



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(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 đã được kiểm toán	05 - 30
Bảng Cân đối kế toán	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	07
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	08
Thuyết minh báo cáo tài chính	09 - 30

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 của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

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 Công ty TNHH MTV 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 06/06/2013.

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	(Bổ nhiệm ngày 01/06/2013)
Ông Lê Hữu Đức	Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 01/06/2013)
Ông Lê Minh Thành	Phó Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 10/09/2013)
Ông Lê Đình Sơn	Phó Giám đốc	
Ông Đỗ Hoài Thu	Phó Giám đốc	(Chuyên trách tại Công ty Cổ phần Tín Khai)

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 cho Công ty.

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính 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, 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 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 hay không;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính 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 sổ 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 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 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013, 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 Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

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 12 tháng 02 năm 2014

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 kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa được lập ngày 12 tháng 02 năm 2014 từ trang 05 đến trang 30, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, 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.

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 của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 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 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 thuyết minh trên báo cáo tài chính. 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 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.

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 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 2013, 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 Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 03 năm 2014

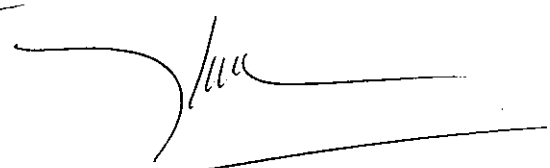
Chi nhánh Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Bùi Văn Thảo

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số : 0522-13-002-1

Kiểm toán viên



Trần Trung Hiếu

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 2013

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		79.347.178.034	70.858.410.772
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	1.125.521.620	6.108.518.915
111	1. Tiền		1.125.521.620	3.608.518.915
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	2.500.000.000
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		-	3.000.000.000
121	1. Đầu tư ngắn hạn		-	3.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		11.281.689.580	9.843.896.273
131	1. Phải thu của khách hàng		12.195.968.971	9.503.861.640
132	2. Trả trước cho người bán		-	50.000.000
135	5. Các khoản phải thu khác	4	628.350.000	1.424.297.056
139	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(1.542.629.391)	(1.134.262.423)
140	IV. Hàng tồn kho	5	66.598.344.520	51.392.329.470
141	1. Hàng tồn kho		66.598.344.520	51.392.329.470
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		341.622.314	513.666.114
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		273.286.064	293.460.732
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	3.195.632
158	5. Tài sản ngắn hạn khác	6	68.336.250	217.009.750
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		375.888.308.835	377.461.816.695
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		57.222.562.320	45.354.703.916
211	4. Phải thu dài hạn khác	7	57.222.562.320	45.354.703.916
220	II. Tài sản cố định		54.457.897.870	64.075.053.142
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	52.921.986.780	24.963.080.158
222	- Nguyên giá		68.167.693.341	36.975.749.675
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(15.245.706.561)	(12.012.669.517)
230	4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	9	1.535.911.090	39.111.972.984
240	III. Bất động sản đầu tư	10	55.107.030.408	65.142.498.196
241	- Nguyên giá		113.035.893.188	113.204.451.812
242	- Giá trị hao mòn lũy kế		(57.928.862.780)	(48.061.953.616)
250	IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	11	181.190.134.220	175.057.156.233
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		(13.631.705.780)	(19.764.683.767)
260	V. Tài sản dài hạn khác		27.910.684.017	27.832.405.208
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	27.910.684.017	27.832.405.208
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		455.235.486.869	448.320.227.467

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
			VND	VND
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		91.910.246.060	86.914.577.531
310	I. Nợ ngắn hạn		62.382.617.808	68.604.647.834
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	13	16.150.724.925	19.282.770.670
312	2. Phải trả người bán		3.301.761.980	10.915.150.562
313	3. Người mua trả tiền trước		-	1.276.683.274
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	7.896.364.808	7.669.567.503
316	6. Chi phí phải trả	15	616.626.132	1.038.095.840
319	9. Các khoản phải trả, phải nộp khác	16	33.855.667.835	27.900.451.510
323	11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		561.472.128	521.928.475
330	II. Nợ dài hạn		29.527.628.252	18.309.929.697
334	4. Vay và nợ dài hạn	17	24.720.000.000	14.000.000.000
338	8. Doanh thu chưa thực hiện	18	4.807.628.252	4.309.929.697
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		363.325.240.809	361.405.649.936
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	363.325.240.809	361.405.649.936
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		10.962.690.831	10.962.690.831
418	8. Quỹ dự phòng tài chính		3.254.726.522	3.254.726.522
419	9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		531.734.370	495.460.027
420	10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		22.278.180.204	20.394.863.674
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		455.235.486.869	448.320.227.467

