưởng từ các biện pháp kiềm chế lạm phát của Chính phủ và chính sách thắt chặt tiền tệ của ngân hàng Nhà nước, Hội đồng quản trị đã có Nghị quyết định hướng chỉ đạo, kiểm tra, giám sát chặt chẽ công tác tài chính, quản lý công nợ tồn đọng, sử dụng số vốn lưu động nhàn rỗi của Công ty linh hoạt, đạt hiệu quả.

- Đảm bảo các nguồn tiền luân chuyển thường xuyên, khai thác hiệu quả nguồn vốn lưu động nhàn rỗi thông qua đầu tư ngắn hạn tại các tổ chức tín dụng và ngân hàng thương mại với hình thức gửi có kỳ hạn linh hoạt.

- Đẩy mạnh luân chuyển vốn, tích cực thu hồi nợ, thời gian thanh toán hợp lý, không để nợ đọng khó đòi, đẩy mạnh nhiều biện pháp tiết kiệm, chống lãng phí.

- Chỉ đạo hạch toán đầy đủ chi phí hợp lý, không để sót các khoản doanh thu trong năm.

- Công tác quản lý vốn, tài sản, thực hiện giám sát và kiểm tra chi phí, hóa đơn chứng từ đảm bảo đúng nguyên tắc tài chính quy định, chế độ trích khấu hao, tiền lương và các khoản trích theo lương thực hiện đúng chính sách, tuân thủ các Nguyên tắc, Chuẩn mực, Chế độ kế toán hiện hành và các qui định pháp lý có liên quan. Các Báo cáo, sổ sách kế toán của Công ty ghi chép rõ ràng, phản ánh trung thực và minh bạch.

4. Định hướng hoạt động đầu tư.

Năm 2014 tiếp tục chịu ảnh hưởng bởi tình hình tài chính chưa khởi sắc, kéo theo hệ quả là thị trường bất động sản còn ế ụt, thị trường chứng khoán ảm đạm, đã làm cho việc triển khai thực hiện các dự án không thuận lợi phải tạm ngưng triển khai. Chi phí đầu vào trong lĩnh vực xây dựng tăng, đã ảnh hưởng rất lớn đến tiến độ xây dựng các công trình cũng như hiệu quả kinh doanh của Công ty. Hội đồng quản trị đã thống nhất tiếp tục ban hành các Nghị quyết định hướng, chỉ đạo Công ty chủ yếu tập trung vào các dự án, công trình trọng điểm, tạm ngưng đầu tư vào các dự án bất động sản và một số dự án khác chưa hiệu quả. Do vậy, vốn đầu tư giải ngân trong năm không cao.

Một số công việc đã và đang thực hiện trong 2014 như sau:

- Lập thủ tục chuyển đổi công năng Khu dịch vụ thương mại Kios cho thuê.
- Thực hiện điều chỉnh quy hoạch đất công nghiệp của khu công nghiệp Tam Phước.

- Hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng dự án Khu dân cư và tái định cư 18 ha.

- Thực hiện chuyển nhượng, thoái vốn đầu tư vào Ngân hàng cổ phần thương mại Đại Á (HDBank).

- Thực hiện khảo sát và tìm hiểu các thủ tục dự án khu công nghiệp, khu dân cư trên địa bàn.

5. Định hướng, chỉ đạo công tác khác.

Hội đồng quản trị đã ban hành các Nghị quyết với định hướng, chỉ đạo kịp thời làm căn cứ cho Ban Giám đốc triển khai thực hiện:

- Ban hành, triển khai các quy chế, nội quy, quản lý nội bộ.

- Đẩy mạnh công tác kiểm tra, kiểm soát giữa các phòng ban Công ty và thực hiện quy chế dân chủ.
- Tổ chức bộ máy quản lý của Công ty gọn nhẹ, có các chính sách rõ ràng đối với người lao động nhằm khuyến khích, động viên an tâm trong công tác.
- Kiện toàn nhân sự Ban Giám đốc công ty do có sự luân chuyển, điều động nhân sự của chủ sở hữu là cổ đông lớn.
- Công tác bảo vệ quản lý tài sản và PCCC tốt, không xảy ra tình trạng mất mát, thiệt hại tài sản.
- Quản lý, theo dõi chặt chẽ việc sở hữu, chuyển nhượng cổ phần của các cổ đông được thuận lợi và nhanh chóng.
- Duy trì Hệ thống quản lý chất lượng và môi trường của công ty đã được tổ chức chứng nhận TUV đánh giá, cấp chứng nhận đạt theo tiêu chuẩn ISO 9001:2008 và ISO 14001:2004. Đây là tiêu chuẩn để công ty nâng cao chất lượng dịch vụ và thực hiện khép kín các dịch vụ cung cấp trong khu công nghiệp.
- Đảm bảo đúng quyền lợi, nghĩa vụ cũng như các mối quan hệ của Công ty với các cổ đông, cơ quan quản lý và đối tác khách hàng.

6. Công tác nhân sự:

Trong năm, thực hiện chủ trương chung về tinh gọn bộ máy quản lý, sắp xếp bố trí nhân sự phù hợp với các mảng kinh doanh, hoạt động của đơn vị, tổng số nhân sự đến cuối năm 2014 là 61 người (số đầu năm là 68, giảm 7 người). Lực lượng lao động của Công ty đa số là lao động trẻ, năng động, có chuyên môn tốt, tham gia tích cực các phong trào đoàn thể và đóng góp tích cực trong các công tác xã hội tại địa phương.

II. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2015

1. Phương hướng nhiệm vụ năm 2015

Năm 2015, Hội đồng quản trị thống nhất đề ra phương hướng hoạt động có hiệu quả; triển khai các dự án trọng điểm, đảm bảo có lợi ích của cổ đông lợi ích của công ty nhằm phát triển bền vững.

Căn cứ vào các chỉ tiêu thực hiện năm 2014 và tình hình nguồn lực và khả năng khai thác cơ sở hạ tầng tại KCN Tam Phước cũng như các dự án khả quan khác, Hội đồng Quản trị trình đại hội đồng cổ đông kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2015 theo các chỉ tiêu cụ thể để phấn đấu thực hiện như sau:

- Doanh thu thực hiện :	172,26 tỷ đồng.
- Lợi nhuận trước thuế:	54,43 tỷ đồng.
- Nộp ngân sách:	25,01 tỷ đồng.
- Lợi nhuận sau thuế:	42,45 tỷ đồng.
- Tỷ lệ chia cổ tức :	Tối thiểu đạt 22 % .

Để đạt được các mục tiêu trên, Hội đồng quản trị định hướng chỉ đạo Công ty sẽ tập trung thực hiện một số nhiệm vụ chủ yếu như sau:

2. Công tác kinh doanh.

- Tiếp tục quản lý và nâng cao khả năng điều hành để khai thác hiệu quả các hạng mục đã đầu tư vào Khu công nghiệp Tam Phước.

- Thực hiện tốt việc cung cấp các dịch vụ, cho thuê nhà xưởng, hạ tầng, kho bãi hiện có.
- Sử dụng vốn lưu động nhàn rỗi có hiệu quả, đồng thời áp dụng các giải pháp linh hoạt nhằm đáp ứng đủ vốn cho hoạt động kinh doanh và đầu tư.
- Quản lý hiệu quả phần vốn đầu tư tại các đơn vị tham gia góp vốn.

3. Công tác quản lý, điều hành.

- Duy trì áp dụng và thường xuyên cải tiến hệ thống quản lý chất lượng và môi trường theo tiêu chuẩn ISO 9001:2008 và 14001:2004.
- Tăng cường công tác giám sát đôn đốc chặt chẽ các nhà đầu tư khi triển khai dự án thực hiện theo đúng quy định của Nhà nước và của KCN về xây dựng và đầu tư.
- Hoàn thiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất thương mại dịch vụ đường số 3 để đưa dãy kios vào kinh doanh.
- Cải tạo duy tu, thay thế mảng cây xanh hai bên lề các tuyến đường giao thông tạo cảnh quan trong KCN.
- Thực hiện duy tu, bảo dưỡng thường xuyên nhằm nâng cao tuổi thọ các phương tiện, máy móc thiết bị, tài sản, công trình, vật kiến trúc,...
- Thường xuyên kiểm tra, đảm bảo an ninh, trật tự trong toàn KCN.
- Cung cấp thông tin, phản hồi cho các cổ đông, giới thiệu quảng bá hình ảnh Công ty thông qua trang web.
- Phát huy tốt mối quan hệ với các khách hàng sẵn có và luôn thể hiện đồng hành cùng với khách hàng.
- Tiếp tục đào tạo bồi dưỡng nghiệp vụ để phục vụ nhu cầu phát triển của Công ty.

4. Công tác Đầu tư – Xây dựng.

- Xúc tiến đầu tư mua lại nhà xưởng của các doanh nghiệp bị giải thể, phá sản trong KCN để cho thuê kho.
- Lập thủ tục chuyển đổi quy hoạch khu dịch vụ trung tâm KCN sang đất công nghiệp.
- Trang bị một số phương tiện vận chuyển, máy móc thiết bị phục vụ công tác duy tu, bảo dưỡng hạ tầng trong khu công nghiệp và thu gom rác thải, chất thải nguy hại để đáp ứng nhu cầu kinh doanh.
- Lập thủ tục đầu tư xây dựng trung tâm thương mại 17.100m² thuộc dự án Khu dân cư và tái định cư 18ha xã Tam Phước.
- Tìm hiểu, xem xét đầu tư một số dự án kinh doanh bất động sản có tính khả thi cao.
- Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh đường đầu nối từ KCN sang KDC 18ha.

5. Công tác tổ chức nhân sự.

- Tiếp tục rà soát, tinh gọn bộ máy quản lý, luân chuyển nhân sự phù hợp với các mảng công tác, hoạt động của Công ty nhằm đạt hiệu quả cao trong công việc, phù hợp với chức năng nhiệm vụ tại các bộ phận phòng ban chuyên môn.

- Xây dựng phương án điều chỉnh lương theo mức lương mới, đảm bảo thu nhập của người lao động tương xứng với kết quả lao động giúp người lao động yên tâm công tác trong môi trường làm việc công bằng và có tính cạnh tranh.

III. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.

Năm 2014, hoạt động kinh doanh của Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa đạt kế hoạch chưa cao, nhưng đã thu được kết quả khả quan. Hội đồng Quản trị, Ban giám đốc đã cố gắng thực hiện tốt nhiệm vụ được giao góp phần mang lại lợi nhuận cho Công ty.

