

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



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**HỢP NHẤT**  
**Quý 3/2013**

Tháng 10/2013

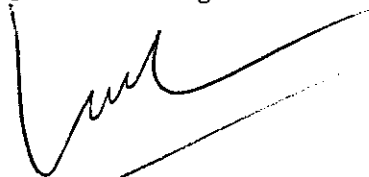
TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số Cuối Kỳ	Số Đầu Năm
<b>A. Tài sản ngắn hạn</b>	<b>100</b>		<b>239.075.291.344</b>	<b>261.596.268.313</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>33.990.412.774</b>	<b>15.676.107.521</b>
1. Tiền	111	V.1	6.190.412.774	7.676.107.521
2. Các khoản tương đương tiền	112		27.800.000.000	8.000.000.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	V.2	<b>700.000.000</b>	<b>3.000.000.000</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		700.000.000	3.000.000.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn	129		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>8.643.914.190</b>	<b>21.816.261.546</b>
1. Phải thu của khách hàng	131	V.3	8.868.644.275	16.193.068.744
2. Trả trước cho người bán	132		675.828.000	5.260.383.562
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135	V.4	872.357.847	1.497.071.663
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(1.772.915.932)	(1.134.262.423)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>185.679.687.796</b>	<b>209.954.839.528</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.5	185.679.687.796	209.954.839.528
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>10.061.276.584</b>	<b>11.149.059.718</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.6	7.114.999.557	7.691.915.278
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	1.005.332.761
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	V.15	2.074.089.177	2.074.089.177
5. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.7	872.187.850	377.722.502
<b>B. Tài sản dài hạn</b>	<b>200</b>		<b>348.582.147.902</b>	<b>341.157.058.084</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>60.455.027.490</b>	<b>45.354.703.916</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
3. Phải thu nội bộ dài hạn	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		60.455.027.490	45.354.703.916
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>67.070.979.518</b>	<b>64.391.544.075</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	22.331.364.705	25.279.571.091
+ Nguyên giá	222		37.117.825.658	37.699.617.284
+ Giá trị hao mòn lũy kế	223		(14.786.460.953)	(12.420.046.193)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.9	44.739.614.813	39.111.972.984
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	V.10	<b>57.512.402.442</b>	<b>65.142.498.196</b>
- Nguyên giá	241		113.035.893.188	113.204.451.812
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(55.523.490.746)	(48.061.953.616)
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	V.11	<b>134.821.840.000</b>	<b>134.821.840.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
3. Đầu tư dài hạn khác	258		134.821.840.000	134.821.840.000
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	259		-	-
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>28.721.898.452</b>	<b>31.446.471.897</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	28.721.898.452	31.446.471.897
<b>Tổng Cộng Tài Sản</b>	<b>270</b>		<b>587.657.439.246</b>	<b>602.753.326.397</b>

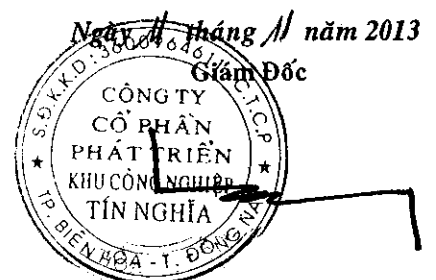
NGUỒN VỐN	Mã số		Số Cuối Kỳ	Số Đầu Năm
<b>A. Nợ phải trả</b>	<b>300</b>		<b>206.708.114.524</b>	<b>233.279.077.313</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>111.652.520.522</b>	<b>129.969.147.616</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.13	17.763.144.079	19.282.770.670
2. Phải trả cho người bán	312		8.824.919.187	23.626.887.256
3. Người mua trả tiền trước	313	V.14	36.783.143.101	24.201.344.885
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.15	8.792.250.596	6.278.996.188
5. Phải trả CNV	315		3.813.703	
6. Chi phí phải trả	316	V.16	3.475.658.677	1.319.068.062
9. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.17	35.370.341.191	54.738.152.080
11. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323	V.19	639.249.988	521.928.475
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>95.055.594.002</b>	<b>103.309.929.697</b>
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.18	85.880.000.000	99.000.000.000
7. Doanh thu chưa thực hiện	338	V.14	9.175.594.002	4.309.929.697
<b>B. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>400</b>	<b>V.20</b>	<b>356.998.437.698</b>	<b>348.468.704.929</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>356.998.437.698</b>	<b>348.468.704.929</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		173.354.320.000	173.354.320.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		152.943.588.882	152.943.588.882
4. Cổ phiếu quỹ	414		(9.311.784.000)	(8.727.000.000)
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		10.962.690.831	10.962.690.831
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		3.254.726.522	3.254.726.522
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		531.734.370	495.460.027
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		25.263.161.093	16.184.918.667
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	
<b>C. Lợi ích cổ đông thiểu số</b>	<b>439</b>		<b>23.950.887.024</b>	<b>21.005.544.155</b>
<b>Tổng Cộng Nguồn Vốn</b>	<b>440</b>		<b>587.657.439.246</b>	<b>602.753.326.397</b>

### CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI

Chỉ tiêu	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1. Tài sản thuê ngoài	24		
2. Vật tư, HH nhận giữ hộ, nhận gia công			
3. Hàng hoá nhận bán hộ, nhận ký gửi			
4. Nợ khó đòi đã xử lý			
5. Ngoại tệ các loại		5.199,15	5.191,24
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án			

Kế Toán Trưởng

  
Nguyễn Quốc Hùng



Trương Thanh Tùng

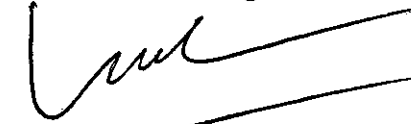
**KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

**Quý 3/2013**

ĐVT: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2013		Năm 2012	
			Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
1	2	3	4		5	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	57.273.650.637	141.100.295.882	43.231.858.747	89.723.872.935
2. Các khoản giảm trừ	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		57.273.650.637	141.100.295.882	43.231.858.747	89.723.872.935
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	35.062.108.091	73.671.919.638	31.711.751.684	51.139.782.798
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cung cấp dịch vụ	20		22.211.542.546	67.428.376.244	11.520.107.063	38.584.090.137
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	153.526.900	1.082.164.396	526.381.848	4.307.277.781
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	3.909.066.682	12.306.757.652	2.810.757.648	13.174.032.340
Trong đó lãi vay phải trả	23		3.007.551.529	9.602.212.193	3.617.304.444	11.551.283.738
8. Chi phí bán hàng	24	VI.5	3.921.150.049	8.133.759.656	812.000.000	812.000.000
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	3.341.068.762	11.153.653.157	3.192.726.265	9.595.780.628
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		11.193.783.953	36.916.370.175	5.231.004.998	19.309.554.950
11. Thu nhập khác	31	VI.7	167.190.505	618.512.467	710.337.258	1.362.597.031
12. Chi phí khác	32	VI.8	246.350.000	542.804.949	1.539.099.137	1.959.636.119
13. Lợi nhuận khác	40		(79.159.495)	75.707.518	(828.761.879)	(597.039.088)
14. Tổng lợi nhuận trước thuế	50		11.114.624.458	36.992.077.693	4.402.243.119	18.712.515.862
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		2.030.385.354	8.414.219.706	1.385.237.771	5.793.207.186
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		9.084.239.104	28.577.857.987	3.017.005.348	12.919.308.676
17.1. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số			2.993.083.044	3.335.198.869	(1.138.707.965)	(4.460.312.880)
17.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ			6.091.156.060	25.242.659.118	4.155.713.313	17.379.621.556
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		VI.9	351	1.456	240	1.003