CÁC CHỈ TIÊU NGOẠI BANG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Chỉ tiêu	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
5. Ngoại tệ các loại			
- Đồng Dollar Mỹ (USD)		5.201,79	5.191,24

Người lập

Nguyễn Thị Ly

Kế toán trưởng

Nguyễn Quốc Hùng

Đồng lập ngày 12 tháng 02 năm 2014

Giám đốc

Trương Thanh Tùng



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2013

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm 2013	Năm 2012
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		87.362.318.623	141.870.894.544
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	87.362.318.623	141.870.594.544
11	4. Giá vốn hàng bán	21	32.568.678.314	74.779.722.745
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		54.793.640.309	67.091.171.799
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	1.572.361.817	11.648.526.350
22	7. Chi phí tài chính	23	(3.676.449.781)	9.924.923.962
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		2.742.759.898	2.839.585.809
24	8. Chi phí bán hàng	24	136.641.893	6.134.053.636
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	12.226.638.556	12.005.615.704
30	10. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		47.679.171.458	50.675.104.847
31	11. Thu nhập khác	26	728.326.974	1.977.073.865
32	12. Chi phí khác	27	1.081.771.425	2.109.104.322
40	13. Lợi nhuận khác		(353.444.451)	(132.030.457)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		47.325.727.007	50.543.074.390
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	28	11.942.561.785	9.985.010.185
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	73.776.190
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>35.383.165.222</u>	<u>40.484.288.015</u>

Người lập

Nguyễn Thị Ly

Kế toán trưởng

Nguyễn Quốc Hùng

Đồng Nai, ngày 12 tháng 02 năm 2014

Giám đốc



Trương Thanh Tùng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2013

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Năm 2013	Năm 2012
			VND	VND
	I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		47.325.727.007	50.543.074.390
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	Khấu hao tài sản cố định		13.570.291.984	9.609.113.507
03	Các khoản dự phòng		(5.724.611.019)	8.020.100.576
04	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		(4.472.657)	-
05	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(1.567.889.160)	(11.614.821.614)
06	Chi phí lãi vay		2.742.759.898	2.839.585.809
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		56.341.806.053	59.397.052.668
09	Tăng, giảm các khoản phải thu		(9.631.390.822)	(45.541.848.609)
10	Tăng, giảm hàng tồn kho		(15.206.015.050)	48.532.636.834
11	Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(2.405.135.214)	5.366.589.444
12	Tăng, giảm chi phí trả trước		(58.104.141)	(774.483.343)
13	Tiền lãi vay đã trả		(2.742.759.898)	(2.839.585.809)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(12.182.913.995)	(5.149.701.149)
15	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		3.822.470.976	559.953.820
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(954.494.457)	(3.090.655.744)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		16.983.463.452	56.459.958.112
	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		(8.333.852.193)	(30.382.987.953)
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(3.000.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		3.000.000.000	2.000.000.000
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.369.874.967	11.058.316.828
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(3.963.977.226)	(20.324.671.125)
	III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
33	3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		30.504.774.591	18.507.770.670
34	4. Tiền chi trả nợ gốc vay		(22.630.588.644)	(26.600.000.000)
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(25.881.142.125)	(23.425.903.270)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(18.006.956.178)	(31.518.132.600)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(4.987.469.952)	4.617.154.387
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		6.108.518.915	1.491.364.528
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		4.472.657	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>1.125.521.620</u>	<u>6.108.518.915</u>

Người lập

Nguyễn Thị Ly

Kế toán trưởng

Nguyễn Quốc Hùng



Đồng Nai, ngày 12 tháng 02 năm 2014

Giám đốc

Trương Thanh Tùng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

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 cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước là Xi nghiệp Dịch vụ và Phát triển Khu Công nghiệp Tam Phước, trực thuộc Công ty TNHH MTV 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 06/06/2013.

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 đồng; tương đương 17.335.432 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Công ty có công ty con sau:

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

Thông tin về 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;

Ngành nghề kinh doanh (tiếp theo)

- 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 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 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 theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7/12/2009

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.

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

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, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô 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 văn phòng	05 - 10 năm

Từ tháng 6/2013 Chi nhánh đã thực hiện thay đổi chính sách kế toán đối với tài sản cố định và khấu hao TSCĐ theo hướng dẫn tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ, cụ thể như sau:

- Nguyên giá tối thiểu của tài sản cố định tăng từ 10 triệu đồng lên 30 triệu đồng. Đối với những tài sản cố định trước đây không thỏa mãn điều kiện này thì giá trị còn lại được điều chỉnh sang Chi phí trả trước dài hạn/ngắn hạn và phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh trong thời hạn 3 năm tài chính.