Hội đồng quản trị đánh giá cao các đóng góp của tập thể CBCNV trong Công ty và các cá nhân, tập thể, các cổ đông có những sáng kiến, góp ý thiết thực giúp Công ty phát triển bền vững.

Năm 2015, Hội đồng quản trị Công ty mong muốn tiếp tục nhận được sự ủng hộ của các cổ đông, các cá nhân, tập thể đóng góp cho sự hoạt động của Công ty hoàn thành kế hoạch đề ra, duy trì được hiệu quả hoạt động SXKD đảm bảo được lợi ích của các cổ đông trong Công ty.

**TM HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Nơi nhận:

- Thành viên HĐQT (B/cáo);
- Đại hội đồng cổ đông (B/cáo)
- Lưu VT.HĐQT.

Số:/BC-CT

Biên Hòa, ngày 20 tháng 3 năm 2015.

BÁO CÁO TỔNG KẾT KINH DOANH NĂM 2014 VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2015

Phần 1

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2014

1. Tình hình chung.

Trong bối cảnh tình hình kinh tế thế giới và trong nước vẫn còn ảnh hưởng của suy giảm kinh tế, ngân hàng thắt chặt tín dụng, bất động sản đóng băng kéo dài, hàng tồn kho tăng cao, các nhà đầu tư trong Khu công nghiệp Tam Phước thu hẹp sản xuất, dẫn đến hoạt động kinh doanh của Công ty cũng gặp rất nhiều khó khăn.

Năm 2014, nhiệm vụ chủ yếu của Công ty là tập trung duy trì các mảng kinh doanh cho thuê lại đất, cung cấp dịch vụ hạ tầng, cung cấp nước sạch và xử lý nước thải, tiếp tục đầu tư hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật 2,1 ha còn lại của Dự án khu dân cư và tái định cư xã Tam Phước 18ha đưa vào kinh doanh.

2. Các chỉ tiêu cơ bản.

TT	Chỉ tiêu	ĐVT	KH 2014	TH 2014	TH 2013	So với (%)	
						2013	KH
1	Sản lượng tiêu thụ.						
-	Cấp nước sạch	1000m3	1,800	1,767	1,806	97.8%	98.2%
-	XL nước thải (80% nước cấp)	1000m3	1,440	1,414	1,403	100.8%	98.2%
2	Doanh thu	trđ	180,380	95,400	89,663	106.4%	52.9%
-	Doanh thu thuần	"	154,871	94,226	87,362	107.9%	60.8%
-	Doanh thu tài chính	"	2,166	1,094	1,229	89.0%	50.5%
-	Cổ tức đầu tư	"	343	80	343	23.3%	23.3%
-	Chuyển nhượng CP Đại Á	"	23,000	-	-		0.0%
-	Thu nhập khác	"	-	-	728		
3	Giá vốn		71,736	15,425	8,047	191.7%	21.5%
4	Chi phí	trđ	47,354	38,396	28,677	133.9%	81.1%
-	Chi phí chung		37,374	29,363	25,624	114.6%	78.6%
-	Chi phí khác	"	450	417	442	94.3%	92.7%
-	Chi phí tài chính	"	2,000	2,804	2,456	114.2%	140.2%
-	Hoàn nhập dự phòng đầu tư		(4,500)	(6,191)	(6,132)	101.0%	137.6%

-	Chi phí quản lý	"	12,030	12,003	11,900	100.9%	99.8%
-	Đ/chính giá vốn KDC 18ha năm 2012	"	-	-	(5,613)		
5	Lợi nhuận trước thuế	trđ	61,291	41,579	52,938	78.5%	67.8%
6	Nộp ngân sách	trđ	21,964	20,077	20,701	97.0%	91.4%
7	Chia cổ tức	%	22.0%	18.0%	21.0%	85.7%	81.8%
8	Tổng số lao động	người	68	61	68	89.7%	89.7%
9	Thu nhập bình quân	trđ	8.4	8.0	7.8	102.9%	95.6%

2.1/ Doanh thu thực hiện năm 2014:

TT	Chỉ tiêu	ĐVT	KH 2014	TH 2014	TH 2013	So với (%)	
						2013	KH
	Tổng Doanh thu	trđ	180,380	95,400	89,663	106.4%	52.9%
1	Doanh thu thuần	"	154,871	94,226	87,362	107.9%	60.8%
-	Phí CSHT, thuê đất	"	40,863	43,202	44,559	97.0%	105.7%
-	Cấp nước sạch.	"	14,580	17,403	14,786	117.7%	119.4%
-	Thu phí nước thải	"	9,601	11,927	11,988	99.5%	124.2%
-	Nhà kho cho thuê	"	6,330	6,318	6,253	101.0%	99.8%
-	Dự án KDC&TĐC 18ha	"	57,796	6,682	2,430	275.0%	11.6%
-	Xây dựng (cây xanh)	"		429	591	72.6%	
-	Kios đầu đường 3	"	18,900	31	31	100.0%	
-	Thu gom rác thải	"	2,400	2,688	2,204	121.9%	112.0%
-	CTR nguy hại, phế liệu	"	1,200	2,051	913	224.8%	170.9%
-	Tư vấn môi trường	"	600	638	660	96.7%	106.3%
-	Doanh thu khác	"	2,600	2,857	2,947	96.9%	109.9%
2	Doanh thu tài chính	"	2,166	1,094	1,229	89.0%	50.5%
3	Cổ tức đầu tư	"	343	80	343	23.3%	23.3%
4	Chuyển nhượng CP Đại Á	"	23,000				0.0%
5	Thu nhập khác	"			728		

Doanh thu thực hiện năm 2014 là 95,4 tỷ đồng đạt 52,9% kế hoạch và bằng 106,4% cùng kỳ, trong đó:

+ Thu phí sử dụng hạ tầng và tiền thuê đất là 43,2 tỷ đồng, đạt 105,7% kế hoạch và bằng 97% so với cùng kỳ.

+ Cung cấp nước sạch là 17,4 tỷ đồng đạt 119,4% kế hoạch và bằng 117,7% cùng kỳ.

+ Trạm xử lý nước thải năm 2014 đã tiếp nhận khối lượng nước xử lý là 1,4 triệu m³, tương đương mức doanh thu 11,9 tỷ đồng, đạt 124,2 % kế hoạch năm và bằng 99,5% cùng kỳ.

+ Doanh thu từ việc cho thuê nhà kho Armarajo với thời gian cho thuê cố định liên tục trong 5 năm (2011-2015) là 6,3 tỷ đồng.

+ Dịch vụ thu gom rác thải sinh hoạt là 2,6 tỷ đồng, đạt 112% kế hoạch và bằng 121,9% so cùng kỳ.

+ Dịch vụ thu gom chất thải rắn nguy hại, phế liệu là 2 tỷ đồng, đạt 170,9% kế hoạch và bằng 224,8% cùng kỳ.

+ Dịch vụ tư vấn môi trường là 0,6 tỷ đồng đạt 106% kế hoạch và bằng 96,7% cùng kỳ.

+ Doanh thu khác: bao gồm cho thuê văn phòng, cung cấp điện, chợ tạm là 2,8 tỷ đồng, đạt 109,9% kế hoạch và bằng 96,9% so với cùng kỳ.

Tuy nhiên có một vài chỉ tiêu doanh thu không đạt kế hoạch đề ra như:

- Dự án kios đầu đường 3: do Công ty tập trung hoàn thiện thủ tục pháp lý về cập nhật quy hoạch sử dụng đất để điều chỉnh kỳ quy hoạch 2015-2020 để chuyển mục đích sử dụng đất.

- Thu nhập từ việc thoái vốn cổ phần Ngân hàng Đại Á trong năm không ghi nhận và sẽ thực hiện vào năm 2015.

2.2/ Giá vốn 2014:

TT	Chỉ tiêu	ĐVT	KH 2014	TH 2014	TH 2013	So với (%)	
						2013	KH
	Giá vốn	<i>Trđ</i>	71,736	15,425	8,047	191.7%	21.5%
1	Cấp nước	"	5,873	9,748	5,295	184.1%	166.0%
2	Kiốt đầu đường 3	"	11,985	25	26		
3	KDC 18ha	"	53,878	5,261	2,134	246.5%	9.8%
4	Xây dựng	"		391	591	66.1%	

Trong năm giá vốn kinh doanh, thực hiện theo sản lượng tiêu thụ, tuy nhiên giá vốn cấp nước sạch tăng cao so với kế hoạch do giá nước sạch đầu vào tăng từ tháng 6/2014 (từ 7.250 đồng/m³ lên 10.300 đồng/m³). Tổng giá vốn là 15,4 tỷ đồng.

2.3/ Thực hiện chi phí năm 2014:

TT	Chỉ tiêu	ĐVT	KH 2014	TH 2014	TH 2013	So với (%)	
						2013	KH
	Tổng chi phí	<i>Trđ</i>	47,354	38,396	28,677	133.9%	81.1%
I	Chi phí chung		37,374	29,363	25,624	114.6%	78.6%
-	Khấu hao TSCĐ	"	23,687	15,764	13,640	115.6%	66.6%
-	Phân bổ đền bù	"	700	675	682	99.0%	96.4%
-	Sửa chữa, duy tu bảo dưỡng	"	720	506	383	132.0%	70.3%
-	Tiền thuê đất	"	510	1,186	510	232.6%	232.5%
-	Dịch vụ thuê ngoài	"	850	1,436	882	162.9%	168.9%

-	Nhân công thuê ngoài	"	1,905	2,008	2,454	81.8%	105.4%
-	Điện	"	4,500	4,118	4,009	102.7%	91.5%
-	Hóa chất vận hành	"	1,070	720	1,088	66.2%	67.3%
-	Rác	"	1,896	1,943	1,287	151.0%	102.5%
-	Tư vấn môi trường	"	300	180			60.0%
-	Phế liệu, CTNH	"	960	827	689	120.0%	86.1%
-	Chuyển nhượng CP Đại Á	"	276				0.0%
2	Chi phí Quản lý Cty	"	12,030	12,003	11,900	100.9%	99.8%
-	Chi phí lương, BHXH	"	8,700	7,461	7,706	96.8%	85.8%
-	Thù lao HĐQT, BKS	"	930	913	930	98.2%	98.2%
-	Dự phòng nợ phải thu khó đòi	"	500	591	408	144.7%	118.2%
-	Chi phí Q/ly khác	"	1,900	3,038	2,856	106.4%	159.9%
3	Chi phí khác	"	450	417	442	94.3%	92.7%
4	Chi phí tài chính		(2,500)	(3,387)	(3,676)	92.1%	135.5%
-	Chi phí lãi vay		2,000	2,805	2,457	114.2%	140.3%
-	Dự phòng đầu tư dài hạn	"	(4,500)	(6,192)	(6,133)	101.0%	137.6%
5	Đ/chính giảm GV KDC18ha				(5,613)		

Thực hiện chủ trương tiết kiệm, đồng thời để nâng cao hiệu quả kinh doanh, ngay đầu năm, Công ty đã triển khai các biện pháp nhằm thực hành triệt để tiết kiệm, quản lý các khoản chi phí đầu vào, lập định mức chi phí cho các bộ phận, định mức tiêu hao hóa chất xử lý nước thải, định mức sử dụng nhiên liệu, điện, điện thoại, văn phòng phẩm,... Nhìn chung, các khoản mục chi phí năm 2014 đều giảm từ đầu năm đều được tiết giảm. Trong năm Công ty hoàn nhập dự phòng khoản lỗ cho Công ty Tín Khái (Công ty con) là 6,192 tỷ đồng nên tổng chi phí trong năm 2014 là 38,396 tỷ đồng.