Kế Toán Trưởng



Nguyễn Quốc Hùng

Biên Hòa, ngày 11 tháng 11 năm 2013



Trưởng Thanh Tùng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2013	Năm 2012
1	2	3	4	5
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		41.994.875.996	12.022.046.542
2. Điều chỉnh cho các khoản			17.976.294.077	27.008.305.298
- Khấu hao TSCĐ	02		9.827.951.890	10.160.444.647
- Các khoản dự phòng	03		-	5.608.672.466
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	04	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	05	(1.453.870.006)	(312.095.553)
- Chi phí lãi vay	06		9.602.212.193	11.551.283.738
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		59.971.170.073	39.030.351.840
- Tăng giảm các khoản phải thu	09		(11.809.690.585)	15.556.549.605
- Tăng giảm hàng tồn kho	10	10	24.275.151.732	(10.753.738.455)
- Tăng giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, T.TNDN phải nộp)	11	11	(13.041.036.934)	19.883.118.221
- Tăng giảm chi phí trả trước	12	12	3.492.637.736	3.896.493.329
- Tiền lãi vay đã trả	13	13	(1.913.489.970)	(2.489.353.182)
- Thuế TNDN đã nộp	14	14	(2.934.899.202)	(4.165.315.124)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	15	-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(3.726.414.555)	(1.988.906.116)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	20	54.313.428.296	58.969.200.118
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	21	(3.634.564.731)	(91.734.546)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	22	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	23	(700.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	24	-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	25	-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	26	0	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	27	332.637.506	3.762.600.753
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	30	(4.001.927.225)	3.670.866.207
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31	31	-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các CSH, mua lại CP của DN đã phát hành	32	21	(974.640.000)	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		13.831.912.216	6.200.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(30.471.538.807)	(25.700.000.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	21	(14.382.929.227)	(9.294.167.970)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	40	(31.997.195.818)	(28.794.167.970)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50	50	18.314.305.253	33.845.898.355
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	60	15.676.107.521	3.213.345.450
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	29	33.990.412.774	37.059.243.805

Kế toán trưởng

Nguyễn Quốc Hùng

Điện Hòa, ngày // tháng // năm 2013



Trương Thanh Tùng

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2013**

---

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

**Quý 3/2013**

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

#### **1. Hình thức sở hữu vốn :**

Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa được thành lập thành lập trên cơ sở cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước là Xí nghiệp Dịch vụ và Phát triển KCN Tam Phước, trực thuộc Tổng Công ty Tín Nghĩa theo Quyết định số 222-CV/TU ngày 24/9/2007 của Tỉnh uỷ 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 sổ kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 8/01/2008, đăng ký thay đổi lần thứ tư ngày 6/6/2013).

Trụ sở chính của Công ty: Đường số 6 – KCN Tam Phước – Biên Hoà - 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 tại thời điểm 30/9/2013 là Công ty Cổ phần Tín Khải với tỷ lệ lợi ích là 60%. Hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản.

#### **2. Ngành nghề kinh doanh: Hoạt động chính của Công ty là:**

- Xây dựng nhà các loại;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Bán buôn, 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 hoà 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 tiêu huỷ rác thải không độc hại; sản xuất nước đóng chai
- Bán buôn phế liệu (trừ các chất thải nguy hại, không chứa phế thải tại trụ sở). Bán buôn hoá chất
- Bán buôn than đá.

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

#### **1. Kỳ kế toán**

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

#### **2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

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

#### **1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 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.

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2013**

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

---

## **2. 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 đã được lập và trình bày theo 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.

## **3. Hình thức kế toán áp dụng**

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

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

## **1. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các Công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 30/9/2013. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được lập cho cùng năm kế toán với báo cáo tài chính của công ty, áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của công ty. Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại công ty và các công ty con.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong năm được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó. Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông thiểu số thể hiện phần lợi nhuận hoặc lỗ và tài sản thuần không nắm giữ bởi cổ đông của công ty và được trình bày ở mục riêng trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

## **2. Tiền và tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi.

## **3. Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá gốc hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được ghi nhận khi giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

## **4. Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác**

Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được ghi nhận theo hóa đơn, chứng từ.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

## CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

---

### 5. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm khấu hao</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 – 50
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	04 – 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 – 10
Vườn cây lâu năm	23

### 6. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư được công bố tại thuyết minh số IV.5.

### 7. Đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào chứng khoán, công ty con, công ty liên kết được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư tài chính vào các tổ chức kinh tế khác được trích lập khi các tổ chức kinh tế này bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích lập tương ứng với tỷ lệ góp vốn của Công ty trong các tổ chức kinh tế này.

Khi thanh lý một khoản đầu tư, phần chênh lệch giữa giá trị thanh lý thuần và giá trị ghi sổ được hạch toán vào thu nhập hoặc chi phí trong kỳ.

### 8. Chi phí trả trước

Các chi phí trả trước 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.