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.

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

- Cơ sở hạ tầng và nhà kho	10 - 20 năm
- Vườn cây lâu năm	40 năm
- Thiết bị truyền dẫn	10 - 12 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 năm 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 của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

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.

Chi phí đền bù Khu Công nghiệp được phân bổ vào chi phí trong năm theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ là 45 năm.

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.

Vốn khác của chủ sở hữu được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà doanh nghiệp được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu sau khi trừ (-) các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này; và khoản bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh.

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 đồng cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Cổ 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 năm, 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 cho thuê lại đất của khu công nghiệp và cơ sở hạ tầng ghi nhận theo số tiền thu được của khách hàng hàng năm.

Giá vốn của hoạt động cho thuê đất và phí cơ sở hạ tầng là chi phí đền bù giải tỏa khu công nghiệp được phân bổ theo gian thuê đất (45 năm), chi phí khấu hao tài sản và chi phí thực tế phát sinh có liên quan.

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 phân 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, 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.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Tiền mặt	67.442.893	931.349.251
Tiền gửi ngân hàng	1.058.078.727	2.677.169.664
Các khoản tương đương tiền	-	2.500.000.000
	1.125.521.620	6.108.518.915

4 . CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Phải thu về bảo hiểm xã hội	-	23.834.249
Phải thu về cổ tức của Công ty CP Bất động sản Thống Nhất	343.350.000	739.020.000
Phải thu về lãi tiền gửi, lãi tiền cho vay, lãi chậm trả	-	145.335.807
Phải thu Công ty Cổ phần Địa ốc Kim Oanh	-	67.296.000
Phải thu Công ty TNHH Koastal Eco Industries	-	116.850.000
Tạm ứng án phí cho tòa án nhân dân TP. Biên Hòa	-	46.961.000
Phải thu của hội đồng bồi thường Huyện Long Thành	285.000.000	285.000.000
	628.350.000	1.424.297.056

5 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	150.306.385	194.731.690
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ⁽¹⁾	66.389.382.547	51.197.597.780
Hàng hoá	58.655.588	-
	66.598.344.520	51.392.329.470

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Chi phí xây dựng Công trình Kios	13.841.769.991	-
Chi phí đền bù và quyền sử dụng đất Khu dân cư 18ha Tam Phước ⁽¹⁾	52.547.612.556	51.197.597.780
	66.389.382.547	51.197.597.780

(1) 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.

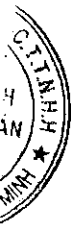
6 . TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Tạm ứng	59.311.250	210.009.750
Các khoản thế chấp, ký quỹ, ký cược (đặt cọc thuê máy)	9.025.000	7.000.000
	68.336.250	217.009.750

7 . PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

	<u>31/12/2013</u>	<u>01/01/2013</u>
	VND	VND
Phải thu tiền chi hộ cho Tổng Công ty Tín Nghĩa	57.222.562.320	45.354.703.916
	<u><u>57.222.562.320</u></u>	<u><u>45.354.703.916</u></u>

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

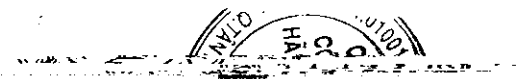


8 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	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	31.363.376.511	2.881.691.552	2.730.681.612	36.975.749.675
Số tăng trong năm	31.773.735.292	-	103.430.800	31.877.166.092
- Mua sắm mới	-	-	103.430.800	103.430.800
- Đầu tư XDCB hoàn thành - Trạm xử lý nước thải giai đoạn 3	31.773.735.292	-	-	31.773.735.292
Số giảm trong năm	(88.945.326)	(9.026.425)	(587.250.675)	(685.222.426)
- Giảm theo TT45/2013/TT-BTC	(88.945.326)	(9.026.425)	(587.250.675)	(685.222.426)
Số dư cuối năm	63.048.166.477	2.872.665.127	2.246.861.737	68.167.693.341
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	9.553.345.011	1.452.909.310	1.006.415.196	12.012.669.517
Số tăng trong năm	2.767.593.470	410.380.740	422.714.246	3.600.688.456
- Khấu hao trong năm	2.767.593.470	410.380.740	422.714.246	3.600.688.456
Số giảm trong năm	(35.587.102)	(9.026.425)	(323.037.885)	(367.651.412)
- Giảm theo TT45/2013/TT-BTC	(35.587.102)	(9.026.425)	(323.037.885)	(367.651.412)
Số dư cuối năm	12.285.351.379	1.854.263.625	1.106.091.557	15.245.706.561
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	21.810.031.500	1.428.782.242	1.724.266.416	24.963.080.158
Số dư cuối năm	50.762.815.098	1.018.401.502	1.140.770.180	52.921.986.780