2.4/Lợi nhuận:

Lợi nhuận trước thuế đạt **41,579** tỷ đồng, đạt 67,8% kế hoạch và bằng 78,5% cùng kỳ.

Chỉ tiêu lợi nhuận không đạt chủ yếu là do nguyên nhân việc chuyển nhượng cổ phần Ngân hàng Đại Á trong năm chưa thực hiện được, trong khi kế hoạch đề ra lợi nhuận cho khoản mục này là 23 tỷ đồng chiếm 37,5% kế hoạch lợi nhuận.

2.5/Nộp ngân sách:

Nộp ngân sách đạt 20,077 tỷ đồng đạt 91,4% kế hoạch và bằng 97% so với cùng kỳ.

3. Công tác điều hành, quản lý.

- Cơ cấu tổ chức, bộ máy quản lý được tinh gọn, nhân sự tại các phòng ban được sắp xếp hợp lý để hoạt động ổn định và đạt hiệu quả.

- Tìm kiếm, đánh giá các dự án mới có tính khả thi để đầu tư hoặc tham gia góp vốn.

- Công tác chỉnh trang, vệ sinh luôn được chú trọng để thể hiện bộ mặt toàn KCN được khang trang, sạch đẹp, hoàn chỉnh hơn. Đảm bảo công tác quản lý môi trường trong toàn KCN, duy trì chăm sóc cây xanh thường xuyên.

- Công tác vận hành trạm xử lý nước thải ổn định, đạt quy chuẩn chất lượng môi trường.

- Công tác bảo vệ: cùng Đoàn công an KCN và lực lượng bảo vệ của các Doanh nghiệp trong KCN tuần tra, giám sát, giữ gìn an ninh trật tự; bố trí các chốt trực tại một số giao lộ, chia khu vực, vị trí, tuyến đường và phân công trực luân phiên thay đổi hàng tuần.

- Công tác phòng chống cháy nổ được thực hiện nghiêm túc; đội PCCN chuyên ngành của Công ty được học tập và rèn luyện thường xuyên, đáp ứng kịp thời cho các Doanh nghiệp trong KCN.

- Việc kết nối truyền tải thông tin, hình ảnh (bộ mặt công ty) với khách hàng, đối tác ra bên ngoài thông qua trang web đã được chỉnh sửa và hoàn thiện.

4. Công tác giám sát môi trường.

- Thường xuyên thực hiện kiểm tra giám sát việc đầu nối, xả thải các Doanh nghiệp vào hệ thống nước thải chung của KCN đảm bảo tuân thủ đúng tiêu chuẩn quy định về bảo vệ môi trường trong KCN.

- Tăng cường thực hiện tư vấn môi trường, thực hiện các dịch vụ môi trường như: lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, báo cáo giám sát môi trường định kỳ, đề án bảo vệ môi trường, bản cam kết bảo vệ môi trường, báo cáo xả thải, đăng ký quản lý chất thải nguy hại.

- Thực hiện thu gom rác thải sinh hoạt, rác thải nguy hại cho các Doanh nghiệp trong KCN.

- Kiểm soát chặt chẽ số lượng, chất lượng nước đầu vào, đầu ra Trạm xử lý nước thải qua thiết bị quan trắc tự động và truyền dữ liệu trực tuyến.

5. Công tác đầu tư, duy tu bảo dưỡng.

- Trong năm, Công ty tiếp tục triển khai thi công các hạng mục hạ tầng còn lại 2,1ha của dự án Khu dân cư và tái định cư xã Tam Phước 18ha.

- Đầu tư xây dựng đường ống thoát nước thải để đầu nối cho doanh nghiệp chưa đầu nối (Công ty Vĩnh trường Phát, Công ty Shen Phát) và tường rào khu công nghiệp đoạn Trường Tiểu học ấp Thiên Bình.

- Thường xuyên kiểm tra, sửa chữa hệ thống hạ tầng trong KCN, đặc biệt chú trọng hệ thống thoát nước trong mùa mưa, qua nhiều năm sử dụng đã xuống cấp gồm mương hở, hệ thống cống thoát nước và công chào đầu đường 6 khu công nghiệp.

- Duy tu, bảo dưỡng và sửa chữa xe chở rác, xe bồn chở nước phục vụ công tác kinh doanh.

6. Công tác Nhân sự.

Trong năm, thực hiện chủ trương chung của TCT Tín Nghĩa về tinh gọn bộ máy quản lý, sắp xếp bố trí nhân sự phù hợp với các mảng kinh doanh, hoạt động của Công ty, tổng số nhân sự đến cuối năm 2014 là 61 người (số đầu năm là 68, giảm 7 người). Lực lượng lao động của Công ty đa số là thanh niên, năng động, có chuyên môn tốt, tham gia tích cực các phong trào đoàn thể và đóng góp tích cực trong các công tác xã hội tại địa phương.

Phần 2

KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2015

I. Nhận định chung.

Năm 2015, tình hình kinh tế vẫn chưa có dấu hiệu khởi sắc, thị trường bất động sản vẫn nằm trong tình trạng đóng băng, tiếp tục sẽ là một năm còn nhiều khó khăn, do đó Công ty sẽ tiếp tục duy trì các hoạt động kinh doanh truyền thống có hiệu quả; kinh doanh tiếp dự án KDC&TĐC 18ha; dãy kios đầu đường 3; định hướng đúng đắn các công tác đầu tư, phát triển các dự án mới nhằm tạo nguồn thu ổn định và lâu dài.

II. Phương hướng nhiệm vụ năm 2015.

Căn cứ các chỉ tiêu đã thực hiện được năm 2014 và khả năng đầu tư, kinh doanh trong năm 2015, Công ty xây dựng kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2015 theo các chỉ tiêu cụ thể để phấn đấu thực hiện như sau:

1. Các chỉ tiêu cơ bản:

TT	CÁC CHỈ TIÊU	ĐVT	TH 2014	KH 2015	GHI CHÚ
1	Tổng doanh thu	trđ	95,400	172,265	
2	Lợi nhuận trước thuế	trđ	41,579	54,431	
3	Lợi nhuận sau thuế	trđ	32,289	42,456	
4	Nộp ngân sách	trđ	20,077	25,014	
5	Mặt hàng chủ yếu				
-	Diện tích đất CN cho thuê	ha	225.9	225.9	
-	Cấp nước sạch	1000m3	1,767	1,800	
-	Xử lý nước thải	1000m3	1,414	1,440	
-	KDC 18ha	m2	3,240	27,775	
-	Kios đầu đường 3	căn		51	

1.1/ Kế hoạch sản lượng tiêu thụ và doanh thu:

	Chỉ tiêu	ĐVT	TH 2014	KH 2015	GHI CHÚ
1	Sản lượng tiêu thụ.				
-	Cấp nước sạch	1000m3	1,767	1,800	150*12
-	Xử lý nước thải	1000m3	1,414	1,440	80% nước cấp

-	KDC 18ha	m2	2,168.3	27,774.8	
+	Đất nền biệt thự	m2	447.0	9,903.3	29 nền
+	Đất nền 7m ngang (xây nhà)	m2	691.0	4,180.0	29 nền
+	Đất nền 5m ngang (xây nhà)	m2	1,030.3	1,518.5	14 nền
+	Hạ tầng tái định cư	m2		12,173.0	86 nền
-	Kios đường 3	căn		51	thu tiền 1 lần 40 năm
2	Doanh thu	trđ	95,400	172,265	
	Phí CSHT, thuê đất	"	43,202	33,645	UBT miễn 3 DN 6.543
	Cấp nước sạch.	"	17,403	20,700	11.500đ/m3
	Thu phí nước thải	"	11,927	11,916	
	Kho, xưởng cho thuê	"	6,318	6,360	
	Dự án KDC&TĐC 18ha	"	6,682	48,644	
	Xây dựng		429		
	Kios đầu đường 3	"	31	18,900	
	Thu gom rác thải	"	2,688	2,600	
	CTR nguy hại, phế liệu	"	2,051	1,657	NH: 360, PL:1297
	Tư vấn môi trường	"	638	500	TV BC giám sát
	Doanh thu khác	"	2,857	3,000	Điện, VP, chợ tạm
-	Doanh thu tài chính	"	1,094	1,000	
-	Cổ tức đầu tư	"	80	343	
-	Chuyển nhượng CP Đại Á	"	-	23,000	

Tổng doanh thu năm 2015 dự kiến là **172,265** tỷ đồng, gồm:

- **Doanh thu phí sử dụng hạ tầng và tiền thuê đất:** Tổng giá trị hợp đồng cho thuê trên toàn bộ diện tích KCN chưa thuế VAT là 33,6 tỷ đồng.

- **Doanh thu khối lượng nước cấp:** 20,7 tỷ đồng (ước khối lượng là 1,8 triệu m³).

- **Doanh thu khối lượng xử lý nước thải:** 11,9 tỷ đồng (khối lượng được tính theo tỷ lệ 80% nước cấp).

- **Doanh thu nhà kho cho thuê:** 6,3 tỷ đồng (theo hợp đồng cho thuê kho đối với Công ty Armajaro từ năm 2011 đến năm 2015).

- **Doanh thu dự án KDC&TĐC 18 ha:** dự kiến năm 2015 Công ty sẽ tiếp tục kinh doanh 37 nền đất còn lại với diện tích 12.017,8m² và bàn giao 86 nền đất tái định cư với diện tích 12.173m² cho Thành phố Biên Hòa, doanh thu dự án là: 48,6 tỷ đồng.