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2013

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

---

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 năm 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 kỳ theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ là 45 năm.

### **9. Chi phí phải trả**

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các dịch vụ đã sử dụng trong kỳ.

### **10. Nguồn vốn kinh doanh – quỹ**

Nguồn vốn kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.
- Thặng dư vốn cổ phần: chênh lệch do phát hành cổ phiếu cao hơn mệnh giá.

Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty.

### **11. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoãn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích Báo cáo tài chính và các giá trị dùng cho mục đích thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ khi liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu khi đó thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

### **12. Nguyên tắc chuyển đổi ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được quy đổi theo tỷ giá tại ngày cuối kỳ.

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2013****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được ghi nhận vào thu nhập hoặc chi phí trong kỳ.

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN QUÝ 3/2013****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	155.411.200	963.037.051
Tiền gửi ngân hàng VND	5.929.850.789	6.608.085.608
Tiền gửi ngân hàng USD	105.150.785	104.984.862
Các khoản tương đương tiền		8.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>6.190.412.774</u></b>	<b><u>15.676.107.521</u></b>

**2. Đầu tư ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Tín Nghĩa vay	700.000.000	3.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>700.000.000</u></b>	<b><u>3.000.000.000</u></b>

**3. Phải thu khách hàng**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Phải thu khách hàng	8.868.644.275	16.193.068.744
<b>Cộng</b>	<b><u>8.868.644.275</u></b>	<b><u>16.193.068.744</u></b>

**4. Các khoản phải thu khác**• **Ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu cổ tức BĐS Thống Nhất 2012		739.020.000
Phải thu về bảo hiểm xã hội		23.834.249
Các khoản phải thu khác	285.000.000	333.317.607
Phải thu CTCP địa ốc Kim Oanh		67.296.000
Phải thu lãi NH Seabank		69.513.889
Phải thu lãi NH Saigonbank		75.821.918
Phải thu Koastal tiền điện	203.877.039	
Phải thu Koastal cp tham quan học hỏi kinh nghiệm tại Hàn Quốc	116.850.000	116.850.000
Phải thu về chi phí mở rộng dự án	266.630.800	71.418.000
<b>Cộng</b>	<b><u>872.357.839</u></b>	<b><u>1.497.071.663</u></b>

• **Dài hạn:**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu tổng Công ty Tín Nghĩa tiền thi công đầu đường 3, KDC 18	60.455.027.490	45.354.703.916
<b>Cộng</b>	<b><u>60.455.027.490</u></b>	<b><u>45.354.703.916</u></b>

**5. Hàng tồn kho**

## CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Vật tư lắp đặt đồng hồ nước	91.170.000	94.340.000
- Hóa chất xử lý nước thải	94.819.230	100.391.690
- CP xây dựng dở dang KDC 18ha (*)	48.402.018.225	45.584.337.771
- Giá mua hoá chất	31.000.200	
- Dự án KDC Thạnh Phú 64ha gđ1	137.060.680.141	164.175.770.067
<b>Cộng</b>	<b>185.679.687.796</b>	<b>209.954.839.528</b>

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

### 6. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Tiền thuê đất 2013	127.447.464	
- TSCĐ chuyển qua CCDC theo TT45/2013	94.688.957	
- Các khoản chi phí khác	166.898.596	293.460.732
- Phí môi giới	6.725.964.540	7.398.454.546
<b>Cộng</b>	<b>7.114.999.557</b>	<b>7.691.915.278</b>

### 7. Tài sản ngắn hạn khác

Khoản tạm ứng công tác của nhân viên Công ty.