Trong đó:

- Giá trị còn lại cuối năm của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 14.346.870.868 VND



9 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Xây dựng cơ bản dở dang	1.535.911.090	39.111.972.984
- Công trình trạm xử lý nước thải	-	24.056.702.301
- Công trình đường số 3 và đường số 10	158.238.363	158.238.363
- Công trình tòa nhà tài chính	1.377.672.727	1.377.672.727
- Dây kios	-	13.519.359.593
	1.535.911.090	39.111.972.984

10 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Vườn cây lâu năm	Cơ sở hạ tầng, nhà kho	Thiết bị truyền dẫn	Cộng
			VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	413.176.479	100.779.622.358	12.011.652.975	113.204.451.812
Số tăng trong năm	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	(130.023.104)	(38.535.520)	(168.558.624)
- Giảm theo TT45/2013/TT-BTC	-	(130.023.104)	(38.535.520)	(168.558.624)
Số dư cuối năm	413.176.479	100.649.599.254	11.973.117.455	113.035.893.188
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	106.038.636	42.585.825.988	5.370.088.992	48.061.953.616
Số tăng trong năm	17.964.192	9.091.186.860	860.452.476	9.969.603.528
- Trích khấu hao	17.964.192	9.091.186.860	860.452.476	9.969.603.528
Số giảm trong năm	-	(67.480.668)	(35.213.696)	(102.694.364)
- Giảm theo TT45/2013/TT-BTC	-	(67.480.668)	(35.213.696)	(102.694.364)
Số dư cuối năm	124.002.828	51.609.532.180	6.195.327.772	57.928.862.780
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	307.137.843	58.193.796.370	6.641.563.983	65.142.498.196
Số dư cuối năm	289.173.651	49.040.067.074	5.777.789.683	55.107.030.408

11 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	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 ⁽⁴⁾	(13.631.705.780)	(19.764.683.767)
	181.190.134.220	175.057.156.233

Đầu tư vào công ty con

Thông tin chi tiết về công ty con của Công ty vào ngày 31/12/2013 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ 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

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Mua cổ phiếu Ngân hàng TMCP Đại Á ⁽¹⁾	115.016.840.000	115.016.840.000
Mua cổ phiếu Công ty CP Bất động sản Thống Nhất ⁽²⁾	11.445.000.000	11.445.000.000
Mua cổ phiếu 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.
 (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 CP 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. Số cổ phiếu này đang được dùng để đảm bảo cho khoản vay tại Quỹ Bảo vệ môi trường.
 (4) Số dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn là khoản dự phòng cho số lỗ của Công ty con.

12 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Số dư đầu năm	27.832.405.208	26.942.260.902
Số tăng trong năm	1.461.881.755	2.191.854.576
Số đã kết chuyển vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm	(1.383.602.946)	(1.301.710.270)
Số dư cuối năm	27.910.684.017	27.832.405.208

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

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Chi phí đền bù khu công nghiệp	26.604.625.751	27.261.118.476
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.306.058.266	571.286.732
	27.910.684.017	27.832.405.208

13 . VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Vay ngắn hạn	11.110.724.925	14.682.770.670
- Vay ngân hàng	3.753.224.925	6.507.770.670
- Vay tổ chức khác	7.357.500.000	8.175.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả	5.040.000.000	4.600.000.000
(Chi tiết xem Thuyết minh số 17)	16.150.724.925	19.282.770.670

Chi tiết vay ngắn hạn

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Vay ngân hàng	3.753.224.925	6.507.770.670
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN - CN Biên Hòa ⁽¹⁾	3.753.224.925	6.507.770.670
Vay tổ chức khác	7.357.500.000	8.175.000.000
- Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất ⁽²⁾	7.357.500.000	8.175.000.000
	11.110.724.925	14.682.770.670

Chi tiết nợ dài hạn đến hạn trả

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Ngân hàng TMCP VID Public - Chi nhánh Đồng Nai	1.200.000.000	1.200.000.000
Quỹ bảo vệ môi trường Việt Nam	3.840.000.000	3.400.000.000
	5.040.000.000	4.600.000.000

Thông tin bổ sung cho các khoản vay ngắn hạn

(1) Hợp đồng tín dụng số : 099/12/VCB.BH ngày 24/12/2012 , với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức tín dụng: 20 tỷ đồng;
- Mục đích vay: Thanh toán chi phí thi công xây dựng của khu dân cư 18ha Tam Phước;
- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: 10,6% - 11,5%/năm;
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: Thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn vay;
- Dự nợ gốc tại thời điểm cuối năm là: 3.753.224.925 đồng.