- **Doanh thu kios đầu đường 3:** 18,9 tỷ đồng. Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, Công ty đưa vào kinh doanh 51 căn kios và 2000m² đất mặt bằng xây dựng Trạm xăng dầu.

- **Doanh thu thu gom rác thải:** thu gom rác thải thông thường khoảng 2,6 tỷ đồng, rác thải nguy hại và kinh doanh phế liệu khoảng 1,6 tỷ đồng.

- **Doanh thu khác:** 3,0 tỷ đồng gồm doanh thu cho thuê văn phòng, cung cấp điện, chợ tạm, lắp đặt đồng hồ nước,...

- **Cổ tức đầu tư:** 343 triệu đồng (Công ty CP BĐS Thống Nhất dự kiến chia cổ tức 3%).

- **Thu nhập từ chuyển nhượng cổ phần Ngân hàng Đại Á:** 23 tỷ đồng

1.2/ Kế hoạch lợi nhuận:

Lợi nhuận trước thuế năm 2015 dự kiến là **54,431** tỷ đồng. Chia cổ tức từ 22% mệnh giá trở lên.

2. Kế hoạch giá vốn, chi phí.

Chỉ tiêu	ĐVT	TH 2014	KH 2015	GHI CHÚ	Chỉ tiêu
1	Giá vốn	"	15,425	72,497	
-	Giá vốn cấp nước	"	9,748	15,203	10,3/1000m3
-	Giá vốn kiốt đầu đường 3	"	25	13,185	235 tr/căn
-	Giá vốn KDC 18ha	"	5,261	44,110	2,125 tr/m2; TDC:0,9tr/m2
-	Giá vốn xây dựng	"	391		
2	Chi phí	"	38,396	45,337	
-	Khấu hao TSCĐ	"	15,764	23,687	KH nhanh
-	Phân bổ đền bù	"	675	675	
-	Điện	"	4,118	4,324	
-	Hóa chất vận hành	"	720	480	(NT:288;NC:180)
-	Sửa chữa, duy tu bảo dưỡng	"	506	1,184	5% Khấu hao
-	Dịch vụ thuê ngoài	"	1,436	850	
-	Nhân công thuê ngoài	"	2,008	2,400	
-	Tiền thuê đất	"	1,186		(khấu trừ tiền miễn giảm 553)
-	Vận chuyển xử lý rác	"	1,943	1,820	SH:70%
-	Tư vấn môi trường	"	180	250	50%DT
-	CTNH, phế liệu	"	827	888	NH: 60%,; PL:80%
-	Chuyển nhượng CP Đại Á	"	-	248	
-	Chi phí lương, BHXH	"	7,461	8,200	đóng BHXH tăng
-	Thù lao HĐQT, BKS	"	913	930	
-	Chi phí khác	"	417	420	ĐHCĐ, hội họp, .
-	Dự phòng nợ phải thu khó đòi	"	591	208	Nhà số 4,5
-	Dự phòng đầu tư dài hạn		(6,192)	(5,000)	Cty CP Tín khai
-	Chi phí tài chính (lãi vay)	"	2,805	1,772	vay trung, dài hạn
-	Chi phí Quản lý	"	3,038	2,000	(Nhiên liệu,VPP,ĐT..)

3. Kế hoạch lao động – tiền lương.

TT	Các chỉ tiêu	ĐVT	TH 2014	KH 2015	Ghi chú
I	Lao động				
1	Số đầu kỳ	Người	68	61	
2	Tăng trong kỳ	Người	1	2	
3	Giảm trong kỳ	Người	8	1	
4	Số cuối kỳ	Người	61	62	
II	Tiền lương				
1	Tổng tiền lương	Tr đồng	7,461	8,200	BHXXH tăng
2	Đơn giá tiền lương/lợi nhuận		0.179	0.151	
3	Doanh thu	Tr đồng	95,400	172,265	
4	Lợi nhuận trước thuế	Tr đồng	41,579	54,431	

4. Kế hoạch nộp ngân sách.

TT	Các chỉ tiêu	ĐVT	TH 2014	KH 2015	Ghi chú
1	Thuế GTGT	Tr đồng	8,357	12,676	
2	Thuế TNDN	Tr đồng	9,290	11,975	
3	Tiền thuê đất.	Tr đồng	1,186	-	
4	Thuế tài nguyên	Tr đồng	1,241	360	
5	Thuế môn bài	Tr đồng	3	3	
	TỔNG CỘNG	Tr đồng	20,077	25,014	

III. Giải pháp thực hiện.

1. Công tác kinh doanh.

- Tiếp tục quản lý và nâng cao khả năng điều hành để khai thác hiệu quả các hạng mục đã đầu tư vào Khu công nghiệp Tam Phước.

- Thực hiện tốt việc cung cấp các dịch vụ, cho thuê nhà xưởng, hạ tầng, kho bãi hiện có.

- Sử dụng vốn lưu động nhàn rỗi có hiệu quả, đồng thời áp dụng các giải pháp linh hoạt nhằm đáp ứng đủ vốn cho hoạt động kinh doanh và đầu tư.

- Quản lý hiệu quả phần vốn đầu tư tại các đơn vị tham gia góp vốn.

2. Công tác quản lý, điều hành.

- Duy trì áp dụng và thường xuyên cải tiến hệ thống quản lý chất lượng và môi trường theo tiêu chuẩn ISO 9001:2008 và 14001:2004.

- Tăng cường công tác giám sát đôn đốc chặt chẽ các nhà đầu tư khi triển khai dự án thực hiện theo đúng quy định của Nhà nước và của KCN về xây dựng và đầu tư.

- Hoàn thiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất xây dựng kios đầu đường 3 để đưa dãy kios vào kinh doanh.

- Cải tạo duy tu, thay thế mảng cây xanh hai bên lề các tuyến đường giao thông tạo cảnh quan trong KCN.
- Thực hiện duy tu, bảo dưỡng thường xuyên nhằm nâng cao tuổi thọ các phương tiện, máy móc thiết bị, tài sản, công trình, vật kiến trúc,...
- Thường xuyên kiểm tra, đảm bảo an ninh, trật tự trong toàn KCN.
- Cung cấp thông tin, phản hồi cho các cổ đông, giới thiệu quảng bá hình ảnh Công ty thông qua trang web.
- Phát huy tốt mối quan hệ với các khách hàng sẵn có và luôn thể hiện đồng hành cùng với khách hàng.
- Tiếp tục đào tạo bồi dưỡng nghiệp vụ để phục vụ nhu cầu phát triển của Công ty.

3. Công tác Đầu tư – Xây dựng.

- Xúc tiến đầu tư mua lại nhà xưởng của các doanh nghiệp bị giải thể, phá sản trong KCN để cho thuê kho, xưởng bằng nguồn thoái vốn Ngân hàng Đại Á.
- Trang bị một số phương tiện vận chuyển, máy móc thiết bị phục vụ công tác duy tu, bảo dưỡng hạ tầng trong khu công nghiệp và thu gom rác thải, chất thải nguy hại để đáp ứng nhu cầu kinh doanh.
- Quảng cáo, tiếp thị mời chào đầu tư xây dựng trung tâm thương mại 17.100m² thuộc dự án Khu dân cư và tái định cư 18ha xã Tam Phước đã hoàn thiện cơ sở hạ tầng.
- Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh đường đầu nối từ KCN sang KDC 18ha theo quy hoạch, thiết kế được duyệt.

4. Công tác tổ chức nhân sự.

- Tiếp tục rà soát, tinh gọn bộ máy quản lý, luân chuyển nhân sự phù hợp với các mảng công tác, hoạt động của Công ty nhằm đạt hiệu quả cao trong công việc, phù hợp với chức năng nhiệm vụ tại các bộ phận phòng ban chuyên môn.
- Xây dựng phương án điều chỉnh lương theo mức lương mới, đảm bảo thu nhập của người lao động tương xứng với kết quả lao động giúp người lao động yên tâm công tác trong môi trường làm việc công bằng và có tính cạnh tranh.

GIÁM ĐỐC

Nơi nhận:

- Quý cổ đông;
- Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát;
- Ban giám đốc;
- Lưu VT.

Số: /BC.BKS

Biên Hoà, ngày 20 tháng 3 năm 2015

**BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA
Năm 2014**

Kính gửi: Quý cổ đông Công ty

- Căn cứ chức năng, nhiệm vụ của Ban Kiểm soát qui định tại Điều lệ Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa,
 - Căn cứ Quy chế tổ chức và hoạt động của Ban kiểm soát Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa;
 - Căn cứ báo cáo tài chính năm 2014 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán (AASC),
 - Căn cứ kết quả hoạt động kiểm tra, giám sát của Ban kiểm soát năm 2014;
- Ban Kiểm soát Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông kết quả hoạt động năm 2014 như sau:

I. Hoạt động của Ban Kiểm soát:

Trong năm 2014, Ban Kiểm soát Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa đã thực hiện các công việc chủ yếu sau:

1. Giám sát việc chốt danh sách cổ đông để chi trả cổ tức đợt 2 năm 2013 theo nghị quyết ĐHĐCĐ và tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2014 theo Nghị quyết số 03/2014/NQ-HĐQT ngày 16/12/2014 của HĐQT.
2. Giám sát các hoạt động kinh doanh, đầu tư.
3. Thẩm tra các Báo cáo tài chính quý, BCTC bán niên và BCTC năm 2014 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán.
4. Ban hành Quy chế tổ chức và hoạt động của Ban kiểm soát.
5. Thống nhất thông qua Báo cáo hoạt động năm 2014 của Ban kiểm soát trình ĐHĐCĐ năm 2014.

II. Kết quả giám sát hoạt động quản trị, điều hành của HĐQT, Giám đốc:

HĐQT và Ban giám đốc đã tuân thủ các qui định của pháp luật trong công tác quản lý hành chính và hoạt động kinh doanh. Các thành viên HĐQT, Ban giám đốc và các trưởng phòng đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ được giao theo qui định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Nghị quyết đại hội đồng cổ đông.

Các cuộc họp của HĐQT được triệu tập và tổ chức đúng theo qui định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty. Trong năm 2014 HĐQT đã tiến hành 05 phiên họp, ban hành nghị quyết với các nội dung chính sau:

- + Phê duyệt kế hoạch khấu hao năm 2014.
- + Ban hành Điều lệ Công ty sửa đổi, bổ sung.