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

Tăng trong kỳ	-	-	103.430.800	103.430.800
- Mua sắm mới			103.430.800	103.430.800
Giảm theo TT45/2013	88.945.326	9.026.425	587.250.675	685.222.426
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>31.408.793.004</b>	<b>3.375.463.308</b>	<b>2.333.569.346</b>	<b>37.117.825.658</b>
<i>Trong đó</i>				
<i>Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng</i>				
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	9.629.856.587	1.714.784.310	1.075.405.296	12.420.046.193
Khấu hao trong kỳ	2.057.455.908	354.923.055	321.687.209	2.734.066.172
Giảm theo TT45/2013	35.587.102	9.026.425	323.037.885	367.651.412
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>11.651.725.393</b>	<b>2.060.680.940</b>	<b>1.074.054.620</b>	<b>14.786.460.953</b>
<b>Giá trị còn lại của TSCĐHH</b>				
Số dư đầu năm	21.867.881.743	1.669.705.423	1.741.983.925	25.279.571.091
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>19.757.067.611</b>	<b>1.314.782.368</b>	<b>1.259.514.726</b>	<b>22.331.364.705</b>

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

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2013****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Kết chuyển vào TSCĐ trong kỳ	Số cuối kỳ
- Công trình đường 3	158.238.363			158.238.363
- Toà nhà tài chính	1.377.672.727			1.377.672.727
- Trạm xử lý nước thải giai đoạn 2,3	24.056.702.301	5.282.187.284		29.338.889.585
- Dây kios	13.519.359.593	345.454.545		13.864.814.138
<b>Cộng</b>	<b>39.111.972.984</b>	<b>5.627.641.829</b>	<b>-</b>	<b>44.739.614.813</b>

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

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện truyền dẫn	Vườn cây lâu năm	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>				
Số dư đầu năm	100.779.622.358	12.011.652.975	413.176.479	113.204.451.812
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
- Mua sắm mới				-
- Chuyển từ XDCBDD				-
Giảm trong kỳ	130.023.104	38.535.520	-	168.558.624
- Chuyển sang CCDC theo TT45/2013	130.023.104	38.535.520		168.558.624
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>100.649.599.254</b>	<b>11.973.117.455</b>	<b>413.176.479</b>	<b>113.035.893.188</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	43.821.846.856	4.134.068.124	106.038.636	48.061.953.616
Khấu hao trong kỳ	6.905.418.993	645.339.357	13.473.144	7.564.231.494
Giảm theo TT45/2013	67.480.668	35.213.696		102.694.364
Thanh lý, nhượng bán				-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>50.659.785.181</b>	<b>4.744.193.785</b>	<b>119.511.780</b>	<b>55.523.490.746</b>
<b>Giá trị còn lại của TSCĐHH</b>				
Số đầu năm	56.957.775.502	7.877.584.851	307.137.843	65.142.498.196
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>49.989.814.073</b>	<b>7.228.923.670</b>	<b>293.664.699</b>	<b>57.512.402.442</b>

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

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- CTCP BĐS Thống Nhất (1)	11.445.000.000	11.445.000.000
- Ngân hàng TMCP Đại Á (2)	115.016.840.000	115.016.840.000
- Công ty CP KCN Long Khánh (3)	8.360.000.000	8.360.000.000
<b>Cộng</b>	<b>134.821.840.000</b>	<b>134.821.840.000</b>

(1) 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 BĐS Thống Nhất.

(2) Công ty nắm giữ 11.501.684 cổ phần tương ứng với tỷ lệ nắm giữ là 3,1% vốn điều lệ.

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2013****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

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

**12. Chi phí trả trước dài hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Chi phí đền bù KCN Tam phước	26.775.115.517	27.286.584.815
- TSCĐ chuyển qua CCDC theo TT45/2013	173.577.911	
- Các khoản chi phí trả trước dài hạn khác	871.689.880	553.826.479
- CP cấu trúc vốn phát hành trái phiếu	901.515.144	3.606.060.603
<b>Cộng</b>	<b><u>28.721.898.452</u></b>	<b><u>31.446.471.897</u></b>

**13. Vay và nợ ngắn hạn***Chi tiết số phát sinh về khoản vay như sau:*

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số tiền vay trong kỳ</u>	<u>Số tiền trả trong kỳ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
- NH NN & PTNT Tam phước	-	1.791.162.137	1.791.162.137	-
- Nợ dài hạn đến hạn trả	4.600.000.000		3.450.000.000	1.150.000.000
- VCB Biên Hòa	6.507.770.670	12.040.750.079	9.888.670.670	8.659.850.079
- BDS Thông Nhất	8.175.000.000		221.706.000	7.953.294.000
<b>Cộng</b>	<b><u>19.282.770.670</u></b>	<b><u>13.831.912.216</u></b>	<b><u>15.351.538.807</u></b>	<b><u>17.763.144.079</u></b>