(2) 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 đồng;
- 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;
- Dự nợ gốc tại thời điểm cuối năm là: 7.357.500.000 đồng.

14 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	962.753.051	685.622.514
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	6.656.404.753	6.899.952.595
Thuế Thu nhập cá nhân	252.775.784	66.486.917
Thuế Tài nguyên	24.431.220	17.505.477
	7.896.364.808	7.669.567.503

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

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Trích trước chi phí tiền nước	480.176.433	513.662.500
Chi phí kiểm toán	-	95.000.000
Chi phí thuê đất bổ sung	136.449.699	321.760.613
Trích trước chi phí môi giới Dự án khu dân cư và tái định cư tại xã Tam Phước	-	107.672.727
	616.626.132	1.038.095.840

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

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	391.970.350	423.008.350
Phải trả cổ tức cho cổ đông	6.013.193.147	690.557.672
Phải trả TCT Tín Nghĩa tiền đền bù giải phóng mặt bằng	26.674.087.676	26.674.087.676
Phải trả, phải nộp khác	776.416.662	112.797.812
	33.855.667.835	27.900.451.510

17 . VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Vay dài hạn	24.720.000.000	14.000.000.000
- Vay ngân hàng TMCP VID Public - Chi nhánh Đồng Nai ⁽¹⁾	1.900.000.000	3.100.000.000
- Vay Quỹ Bảo vệ môi trường ⁽²⁾	8.820.000.000	10.900.000.000
- Vay ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Biên Hoà ⁽³⁾	14.000.000.000	-
	24.720.000.000	14.000.000.000

Thông tin bổ sung cho các khoản vay dài hạn

(1) Hợp đồng tín dụng số DN1/FL/09/107 ngày 15 tháng 07 năm 2009, với các điều khoản chi tiết sau:

- Mục đích vay: Xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp
- Thời hạn cho vay: 07 năm kể từ ngày vay;
- Lãi suất cho vay: 04%/năm + lãi suất tiền gửi kỳ hạn 06 tháng bằng VND, tối thiểu 10,05%/năm;
- Hình thức bảo đảm tiền vay: Bằng kho bãi Khu công nghiệp Tam Phước;
- Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm là 3,1 tỷ đồng, số dư nợ gốc được hoàn trả trong 84 tháng, mỗi tháng 100.000.000 đồng vào ngày 15 hàng tháng, số dư nợ gốc phải trả trong năm tới là 1,2 tỷ đồng.

(2) 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:

- Mục đích vay: Xây dựng Nhà máy xử lý nước thải tập trung KCN Tam Phước - giai đoạn 2;
- Thời hạn cho vay: 05 năm 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: 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 - cawntin, 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 cuối năm là 12,66 tỷ đồng, số dư nợ gốc phải trả trong năm tới là 3,84 tỷ đồng.

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

- 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: 60 tháng kể từ ngày vay;
- Lãi suất cho vay: 11,5%/năm;
- Hình thức bảo đảm tiền vay: Bảo lãnh của Ngân hàng TMCP Đại Á (nay là Ngân hàng HD bank);
- Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm là 14 tỷ đồng.

18 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Tiền đặt cọc quyền thuê kho phân bố	1.271.218.181	693.000.000
Tiền cho thuê kho Công ty TNHH Armajaro	520.625.000	525.750.000
Tiền cho thuê đất và CSHT Công ty TNHH Tôn tráng kẽm	3.015.785.071	3.091.179.697
	4.807.628.252	4.309.929.697

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	4.465.830.171	316.203.052	3.026.406.836	345.069.039.772
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	40.484.288.015	40.484.288.015
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	-	-
Trích quỹ Khen thưởng, phúc lợi và thưởng ban điều hành	-	-	-	-	179.256.975	(179.256.975)	-
						(2.134.055.802)	(2.134.055.802)
Tạm ứng cổ tức năm nay	-	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	(20.802.518.400)	(20.802.518.400)
Số dư cuối năm trước	173.354.320.000	152.943.588.882	10.962.690.831	(1.211.103.649)	-	-	(1.211.103.649)
				3.254.726.522	495.460.027	20.394.863.674	361.405.649.936
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	35.383.165.222	35.383.165.222
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	-	-
Trích quỹ Khen thưởng, phúc lợi và thưởng Ban điều hành	-	-	-	-	36.274.343	(36.274.343)	-
Chi trả cổ tức năm trước	-	-	-	-	-	(2.259.796.749)	(2.259.796.749)
Tạm ứng cổ tức năm nay (1)	-	-	-	-	-	(13.868.345.600)	(13.868.345.600)
Số dư cuối năm nay	173.354.320.000	152.943.588.882	10.962.690.831	3.254.726.522	531.734.370	22.278.180.204	363.325.240.809