- + Ban hành các quy chế nội bộ sửa đổi, bổ sung: Quy chế tổ chức và hoạt động, Quy chế tài chính, Quy chế trả lương, Quy chế thi đua khen thưởng.
- + Quyết định giá bán tối thiểu đất nền KDC 18 ha.
- + Chuyển đổi một số lô đất tái định cư sang đất kinh doanh.
- + Miễn nhiệm 01 thành viên HĐQT.
- + Góp vốn thành lập Công ty CP Dịch vụ Bảo vệ Tín Nghĩa.
- + Thống nhất phương án đầu tư kinh doanh trung, dài hạn.
- + Đầu tư xe vận tải nhẹ phục vụ hoạt động kinh doanh xử lý rác thải.
- + Xây dựng chốt dân quân tự vệ.

Các nghị quyết của HĐQT được ban hành hợp lệ trên cơ sở các biên bản họp của HĐQT.

III. Sự phối hợp giữa Ban kiểm soát với HĐQT, Ban điều hành và cổ đông:

Ban kiểm soát, HĐQT và Giám đốc Công ty thường xuyên duy trì mối quan hệ công tác, phối hợp chặt chẽ trên nguyên tắc vì lợi ích của Công ty và lợi ích cổ đông.

Năm 2014 Ban kiểm soát không nhận được thư yêu cầu hoặc ý kiến phản ánh đề nghị kiểm tra giám sát từ phía cổ đông của Công ty.

IV. Kết quả giám sát tình hình hoạt động kinh doanh và đầu tư, việc thực hiện chế độ kế toán, báo cáo tài chính và kết quả kinh doanh:

Qua công tác giám sát các hoạt động kinh doanh, đầu tư và qua thẩm tra các Báo cáo tài chính quý, BCTC bán niên và BCTC năm 2014 của Công ty, Ban kiểm soát đánh giá như sau:

1. Tình hình hoạt động kinh doanh:

Năm 2014 Công ty tập trung kinh doanh các dịch vụ truyền thống, trong đó phần lớn doanh thu các hoạt động đều đạt và vượt kế hoạch, riêng hoạt động kinh doanh hạ tầng khu dân cư 18 ha không đạt. Cụ thể: Doanh thu thực hiện năm 2014 đạt 95,4 tỉ đồng, tăng 6,4% so với năm trước, đạt 52,9% so với kế hoạch. Lợi nhuận trước thuế đạt 41,5 tỉ đồng, bằng 78,5% so với năm trước, đạt 67,8% so với kế hoạch.

Doanh thu và Lợi nhuận thực hiện không đạt kế hoạch chủ yếu do hoạt động kinh doanh khu dân cư 18 ha đạt thấp và hoạt động kinh doanh kios chưa được khai thác do các thủ tục pháp lý chưa hoàn thiện. Chuyển nhượng, thoái vốn cổ phiếu Đại Á chưa đủ điều kiện để hạch toán, ghi nhận trong năm 2015.

Kết quả kinh doanh năm 2014 như sau:

DVT: Tr đ

Chỉ tiêu	Thực hiện 2013	Kế hoạch 2014	Thực hiện 2014	TH so KH	TH so năm trước
Doanh thu	89.663	180.380	95.400	52,9%	106,4%
Lợi nhuận trước thuế	52.939	61.291	41.579	67,8%	78,5%

2. Tình hình quản lý chi phí:

- Tổng chi phí hoạt động SXKD năm 2014 là 53,373 tỉ đ, tăng 11,173 tỉ đ, tỉ lệ tăng 26,5% so với năm trước, chủ yếu do tăng chi phí giá vốn. Cụ thể: giá vốn tăng 11,1 tỉ đ (+ 34,1%), CPQL giảm 349 tr đ (-2,9%), CPBH tăng không đáng kể 3,6 tr đ (+ 2,7%), chi phí khác tăng 130 tr đ (+12,1%). Chi phí giá vốn tăng chủ yếu tăng 02

khoản: (1) khoản chi phí giá vốn cấp nước sạch – do giá vốn nước đầu vào tăng và (2) khoản chi phí giá vốn phí nước thải – do tăng TSCĐ hệ thống xử lý nước thải giai đoạn 3 vào tháng 12/2013 làm tăng chi phí khấu hao.

3. Tình hình tài chính:

Một số chỉ tiêu đánh giá khái quát hiệu quả hoạt động năm 2014 như sau:

3.1. Khả năng sinh lời:

Với kết quả kinh doanh như trên, các tỉ số sinh lời đều đạt thấp hơn so với năm trước. Tuy vậy, tỉ suất lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu là 8,6%, đạt mức cao hơn so với mặt bằng lãi suất huy động tiền gửi bình quân của các NHTM. Cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	Tỉ lệ tăng/giảm
Tỉ suất Lợi nhuận trước thuế /Doanh thu (ROS)	52,8%	43,6%	-9,2%
Tỉ suất Lợi nhuận trước thuế/Tài sản (Khả năng sinh lời của tài sản – ROA)	10,4%	8,9%	-1,5%
Tỉ suất Lợi nhuận trước thuế /Vốn chủ sở hữu (Khả năng sinh lời của vốn chủ sở hữu – ROE)	13,0%	11,1%	-1,9%
Tỉ suất Lợi nhuận sau thuế /Vốn chủ sở hữu	9,7%	8,6%	-1,1%

3.2. Khả năng thanh toán:

Các chỉ số về khả năng thanh toán nhanh, khả năng thanh toán hiện hành và khả năng thanh toán tổng quát đều tăng so với năm trước cho thấy khả năng thanh toán của Công ty tốt hơn năm trước.

Trong năm 2014, các khoản nợ dài hạn giảm mạnh nên hệ số đảm bảo nợ dài hạn vốn đã an toàn từ năm trước (9,79) được tăng thêm trong năm nay, lên đến 22,15, cho thấy các khoản nợ vay dài hạn chiếm tỉ lệ nhỏ trong tổng giá trị tài sản, được đảm bảo hoàn toàn bằng giá trị tài sản của Công ty.

Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	Tăng/giảm
Khả năng thanh toán nhanh	0,20	0,49	0,29
Khả năng thanh toán hiện hành	1,27	1,68	0,41
Khả năng thanh toán tổng quát	4,95	5,01	0,06
Hệ số đảm bảo nợ dài hạn	9,79	22,15	12,36

4. Tình hình đầu tư:

a) **Đầu tư TSCĐ:** Giá trị TSCĐ hữu hình đến thời điểm 31/12/2014 là **68.287.693.341 đồng**, tăng 120.000.000 đ, tỉ lệ tăng 0,2% so với năm trước do đầu tư xe nâng 2 tấn. Công ty tuân thủ các qui định trong việc trang bị TSCĐ.

b) **Chi phí xây dựng cơ bản dở dang:** Giá trị đầu tư XD CBDD thời điểm 31/12/2014 là 1.377.672.727 đ, giảm 158.238.363 đ so với năm trước.

c) **Đầu tư bất động sản đầu tư:** Giá trị bất động sản đầu tư thời điểm 31/12/2014 là 113.035.893.188 đ, không biến động so với năm trước

d) **Đầu tư tài chính dài hạn:** Số vốn đầu tư tài chính dài hạn thời điểm 31/12/2014 là 194.821.840.000 đ, không biến động so với năm trước.

5. Cơ cấu và biến động nguồn vốn:

Chỉ tiêu	Năm 2013		Năm 2014		Tăng (giảm)	
	Số tiền (Tr đ)	Tỉ trọng	Số tiền (Tr đ)	Tỉ trọng	Số tiền (Tr đ)	Tỉ lệ
Vốn chủ sở hữu	363.325,24	79,8%	374.980,82	80,0%	11.655,58	3,2%
Vốn vay	40.870,72	9,0%	26.157,50	5,6%	-14.713,22	-36,0%
Nợ	51.039,52	11,2%	67.313,67	14,4%	16.274,15	31,9%
Tổng cộng	455.235,49	100,0%	468.451,98	100,0%	13.216,50	2,9%

Tổng số vốn năm nay tăng 13,216 tỉ đ, tỉ lệ tăng 2,9%, trong đó:

+ Vốn chủ sở hữu tăng 11,655 tỉ đ, tỉ lệ tăng 3,2%, là khoản lợi nhuận chưa phân phối. Vốn chủ sở hữu chiếm tỷ trọng cao trong tổng nguồn vốn cho thấy mức độ độc lập tài chính cao, công ty có đủ khả năng tự bảo đảm về mặt tài chính.

+ Vốn vay giảm 14,713 tỉ đ, tỉ lệ giảm 36%.

+ Các khoản nợ phải trả tăng 16,274 tỉ đ, chủ yếu do tăng khoản đặt cọc cổ phiếu Đại Á.

6. Cơ cấu và biến động tài sản:

- Tổng tài sản tăng 13,216 tỉ đ, trong đó tài sản ngắn hạn tăng 56,637 tỉ đ, tài sản dài hạn giảm 43,420 tỉ đ so với năm trước. Các khoản mục tài sản ngắn hạn đều tăng: tiền và các khoản tương đương tiền tăng 15,64 tỉ đ, hàng tồn kho tăng 26,683 tỉ đồng – là chi phí xây dựng KDC 18 ha, các khoản khác tăng 11,313 tỉ đồng, chủ yếu là khoản phải thu tiền chuyển nhượng cổ phiếu NH Đại Á.

Chỉ tiêu	Năm 2013		Năm 2014		Tăng (giảm)	
	Số tiền (Tr đ)	Tỉ trọng	Số tiền (Tr đ)	Tỉ trọng	Số tiền (Tr đ)	Tỉ lệ
Ngắn hạn	79.347,18	17,4%	135.984,5₂	29,0%	56.637,35	71,4%
- Tiền và các khoản tương đương tiền	1.125,52	0,2%	16.765,56	3,6%	15.640,04	1389,6%
- Hàng tồn kho	66.598,34	14,6%	96.281,90	20,6%	29.683,56	44,6%
- Khác	11.623,31	2,6%	22.937,06	4,9%	11.313,75	97,3%
Dài hạn	375.888,3₁	82,6%	332.467,4₆	71,0%	-43.420,85	-11,6%
- TSCĐ thuần	52.921,99	11,6%	47.247,03	10,1%	-5.674,96	-10,7%
- Bất động sản đầu tư	55.107,03	12,1%	45.137,43	9,6%	-9.969,60	-18,1%
- Đầu tư tài chính dài hạn	181.190,1 ₃	39,8%	187.382,0 ₁	40,0%	6.191,88	3,4%
- Khác	86.669,16	19,0%	52.700,99	11,3%	-33.968,17	-39,2%
Tổng cộng	455.235,4₉	100,0%	468.451,9₈	100,0%	13.216,50	2,9%

- Tài sản dài hạn giảm chủ yếu do giá trị khấu hao tăng dần theo thời gian. Đầu tư tài chính dài hạn tăng 3,4% do giảm dự phòng khoản đầu tư dài hạn 6,19 tỷ vào công ty con.