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Người mua trả tiền trước	36.783.143.101	24.201.344.885
- Doanh thu chưa thực hiện (Tiền thuê đất nhận trước)	9.175.594.002	4.309.929.697
<b>Cộng</b>	<b><u>45.958.737.103</u></b>	<b><u>28.511.274.582</u></b>

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Thuế GTGT hàng bán nội địa	3.090.775.220	685.622.514
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.479.320.504	5.496.637.593
- Thuế thu nhập cá nhân	5.735.834	76.944.034
- Thuế tài nguyên	24.044.508	17.510.967
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	192.373.530	2.281.080
<b>Cộng</b>	<b><u>8.792.249.596</u></b>	<b><u>6.278.996.188</u></b>

**\* Thuế và các khoản phải thu Nhà nước:**

## CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.074.089.177	2.074.089.177
<b>Cộng</b>	<b>2.074.089.177</b>	<b>2.074.089.177</b>

### Thuế giá trị gia tăng

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

### Thuế thu nhập doanh nghiệp

Xem thuyết minh số IV.12.

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

	Năm 2013		Năm 2012	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế				
kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	11.114.624.458	36.992.077.693	4.402.243.119	18.712.515.862
+ Các khoản điều chỉnh tăng				
-+Các khoản điều chỉnh giảm				
- Tổng thu nhập chịu thuế	11.114.624.458	36.992.077.693	4.402.243.119	18.712.515.862
Điều chỉnh các khoản trích lập dự phòng công ty con	4.489.624.567	5.002.798.303	(1.708.061.947)	(6.690.469.320)
Chuyển lãi/lỗ của công ty con do hợp nhất	(7.482.707.611)	(8.337.997.172)	2.846.769.913	11.150.782.200
Tổng lợi nhuận tính thuế	8.121.541.414	33.656.878.824	5.540.951.085	23.172.828.742
- Thuế suất thuế TNDN	25%	25%	25%	25%
- Chi phí phải trả khác				
Thuế TNDN dự tính phải nộp	2.030.385.354	8.414.219.706	1.385.237.771	5.793.207.186
Thuế TNDN dự tính được miễn giảm (*)				
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	<b>2.030.385.354</b>	<b>8.414.219.706</b>	<b>1.385.237.771</b>	<b>5.793.207.186</b>

### Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

## 16. Chi phí phải trả

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Chi phí kiểm toán		95.000.000
- Chi phí tiền nước	371.660.824	513.662.500
- Chi phí thuê đất bổ sung	446.803.408	321.760.613
- Phí DV KDC 18		107.672.727
- Lãi trái phiếu phải trả	2.657.194.445	280.972.222
<b>Cộng</b>	<b>3.475.658.677</b>	<b>1.319.068.062</b>

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- Khoản tiền đền bù phải trả Hội đồng bồi thường huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai	26.674.087.676	26.674.087.676
- Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn	447.188.350	421.008.350
- Nhận trước tiền của khách hàng đã xuất hoá đơn	4.198.406.547	4.610.721.861
- Cổ tức phải trả	348.019.645	690.557.672
- Các khoản phải trả khác	1.676.495.201	193.137.076
- Tiền ký quỹ Kim Oanh	1.999.999.997	21.824.833.880
- Thu hộ phí quyền sử dụng đất	26.143.775	323.805.565
<b>Cộng</b>	<b>35.370.341.191</b>	<b>54.738.152.080</b>

### 18. Vay và nợ dài hạn:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- NH Vid Public (1)	3.100.000.000	3.100.000.000
- Quỹ BV môi trường (2)	12.780.000.000	10.900.000.000
- Trái phiếu phát hành (3)	70.000.000.000	85.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>85.880.000.000</b>	<b>99.000.000.000</b>

(1) Đây là khoản vay dài hạn tại ngân hàng VID Public – chi nhánh Đồng Nai theo hợp đồng tín dụng số DN1/FL/09/107 ngày 15 tháng 7 năm 2009.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Đây là khoản trái phiếu phát hành cho Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Á, chi tiết như sau:

Loại trái phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi có tài sản đảm bảo