(1) Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 04/2013/NQ-HĐQT ngày 26/11/2013 sẽ tạm ứng cổ tức theo tỷ lệ 10% mệnh giá (tương ứng 1.000 VND/ cổ phiếu)
Theo Nghị quyết số 01/NQ.ĐHĐCĐ của Đại Hội đồng cổ đông thường niên năm 2013 ngày 13 tháng 04 năm 2013, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2012 như sau:

	Tỷ lệ	Số tiền
	%	VND
Trích Quỹ dự trữ vốn điều lệ	0,10%	36.274.343
Trích Quỹ khen thưởng,	4,00%	1.450.973.720
Trích Quỹ phúc lợi	0,30%	108.823.029
Trích Khen thưởng Ban điều hành	1,93%	700.000.000
Chi trả cổ tức tỷ lệ 20% (đã chi tạm ứng cổ tức năm 2012 là 12%)	93,67%	33.978.271.916

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	173.354.320.000	173.354.320.000
- 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	31.203.777.600	20.802.518.400
- Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	13.868.345.600	-
- Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay	17.335.432.000	20.802.518.400

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	17.335.432	17.335.432
- Cổ phiếu phổ thông	17.335.432	17.335.432
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	17.335.432	17.335.432
- Cổ phiếu phổ thông	17.335.432	17.335.432
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND):	10.000	10.000

e) Các quỹ công ty

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Quỹ đầu tư phát triển	10.962.690.831	10.962.690.831
Quỹ dự phòng tài chính	3.254.726.522	3.254.726.522
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	531.734.370	495.460.027
	14.749.151.723	14.712.877.380

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 . DOANH THU THUẦN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Doanh thu thuần phí cơ sở hạ tầng	42.660.113.082	36.842.630.305
Doanh thu thuần cho thuê đất	1.899.124.857	3.155.720.420
Doanh thu thuần phí nước thải	11.988.361.786	11.724.058.212
Doanh thu thuần thu gom rác thải	2.204.327.700	1.844.165.850
Doanh thu thuần bán hóa chất	194.707.500	588.412.500
Doanh thu thuần hoạt động xây dựng	591.223.515	602.727.273
Doanh thu thuần bán Dự án khu dân cư 18ha Tam Phước	2.429.808.845	62.806.723.174
Doanh thu thuần cho thuê Kios	31.036.364	16.036.364
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ khác	25.363.614.974	24.290.420.446
	87.362.318.623	141.870.894.544

21 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Giá vốn phí cơ sở hạ tầng	13.687.479.247	10.036.122.462
Giá vốn cho thuê đất	509.789.853	509.789.855
Giá vốn phí nước thải	3.937.466.702	3.349.403.233
Giá vốn của hoạt động thu gom rác thải	1.286.826.610	887.686.746
Giá vốn của hóa chất	158.637.500	561.820.000
Giá vốn của hoạt động xây dựng	591.223.515	185.416.320
Giá vốn của hoạt động bán Dự án Khu dân cư 18ha Tam Phước	1.997.458.868	48.781.343.361
Giá vốn của hoạt động cho thuê Kios	26.239.779	11.605.000
Giá vốn của dịch vụ khác	10.373.556.240	10.456.535.768
	32.568.678.314	74.779.722.745

22 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay vốn	1.224.539.160	1.429.204.414
Cổ tức, lợi nhuận được chia	343.350.000	10.185.617.200
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	-	33.704.736
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	4.472.657	-
	1.572.361.817	11.648.526.350

23 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Lãi tiền vay	2.456.528.206	2.839.585.809
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	7.085.338.153
Hoàn nhập dự phòng	(6.132.977.987)	-
	(3.676.449.781)	9.924.923.962

24 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Chi phí môi giới bán bất động sản tại dự án 18ha Tam Phước	136.641.893	6.134.053.636
	136.641.893	6.134.053.636

25 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, đồ dùng	307.296.943	196.454.859
Chi phí nhân công	7.706.150.153	7.583.162.879
Chi phí khấu hao tài sản cố định	638.019.598	542.977.015
Thuế, phí, lệ phí	56.505.902	19.528.747
Chi phí dự phòng	408.366.968	934.762.423
Chi phí dịch vụ mua ngoài	926.466.696	1.036.162.175
Chi phí khác bằng tiền	2.183.832.296	1.692.567.606
	12.226.638.556	12.005.615.704