- Tài sản dài hạn chiếm tỷ trọng cao trong tổng tài sản là phù hợp với đơn vị kinh doanh hạ tầng KCN.

7. Tình hình phân phối lợi nhuận:

Chỉ tiêu	Năm 2013		Năm 2014	
	Số tiền (đ)	Tỉ lệ/LN	Số tiền (đ)	Tỉ lệ/LN
1. Lợi nhuận sau thuế	22.278.180.204		32.222.130.240	
2. Trích lập các quỹ	3.153.737.391	14,2%		
2.1. Quỹ đầu tư phát triển	530.747.478	2,4%		
2.2. Quỹ dự phòng tài chính	353.831.652	1,6%		
2.3. Quỹ khen thưởng	1.238.410.783	5,6%		
2.4. Quỹ phúc lợi	353.831.652	1,6%		
2.5. Quỹ thưởng Ban điều hành	500.000.000	2,2%		
2.6. Quỹ dự trữ vốn điều lệ	176.915.826	0,8%		
3. Chia cổ tức	19.068.975.200	85,6%	17.335.432.000	53,8%
4. Lợi nhuận năm trước chưa phân phối	4.230.446.982		1.325.576.443	
5. Lợi nhuận đến năm nay chưa phân phối	1.325.576.443		16.212.274.683	

Lợi nhuận sau thuế năm 2014 đạt 32,22 đồng. Thực hiện Nghị quyết số 03/2014/NQ-HĐQT ngày 16/12/2014 của HĐQT, Công ty chia cổ tức đợt 1/2014 là 17,335 tỉ đồng, tỉ lệ 10%/ mệnh giá cổ phiếu, chiếm 53,8% trên lợi nhuận sau thuế. Lợi nhuận còn lại chưa phân phối 16,212 tỉ đ, được phân phối trích lập các quỹ theo qui định và chia cổ tức đợt II/2014 trong năm 2015.

8. Tình hình thu nợ, xử lý nợ khó đòi, trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi:

a) **Thu nợ:** Tình hình thu nợ trong năm khá tốt, tỉ lệ thu phí hạ tầng đạt 94,2%. Hiện còn 02 doanh nghiệp chưa thanh toán hết phí hạ tầng 2014, tỉ lệ chưa thu chiếm 5,8%/tổng số phí hạ tầng năm 2014.

b) **Xử lý nợ khó đòi:** Thời điểm 31/12/2014, Công ty còn 02 khoản nợ khó đòi: một khoản đã khởi kiện và tòa án đã xử kiện, hiện đang chờ kết quả đấu giá tài sản, một khoản chưa khởi kiện.

c) **Trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi:** Công ty thực hiện trích lập dự phòng đối với các khoản nợ khó đòi nêu trên theo qui định. Tỷ lệ trích lập đến 31/12/2014 là 72% trên tổng số nợ khó đòi.

9. Tình hình nộp ngân sách nhà nước, các chế độ đối với người lao động:

- Công ty tuân thủ và chấp hành nghiêm túc các chính sách về thuế, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với ngân sách nhà nước. Tổng số thuế phải nộp năm 2014 là 21,715 tỉ đồng.

- Công ty thực hiện chính sách tiền lương đúng theo qui định. Thu nhập bình quân năm 2014 đạt 7,6 triệu đồng/người/tháng.

V. Nhận xét, kiến nghị:

1. Nhận xét:

1.1. Kết quả kinh doanh, tình hình tài chính:

- Tuy kết quả kinh doanh năm 2014 không đạt kế hoạch nhưng tỉ suất lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu duy trì ở mức cao so với mặt bằng chung, cho thấy Công ty duy trì hoạt động hiệu quả.

- Tình hình tài chính của Công ty an toàn, ổn định, là nền tảng để hoạt động kinh doanh của Công ty tăng trưởng bền vững.

1.2. Tính tuân thủ:

- Các hoạt động của Công ty đều phù hợp với Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, Điều lệ công ty và tuân thủ qui định của pháp luật Việt Nam. Công ty chấp hành nghiêm chỉnh các qui định, tiêu chuẩn về an toàn vệ sinh lao động, phòng chống cháy nổ, xử lý chất thải nguy hại. Các nghĩa vụ thuế đối với ngân sách nhà nước, các chế độ đối với người lao động được Công ty thực hiện đầy đủ. Các giao dịch vay vốn, trả nợ gốc và lãi được Công ty thực hiện đúng theo hợp đồng với các ngân hàng.

- Công ty chấp hành đầy đủ, nghiêm túc qui định của Ủy ban chứng khoán Nhà nước về công bố thông tin đối với công ty cổ phần đại chúng.

1.3. Hệ thống kiểm soát nội bộ:

Công ty tổ chức và duy trì tốt hệ thống kiểm soát nội bộ với hệ thống các qui định, qui chế, định mức chi phí.

1.4. Việc thực hiện chế độ kế toán, báo cáo tài chính

Chúng tôi, sổ sách và báo cáo kế toán được ghi chép đầy đủ, lưu trữ rõ ràng, minh bạch. Báo cáo tài chính năm 2014 phản ánh trung thực, hợp lý các thông tin, sự kiện, kết quả kinh doanh năm 2014 và tình hình tài chính của Công ty thời điểm 31/12/2014, phù hợp với các chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

2. Kiến nghị: Ban kiểm soát kiến nghị đối với Ban điều hành như sau:

- Đơn đốc, thu hồi hết nợ phí hạ tầng của 02 doanh nghiệp thanh toán chậm; theo dõi, thu hồi nợ đối với khoản nợ đã khởi kiện; hoàn tất hồ sơ pháp lý để khởi kiện đối với khoản nợ khó đòi chưa giải quyết.

- Hoàn thiện thủ tục pháp lý khu kiosk để khai thác kinh doanh trong năm 2015.

Trên đây là báo cáo thẩm định về hoạt động kinh doanh, đầu tư của Công ty CP PT KCN Tín Nghĩa năm 2014. Ban Kiểm soát kính trình trước đại hội cổ đông, rất mong được sự góp ý của Quý cổ đông để chúng tôi hoàn thành tốt nhiệm vụ.

Chúng tôi cảm ơn HĐQT, Ban giám đốc và CBCNV các phòng ban của Công ty đã hỗ trợ, tạo điều kiện để chúng tôi hoàn thành nhiệm vụ năm 2014.

Trân trọng.

**Thay mặt Ban Kiểm soát
Trưởng ban**

Nguyễn Thị Ngọc Dung

Số: .../TT.HĐQT

Biên Hòa, ngày 20 tháng 3 năm 2015

TỜ TRÌNH

V/v Thông qua Báo cáo tài chính năm 2014
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa

- Căn cứ Luật doanh nghiệp năm 2005.
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa.

Hội đồng quản trị xin trình Đại hội Báo cáo tài chính năm 2014 của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa đã được kiểm toán bao gồm:

- Báo cáo của Ban giám đốc Công ty.
- Báo cáo kiểm toán của Công ty TNHH Hãng Kiểm toán (AASC).
- Bảng cân đối kế toán ngày 31/12/2014.
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014.
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014.
- Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014.

Đơn vị Kiểm toán độc lập đã có ý kiến và đánh giá: 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 tại ngày 31/12/2014, 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.

T toàn bộ nội dung của bản Báo cáo tài chính năm 2014 xin Đại hội xem chi tiết trong tài liệu.

Kính trình Đại hội xem xét, quyết định thông qua làm căn cứ thực hiện.

Trân trọng./.

**TM HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Số:/TT.HĐQT

Biên Hòa, ngày 20 tháng 03 năm 2015.

TỜ TRÌNH

V/v phân phối lợi nhuận năm 2014
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa

- Căn cứ Luật doanh nghiệp năm 2005.
- Căn cứ vào Điều lệ Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa.
- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014.
- Căn cứ báo cáo tài chính năm 2014 đã được kiểm toán do Công ty TNHH Hãng Kiểm toán (AASC).

Hội đồng Quản trị trình Đại hội về việc phân phối lợi nhuận năm 2014, Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa như sau:

TT	Diễn giải	Kế hoạch 2014	Thực hiện 2014	TH/KH
*	Tổng lợi nhuận phân phối	47,806,980,000	33,547,706,683	70.17%
1	Quỹ đầu tư phát triển	2,868,418,800	322,221,302	11.23%
2	Quỹ dự phòng tài chính	2,868,418,800	322,221,302	11.23%
3	Quỹ khen thưởng	1,912,279,200	1,288,885,210	67.40%
4	Quỹ phúc lợi	478,069,800	161,110,651	33.70%
5	Quỹ thưởng HĐQT, Ban KS	500,000,000	300,000,000	60.00%
7	Quỹ chia cổ tức	38,701,723,600	31,153,268,217	80.50%
	Tổng cộng	47,806,980,000	33,547,706,683	

Đề nghị Đại hội phê chuẩn quỹ chia cổ tức năm 2014 với mức 18% (đã chi tạm ứng cổ tức năm 2014 là 10%) và ủy quyền cho HĐQT quyết định chi tiếp 8% cổ tức cho cổ đông trong tháng 4/2015.

Đề nghị Đại hội đồng cổ đông cho ý kiến và biểu quyết thông qua.

**T.M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Số:/TT.HDQT

Biên Hòa, ngày 20 tháng 03 năm 2015.

TỜ TRÌNH

V/v Phê duyệt chỉ tiêu kế hoạch và phân phối lợi nhuận năm 2015

Căn cứ Luật doanh nghiệp năm 2005.

Căn cứ vào Điều lệ Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa.

Căn cứ báo cáo kế hoạch hoạt động kinh doanh 2015 của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa. Hội đồng Quản trị trình Đại hội phê duyệt chỉ tiêu kế hoạch năm 2015, mức phân phối lợi nhuận và trích quỹ thưởng Ban Quản trị điều hành như sau:

1) Chỉ tiêu kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2015.

- Doanh thu thực hiện : 172,26 tỷ đồng.
- Lợi nhuận trước thuế: 54,43 tỷ đồng.
- Nộp ngân sách: 25,01 tỷ đồng.
- Lợi nhuận sau thuế: 42,45 tỷ đồng.
- Tỷ lệ chia cổ tức : Tối thiểu đạt 22 % .

2) Dự kiến phân phối lợi nhuận 2015.