26 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Thu lãi chậm trả	25.212.827	1.042.652.690
Thu nhập từ quyền mua tài sản thuê	693.000.000	693.000.000
Thu nhập từ hoàn nhập dự phòng trợ cấp mất việc làm	-	128.741.748
Thu nhập khác	10.114.147	112.679.427
	728.326.974	1.977.073.865

27 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Chi phí thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát	710.000.000	360.000.000
Chi phí hội hợp Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát	220.000.000	220.000.000
Chi phí xúc tiến thương mại và công tác nước ngoài	-	678.068.835
Chi phí nộp phạt hành chính và thuế	-	772.661.457
Chi ủng hộ	-	59.960.000
Chi phí khác	151.771.425	18.414.030
	1.081.771.425	2.109.104.322

28 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	47.325.727.007	50.543.074.390
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	444.520.134	(10.603.033.650)
Các khoản điều chỉnh tăng	787.870.134	2.122.801.210
- <i>Thù lao hội đồng quản trị không điều hành</i>	460.000.000	446.666.664
- <i>Chi phí không được khấu trừ</i>	327.870.134	1.676.134.546
Các khoản điều chỉnh giảm	(343.350.000)	(12.725.834.860)
- <i>Lợi thế TM phân bổ khi cổ phần hóa năm 2008</i>	-	(2.540.217.660)
- <i>Cổ tức được chia</i>	(343.350.000)	(10.185.617.200)
Tổng lợi nhuận tính thuế	47.770.247.141	39.940.040.740
Thuế suất Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	25%	25%
Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	11.942.561.785	9.985.010.185
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	11.942.561.785	9.985.010.185
Thuế Thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	6.896.756.963	2.064.643.559
Thuế Thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(12.182.913.995)	(5.152.896.781)
Thuế Thu nhập doanh nghiệp phải nộp cuối năm	6.656.404.753	6.896.756.963

29 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2013		01/01/2013	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.125.521.620	-	6.108.518.915	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	70.046.881.291	(1.542.629.391)	56.282.862.612	(1.134.262.423)
Các khoản cho vay	-	-	3.000.000.000	-
Đầu tư dài hạn	134.821.840.000	-	134.821.840.000	-
	205.994.242.911	(1.542.629.391)	200.213.221.527	(1.134.262.423)

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ	40.870.724.925	33.282.770.670
Phải trả người bán, phải trả khác	37.157.429.815	38.815.602.072
Chi phí phải trả	616.626.132	1.038.095.840
	78.644.780.872	73.136.468.582

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 ngắn hạn và 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 31/12/2013				
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>57.222.562.320</u>	<u>134.821.840.000</u>	<u>204.451.613.520</u>
Tại ngày 01/01/2013				
Tiền và các khoản tương đương tiền	6.108.518.915	-	-	6.108.518.915
Phải thu khách hàng, phải thu khác	9.793.896.273	45.354.703.916	-	55.148.600.189
Các khoản cho vay	3.000.000.000	-	-	3.000.000.000
Đầu tư dài hạn	-	-	134.821.840.000	134.821.840.000

18.902.415.188 45.354.703.916 134.821.840.000 199.078.959.104

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 31/12/2013				
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>
Tại ngày 01/01/2013				
Vay và nợ	19.282.770.670	14.000.000.000	-	33.282.770.670
Phải trả người bán, phải trả khác	38.815.602.072	-	-	38.815.602.072
Chi phí phải trả	1.038.095.840	-	-	1.038.095.840
	<u>59.136.468.582</u>	<u>14.000.000.000</u>	<u>-</u>	<u>73.136.468.582</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

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.

Căn cứ Hợp đồng uỷ quyền của Công ty CP Phát triển KCN Tín Nghĩa (TIP) uỷ quyền cho Tổng Công ty Tín Nghĩa Công ty TNHH (TCT) trong việc tìm kiếm đối tác, tham gia thương lượng, đàm phán, ký kết thoả thuận hoặc xúc tiến các thủ tục pháp lý cần thiết để chuyển nhượng 11.501.684 cổ phần của TIP tại Ngân hàng TMCP Đại Á, ngày 26/12/2013 TCT đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng số cổ phần trên với Công ty Cổ phần Sovico, thời gian hoàn tất thủ tục chậm nhất là ngày 25/12/2014.