TT	Diễn giải	Tỷ lệ (%)	Số tiền (đồng)	Ghi chú
*	Tổng lợi nhuận phân phối		42,456,000,000	
1	Quỹ đầu tư phát triển	4.0%	1,698,240,000	
2	Quỹ khen thưởng	3.0%	1,273,680,000	
3	Quỹ phúc lợi	1.0%	424,560,000	
4	Quỹ thưởng Ban Quản trị	1.2%	500,000,000	
5	Quỹ chia cổ tức.	81.0%	38,559,520,000	
	Tổng cộng	90.2%	42,456,000,000	

Đề nghị Đại hội đồng cổ đông cho ý kiến và biểu quyết, quyết định.

**T.M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Số : .../TT.HĐQT

Biên Hòa, ngày 20 tháng 3 năm 2015.

TỜ TRÌNH

V/v Thực hiện mức thù lao năm 2014 và Kế hoạch chi thù lao năm 2015
của thành viên Hội đồng Quản Trị và Ban Kiểm soát
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa

Căn cứ Luật doanh nghiệp năm 2005.

Căn cứ vào Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa.

Căn cứ vào kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2015.

Hội đồng Quản trị trình Đại hội mức thù lao thực hiện năm 2014 và kế hoạch mức thù lao năm 2015 của thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa như sau:

Đơn vị tính: đồng.

TT	Diễn giải	SL	Thực hiện năm 2014		Kế hoạch năm 2015		Ghi chú
			Mức BQ tháng	Cả năm	Mức BQ tháng	Cả năm	
1	Hội đồng Quản trị	6		396,000,000		516,000,000	
-	Chủ tịch	1	8,000,000	96,000,000	10,000,000	120,000,000	
-	Phó chủ tịch	1	7,000,000	84,000,000	9,000,000	108,000,000	
-	Thành viên	3	6,000,000	216,000,000	8,000,000	288,000,000	
2	Ban Kiểm soát	3		180,000,000		180,000,000	
-	Thành viên - Thư ký	3	5,000,000	180,000,000	5,000,000	180,000,000	
	Tổng cộng			576,000,000		696,000,000	

- ✦ Kế hoạch mức thù lao năm 2015, được áp dụng từ T1/2015 cho đến khi đại hội cổ đông có quyết nghị thay đổi.

Đề nghị Đại hội đồng cổ đông cho ý kiến và biểu quyết, quyết định.

**T.M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Số : ... /TT.BKS

Biên Hòa, ngày 20 tháng 3 năm 2015.

TỜ TRÌNH

V/v Lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2015
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa

Căn cứ Luật doanh nghiệp năm 2005.

Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa.

Để chuẩn bị cho việc kiểm toán báo cáo tài chính năm 2015 của Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa, Ban kiểm soát đề xuất Đại hội đồng cổ đông xem xét, quyết định chọn các công ty kiểm toán độc lập có năng lực tốt và được UBCKNN chấp thuận cho phép kiểm toán các công ty đại chúng và niêm yết như sau :

1. Công ty TNHH BDO Việt Nam
2. Công ty TNHH Hãng Kiểm toán (AASC)
3. Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán (AAC).
4. Công ty Ernst & Young Vietnam.
5. Công ty KPMG.

Đề nghị Đại hội, ủy quyền cho HĐQT lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập trong số các công ty kiểm toán trên, là đơn vị thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2015 của Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa.

Đề nghị Đại hội đồng cổ đông cho ý kiến và biểu quyết thông qua.

Trân trọng.

TM. BAN KIỂM SOÁT

Số: /TT.BTC

Biên Hòa, ngày 20 tháng 03 năm 2015.

TỜ TRÌNH

V/v chấp thuận bổ sung thành viên Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 2013 - 2018
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa

Căn cứ Luật doanh nghiệp năm 2005.

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa.

Căn cứ các Nghị quyết Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa về việc miễn nhiệm tư cách thành viên HĐQT và bầu bổ sung 02 thành viên Hội đồng Quản trị – Nhiệm kỳ 2013 – 2018.

Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa báo cáo Đại hội đồng cổ đông thường niên 2015 về việc miễn nhiệm tư cách thành viên HĐQT và bầu bổ sung 02 thành viên Hội đồng Quản trị, Nhiệm kỳ 2013 – 2018 kể từ ngày 09/01/2015 như sau:

- Miễn nhiệm thành viên Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 2013 – 2018.

TT	Họ và tên	Năm sinh		Trình độ	Chức vụ
		Nam	Nữ		
1	Trương Thanh Tùng	1976		Kỹ sư Xây dựng	Thành viên HĐQT
2	Nguyễn Thị Hương Trà		1984	Thạc sỹ Kinh tế	Thành viên HĐQT

- Bầu bổ sung thành viên Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 2013 – 2018.

TT	Họ và tên	Năm sinh		Trình độ	Chức vụ, Đơn vị công tác
		Nam	Nữ		
1	Lê Hữu Tịnh	1965		Tiến sỹ Kinh tế	Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty Tín Nghĩa
2	Nguyễn Hiếu Lộc	1970		Thạc sỹ Kinh tế	Tổng Giám đốc Công ty CP ĐT Nhơn Trạch

(Kèm theo Bản lý lịch trích ngang của thành viên HĐQT bổ sung)

Đề nghị Đại hội đồng cổ đông cho ý kiến và chấp thuận bổ sung thành viên Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa kể từ ngày 09/01/2015.

**T.M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Biên Hòa, ngày 20 tháng 3 năm 2015.

LÝ LỊCH TRÍCH NGANG THÀNH VIÊN HĐQT BỔ SUNG

1. Họ và tên: **Nguyễn Hiếu Lộc** - Sinh năm 1970.
2. CMND số: 361231381 Cấp ngày: 13/4/2001 Nơi cấp: CA Cần Thơ
3. Hộ khẩu thường trú: 67/14A, đường Hùng Vương, P. Thới Bình, Q. Ninh Kiều, TP. Cần Thơ
4. Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ kinh tế
5. Chức vụ hiện tại: Giám đốc Công ty CP Phát triển KCN Tam Phước
6. Số cổ phiếu sở hữu tại Công ty: 24.000 cổ phiếu
7. Quá trình công tác:
 - Từ năm 1993 - 1995: Làm việc tại Công ty Vận tải biển Sài Gòn, chi nhánh Cần Thơ. Chức vụ: trưởng bộ phận xuất hàng container.
 - Từ năm 1995 - 1999: Làm việc tại Công ty TNHH Hải Đường, Quận 5, TP. Hồ Chí Minh. Chức vụ: trưởng bộ phận phụ tùng.
 - Từ năm 1999 - 2000: nhân viên Phòng Kinh doanh Tiếp thị - Tổng Công ty Tín Nghĩa.
 - Từ năm 2000 - 2003: Phó Giám đốc Chi nhánh Tổng Công ty Tín Nghĩa tại TP. Hồ Chí Minh.
 - Từ năm 2003 - 2004: Phó Giám đốc Trung tâm TM DV Du lịch và Khách sạn Tín Nghĩa.
 - Từ năm 2004 - 2006: Trưởng phòng Đầu tư Phát triển - Tổng Công ty Tín Nghĩa.
 - Từ năm 2006 - 2015: Tổng Giám đốc Công ty CPĐT Nhơn Trạch.
 - Tháng 1/2015 - nay: Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa.

Biên Hòa, ngày 20 tháng 3 năm 2015.

**LÝ LỊCH TRÍCH NGANG
THÀNH VIÊN HĐQT BỔ SUNG**

1. Họ và tên: **Lê Hữu Tịnh** Sinh ngày: 18/02/1965.
2. CMND số: 023418424 Cấp ngày: 18/8/2014 Nơi cấp: CA.TPHCM
3. Hộ khẩu thường trú: số 45/29/3, đường Nguyễn Văn Đậu, P.6, Q.Bình Thạnh, TP.Hồ Chí Minh.
4. Trình độ chuyên môn: Tiến sỹ kinh tế.
5. Chức vụ hiện tại của Công ty: Phó Tổng giám đốc Tổng Công ty Tín Nghĩa.
7. Số cổ phiếu sở hữu tại Công ty: **Không**
8. Quá trình học tập:
 - Từ năm 1983 - 1987: Sinh viên ĐH Kinh tế TP.HCM.
 - Từ năm 1990 - 1995: Học Cao học tại ĐH Kinh tế TP.HCM, Bộ GD & ĐT cấp bằng Thạc sĩ Kinh tế tháng 01/1997.
 - Từ năm 1998 - 2003: Nghiên cứu sinh tại ĐH Kinh tế TP.HCM, Bộ GD & ĐT cấp bằng Tiến sĩ Kinh tế tháng 04/2004.
9. Quá trình công tác:
 - Từ tháng 12/1987 - 8/1991: Nhân viên Phòng Tổng hợp - Phân tích Kinh tế tại Cục Thống kê Đồng Nai.
 - Từ tháng 08/1991 - 12/1991 : Trợ lý Giám đốc - Tổng công ty Tín Nghĩa.
 - Từ tháng 01/1992 - 01/1995 : Phó phòng Nghiệp vụ Tổng hợp - Tổng công ty Tín Nghĩa.
 - Từ tháng 02/1995 - 04/2007 : Kế toán trưởng - Tổng công ty Tín Nghĩa.
 - Từ tháng 05/2007 - đến nay: Thành viên HĐQT, Phó TGD Tổng công ty Tín Nghĩa.
 - Từ tháng 04/2009 - 09/2013 : Phó chủ tịch Thường trực Ngân hàng TM cổ phần Đại Á (DaiABank).
 - Từ tháng 4/2008 – đến nay: Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Thống Nhất.
 - Từ tháng 2/2009 – đến nay: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa – Á Châu.

Số: /TT.BTC

Biên Hòa, ngày 20 tháng 03 năm 2015.

TỜ TRÌNH

V/v Miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2013 - 2018
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa

Căn cứ Luật doanh nghiệp năm 2005.

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa.

Căn cứ vào Đơn xin từ nhiệm Trưởng Ban kiểm soát của thành viên Ban Kiểm soát bà Nguyễn Thị Ngọc Dung.

Căn cứ Văn bản số 189/CV-TCT ngày 06/03/2015 về việc thay đổi nhân sự tham gia Ban kiểm soát của cổ đông lớn (Tổng công ty Tín Nghĩa).

Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa đề nghị Đại hội đồng cổ đông thường niên 2015 về việc miễn nhiệm tư cách Trưởng Ban kiểm soát và bầu bổ sung 01 thành viên Ban kiểm soát chuyên trách, Nhiệm kỳ 2013 – 2018 như sau:

- Miễn nhiệm thành viên Ban kiểm soát, nhiệm kỳ 2013 – 2018.