Theo hợp đồng thuê đất số 125/HĐTĐ ngày 14/02/2004 và Phụ lục hợp đồng thuê đất ngày 28/06/2005 với Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai, Công ty thuê 2.827.379,7 m² với giá thuê đất là 200 đồng/m²/năm, thời hạn thuê là 50 năm (từ 08/01/2002 đến tháng 10/2053). Ngày 29/09/2009, Thủ tướng Chính phủ có công văn số 1817/TTg-KTN đồng ý về nguyên tắc điều chỉnh giá thuê đất đối với các công ty đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp như đề nghị của UBND tỉnh Đồng Nai tại công văn số 6017/UBND-KT ngày 29/07/2009 và giao cho Bộ Tài chính hướng dẫn việc điều chỉnh giá thuê đất. Tuy nhiên đến nay Bộ Tài chính vẫn chưa có công văn hướng dẫn cụ thể. Trong khi chờ Nhà nước tái ký và điều chỉnh đơn giá của hợp đồng thuê đất nêu trên, từ năm 2009 đến nay Công ty đã tạm trích nộp tiền thuê đất theo mức là 115% đơn giá hợp đồng cho thuê đất nêu trên.

31 .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:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Năm 2013	Năm 2012
			VND
Tổng Công ty Tín Nghĩa (TCT)	Công ty mẹ		
Chi hộ tiền xây dựng khu dân cư		23.809.956.325	37.814.520.465
Nhận khoản vay		12.057.612.454	-
Lãi cho vay		216.776.750	110.250.000
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa	Công ty con của TCT		
Cho thuê văn phòng		48.000.000	52.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	Công ty con của TCT		
Cổ tức		343.350.000	984.270.000
Lãi vay		24.525.000	-
Công ty TNHH MTV KD Nông sản Tín Nghĩa	Cùng Tổng Công ty		
Phí tư vấn môi trường		7.000.000	5.500.000
Công ty TNHH MTV Đá Granite Tín Nghĩa	Công ty con của TCT		
Phí tư vấn môi trường		12.000.000	14.000.000
Công ty TNHH MTV DV Du lịch Tín Nghĩa	Công ty con của TCT		
Phí tham quan du lịch		652.323.250	-
Phí tư vấn môi trường		7.500.000	2.500.000
Công ty TNHH MTV Xăng dầu Tín Nghĩa 1	Công ty con của TCT		
Phí tư vấn môi trường		36.550.000	-
Phí xăng dầu		33.533.345	-
Công ty TNHH MTV VL Xây dựng Tín Nghĩa	Công ty con của TCT		
Cấp điện, nước		37.142.857	18.658.571
Thuê thi công các công trình		1.709.596.363	13.450.808.679
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh nhà Phú Tín	Công ty con của TCT		
Cung cấp dịch vụ thi công, bảo dưỡng, cấp nước		811.620.560	-
Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:		Năm 2013	Năm 2012
			VND
- Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc		2.079.588.332	2.257.338.594
Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm:		31/12/2013	01/01/2013
	Mối quan hệ	VND	VND
Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty mẹ		
- Phải thu do chi hộ		57.222.562.320	45.354.703.916
- Phải trả khác về tiền bồi thường KCN		(26.674.087.676)	(26.674.087.676)
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh nhà Phú Tín	Cùng Tổng công ty		
- Phải thu về cung cấp dịch vụ		84.576.585	-
Công ty CP Bất động sản Thống Nhất	Cùng Tổng công ty		
- Phải thu về tiền cổ tức		343.350.000	739.020.000

32 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012, đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán (AASC), nay là 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 31/12/2012 căn cứ trên Biên bản kiểm toán nhà nước ngày 23 tháng 08 năm 2013. Theo đó một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính được điều chỉnh cụ thể như sau:

	Mã số	Số liệu đã kiểm toán năm 2012 VND	Số liệu điều chỉnh theo Biên bản kiểm toán nhà nước VND	Chênh lệch VND
Bảng cân đối kế toán				
Hàng tồn kho	141	45.779.069.461	51.392.329.470	5.613.260.009
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154	-	3.195.632	3.195.632
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	6.266.252.501	7.669.567.503	1.403.315.002
Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	27.897.255.878	27.900.451.510	3.195.632
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	16.184.918.667	20.394.863.674	4.209.945.007
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh				
Giá vốn hàng bán	11	80.392.982.754	74.779.722.745	(5.613.260.009)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	44.929.814.381	50.543.074.390	5.613.260.009
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	8.581.695.183	9.985.010.185	1.403.315.002
Lợi nhuận sau thuế TNDN	60	36.274.343.008	40.484.288.015	4.209.945.007
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ				
Lợi nhuận trước thuế	01	44.929.814.381	50.543.074.390	5.613.260.009
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	54.145.896.843	48.532.636.834	(5.613.260.009)

Người lập



Nguyễn Thị Ly

Kế toán trưởng



Nguyễn Quốc Hùng

Đồng Nai, ngày 12 tháng 02 năm 2014

Giám đốc



Trương Thanh Tùng