TT	Họ và tên	Năm sinh		Trình độ	Chức vụ
		Nam	Nữ		
1	Nguyễn Thị Ngọc Dung		1971	Thạc sỹ Kinh tế	Trưởng Ban Kiểm soát

- Bầu bổ sung thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2013 – 2018.

TT	Họ và tên	Năm sinh		Trình độ	Chức vụ, Đơn vị công tác
		Nam	Nữ		
1	Đặng Ngọc Giàu		1964	Thạc sỹ Tài chính Ngân hàng	Cán bộ phòng Tổ chức Nhân sự Tổng Công ty Tín Nghĩa

(Kèm theo Bản lý lịch trích ngang của ứng cử thành viên Ban kiểm soát)

Đề nghị Đại hội đồng cổ đông cho ý kiến về việc miễn nhiệm như trên và danh sách ứng cử thành viên Ban Kiểm soát đề bầu cử.

**T.M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Biên Hòa, ngày 20 tháng 3 năm 2015.

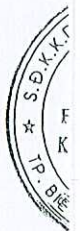
**LÝ LỊCH TRÍCH NGANG
ỨNG CỬ THÀNH VIÊN THƯỜNG TRỰC BAN KIỂM SOÁT**

1. Họ và tên: **ĐẶNG NGỌC GIÀU** - Sinh ngày: 01/09/1964.
2. CMND số: 270707159 Cấp ngày: 12/05/2004 Nơi cấp: CA TP. Biên Hòa.
3. Hộ khẩu thường trú: E3D, K4, P. Tân Hiệp, Biên Hòa, Đồng Nai.
4. Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ tài chính.
5. Chức vụ hiện tại: Nhân viên Phòng Tổ chức Nhân sự TCT Tín Nghĩa.
6. Số cổ phiếu sở hữu tại Công ty: không
7. Quá trình công tác:
 - Từ năm 1986 đến năm 1992: công tác tại Ban Tài chính Tỉnh ủy Đồng Nai.
 - Từ năm 1992 - 1995: kế toán Tổng Công ty Tín Nghĩa
 - Từ tháng 4/1995 - 2/1999: Phó phòng kế toán Tổng Công ty Tín Nghĩa
 - Từ tháng 3/1999 – 6/2009: Trưởng ban kiểm toán nội bộ Tổng công ty Tín Nghĩa.
 - Từ tháng 07/2009 – 09/2010: Phó giám đốc Công ty Vật liệu Xây dựng Tín Nghĩa.
 - Từ tháng 10/2010 - 11/2012: Phó Giám đốc Sàn giao dịch bất động sản Tín Nghĩa.
 - Từ năm 2012 - 2013: Công tác tại Công ty Du lịch và Dịch vụ Tín Nghĩa
 - Từ năm 2014 - đến nay: Công tác tại Tổng Công ty Tín Nghĩa

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
TO
Á
CC
IN
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.

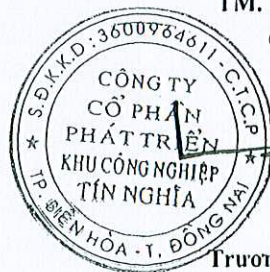
Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực, Chế độ kế toán 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

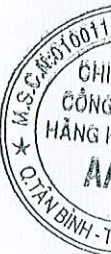
Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 52/2012/TT-BTC ngày 05/04/2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

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	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		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. TÀI SẢN DÀI HẠN		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	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		468.451.984.526	455.235.486.869

11106-1
HÀNH
IG TỶ T
KIỂM T
AASC
T. PHỒC

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) VND
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		110.874.084.099	90.640.137.230
310	I. Nợ ngắn hạn		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	II. Nợ dài hạn		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. VỐN CHỦ SỞ HỮU		357.577.900.427	364.595.349.639
410	I. Vốn chủ sở hữu	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	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		<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) 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		32.222.130.240	36.653.274.052

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
CỘNG
HÒA
XÃ HỘI
CHỦ NGHĨA
LIÊN BANG
VIỆT NAM

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2014

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
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
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
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)

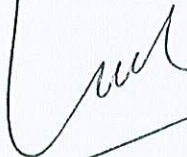
Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		-	30.504.774.591
34	4. Tiền chi trả nợ gốc vay		(14.713.224.925)	(22.630.588.644)
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(24.714.545.408)	(25.881.142.125)
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



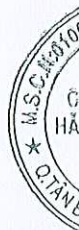
Nguyễn Quốc Hùng

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 ⁽¹⁾	14.046.536.746	-
	16.765.564.419	1.125.521.620

⁽¹⁾ 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	-
		14.046.536.746	-

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	-
	12.352.307.805	628.350.000

5 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2014 VND	01/01/2014 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
	<u>96.281.899.975</u>	<u>66.598.344.520</u>

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

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

⁽¹⁾ 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.

⁽²⁾ 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 VND	01/01/2014 VND
Tạm ứng	9.133.585	59.311.250
Các khoản thế chấp, ký quỹ, ký cược	9.025.000	9.025.000
	<u>18.158.585</u>	<u>68.336.250</u>

7 . PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

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

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
Nguyên giá				
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>
Giá trị hao mòn lũy kế				
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>
Giá trị còn lại				
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
Xây dựng cơ bản dở dang		
- Công trình đường số 3 và đường số 10	-	158.238.363
- Công trình tòa nhà tài chính ⁽¹⁾	1.377.672.727	1.377.672.727
	<u>1.377.672.727</u>	<u>1.535.911.090</u>

⁽¹⁾ 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, nhà kho VND	Thiết bị truyền dẫn VND	Cộng 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 VND	01/01/2014 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 hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Tín Khai	Vĩnh Cửu, Đồng Nai	60,00%	60,00%	Kinh doanh nhà ở, cho thuê kho xưởng

Đầu tư dài hạn khác

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

(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 (1)	Vốn CSH theo BCTC tại ngày cuối năm (2)	Giá trị đầu tư (3)	Dự phòng tồn thất (4) = (2) x (1)-(3)
Công ty Cổ phần Tín Khai ⁽⁴⁾	60%	87.600.290.912	60.000.000.000	(7.439.825.453)
				(7.439.825.453)

12 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	Năm 2014 VND	Năm 2013 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	27.788.566.451	27.910.684.017

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

	31/12/2014 VND	01/01/2014 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
	27.788.566.451	27.910.684.017

13 . VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	31/12/2014 VND	01/01/2014 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 ⁽¹⁾	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)		
	15.217.500.000	16.150.724.925

Thông tin bổ sung cho các khoản vay ngắn hạn

⁽¹⁾ 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 VND	01/01/2014 (Đã điều chỉnh) 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
	5.538.993.185	6.626.255.978

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 VND	01/01/2014 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
	1.187.351.880	616.626.132

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
	74.320.423.159	33.855.667.835

(*) 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 ⁽¹⁾	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 ⁽²⁾	4.980.000.000	8.820.000.000
	10.940.000.000	24.720.000.000

Thông tin bổ sung cho các khoản vay dài hạn

⁽¹⁾ 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)
Số dư cuối năm trước	173.354.320.000	152.943.588.882	10.962.690.831	3.254.726.522	531.734.370	23.548.289.034	364.595.349.639
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)
Số dư cuối năm nay	173.354.320.000	152.943.588.882	11.493.438.309	2.865.628.357	708.650.196	16.212.274.683	357.577.900.427

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 %	Cuối năm VND	Tỷ lệ %	Đầu năm 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 VND	Năm trước 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 VND	01/01/2014 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 VND	Năm 2013 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
	94.226.407.771	87.362.318.623

21 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2014 VND	Năm 2013 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
	43.671.040.714	32.568.678.314

22 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2014 VND	Năm 2013 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	-
	1.121.433.370	1.572.361.817

23 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2014 VND	Năm 2013 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 VND	Năm 2013 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 VND	Năm 2013 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 VND	Năm 2013 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 VND	Năm 2013 (Đã điều chỉnh) 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 ⁽¹⁾	-	(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	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	9.164.147.047	10.370.085.374
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)
Tổng thuế Thu nhập doanh nghiệp phải nộp cuối năm	5.484.495.669	5.386.295.923
<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	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	193.202.988	302.367.581
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)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm của hoạt động KD bất động sản	-	-
Tổng số thuế TNDN phải nộp cuối năm	5.484.495.669	5.386.295.923

- (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 VND	Năm 2013 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
Tổng chi phí sản xuất kinh doanh	49.432.862.522	41.560.055.468

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
Tài sản tài chính				
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
Nợ phải trả tài chính		
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 trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2014				
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>
Tại ngày 01/01/2014				
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 trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2014				
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>
Tại ngày 01/01/2014				
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 VND	Số đã trích nộp trong năm VND	Số bù đắp bằng nguồn quỹ dự phòng tài chính	Số thuế chưa trích nộp (*) 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
	1.890.161.216	306.747.750	742.929.817	840.483.649

(*) 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 VND	Năm 2013 VND
Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ			
- 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	-
Mua vật tư, hàng hóa, dịch vụ			
- 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
Chi hộ tiền xây dựng khu dân cư			
- Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty Mẹ	4.169.213.295	23.809.956.325
Phải trả lãi vay			
- Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	(**)	287.596.500	24.525.000
Nhận cổ tức			
- 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 VND	01/01/2014 VND
Phải thu tiền hàng			
- Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh nhà Phú Tín	(**)	-	84.576.585
Phải thu tiền chi hộ			
- Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty Mẹ	23.534.750.947	57.222.562.320
Phải thu tiền cổ tức			
- Công ty CP Bất động sản Thống Nhất	(*)	-	343.350.000
Phải thu khác			
- Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty Mẹ	12.352.307.805	-
Phải trả tiền hàng			
- 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
Phải trả tiền bồi thường KCN			
- Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty Mẹ	26.674.087.676	26.674.087.676
Phải trả khác			
- 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 VND	Năm 2013 VND
- Thu nhập của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc	1.743.179.304	2.079.588.332

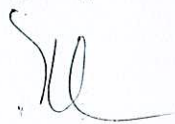
34 . SỐ LIỆU SO SÁNH

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:

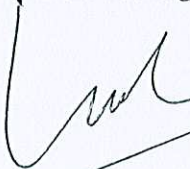
	Mã số	Số trình bày trên báo cáo năm nay VND	Số trình bày trên báo cáo năm trước VND	Số liệu điều chỉnh VND
Bảng cân đối kế toán				
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	6.626.255.978	7.896.364.808	(1.270.108.830)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	23.548.289.034	22.278.180.204	1.270.108.830
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh				
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