Tên trái phiếu: Trái phiếu Công ty cổ phần Tín Khải

Loại tiền: Việt Nam đồng (VND)

Mệnh giá: 1.000.000.000 VND/trái phiếu

Mục đích phát hành: Triển khai hoàn thiện Khu dân cư Thạnh Phú quy mô 64 ha tại xã Tân Bình và xã Thạnh Phú, Vĩnh Cửu, Đồng Nai

Kỳ hạn: 03 (ba) năm

Lãi suất phát hành: Tiền lãi năm thứ nhất là 100 triệu đồng

Từ năm thứ 2: bằng lãi suất bình quân của lãi suất tiết kiệm 12 tháng trả sau công bố tại Sở giao dịch của 4 ngân hàng thương mại (NH NN&PTNT VN; NH Công thương VN; NH ĐT & PT VN; NH Ngoại thương VN) vào ngày xác định lãi suất hàng năm cộng với biên độ là +4,5%/năm.

Tài sản đảm bảo: Cổ phiếu của Ngân hàng Đại Á với tổng mệnh giá 108.943.960.000 đồng thuộc sở hữu của Tổng công ty Tín Nghĩa theo hợp đồng cầm cố tài sản số 01/2010/HĐCC/VAB-TINNGHIA ngày 07/12/2010.

Giấy CN sở hữu TP: số 001-TKC1013-01 ngày phát hành 23/12/2010 ngày đến hạn thanh toán gốc 23/12/2013.

## CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

---

### 19. Quỹ khen thưởng phúc lợi

- Số đầu năm	521.928.475
- Số đã trích	2.259.796.749
- Số đã chi	(2.142.475.326)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>639.249.898</b>

### 20. Vốn chủ sở hữu

#### Vốn góp

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

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

#### Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	17.335.432	17.335.432
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	17.335.432	17.335.432
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	17.335.432	17.335.432
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

#### Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu:



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2013**

Biến động vốn chủ sở hữu	Vốn điều lệ đã góp	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ dự trữ vốn điều lệ	Lãi chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư ngày 1/1/2012	173.354.320.000	152.943.588.882		10.962.690.831	4.465.830.171	316.203.052	3.026.406.836	345.069.039.772
Lợi nhuận trong năm							36.274.343.008	36.274.343.008
Trích lập các quỹ					(1.211.103.649)	179.256.975	(23.115.831.177)	(24.147.677.851)
Phát sinh trong kỳ			(8.727.000.000)					
Chia cổ tức								
Số dư ngày 31/12/2012	173.354.320.000	152.943.588.882	(8.727.000.000)	10.962.690.831	3.254.726.522	495.460.027	16.184.918.667	357.195.704.929
Số dư ngày 1/1/2013	173.354.320.000	152.943.588.882	(8.727.000.000)	10.962.690.831	3.254.726.522	495.460.027	16.184.918.667	348.468.704.929
Lợi nhuận trong kỳ							25.242.659.118	25.242.659.118
Trích lập các quỹ						36.274.343		36.274.343
Phát sinh trong kỳ			(584.784.000)					
Chia cổ tức							(16.164.416.692)	(16.164.416.692)
Số dư ngày 30/09/2013	173.354.320.000	152.943.588.882	(9.311.784.000)	10.962.690.831	3.254.726.522	531.734.370	25.263.161.093	356.998.437.698

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2013****Chi tiết vốn điều lệ đã góp:**

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

**Cổ phiếu**

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT QUÝ 3/2013****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<u>Năm 2013</u>		<u>Năm 2012</u>	
	<u>Quý 3</u>	<u>Lũy kế</u>	<u>Quý 3</u>	<u>Lũy kế</u>
- Doanh thu phí cơ sở hạ tầng	4.008.625.136	30.243.646.565	5.557.805.821	25.363.599.509
- Doanh thu cho thuê đất	156.840.427	1.762.811.436	290.048.402	2.390.868.180
- Doanh thu phí nước thải	3.010.116.130	8.926.849.356	2.753.766.407	8.998.889.599
- Doanh thu dịch vụ khác	6.569.325.197	19.009.270.727	6.362.585.586	18.855.131.449
- Doanh thu thu gom rác thải	597.210.600	1.595.009.000	496.292.600	1.376.653.450
- Doanh thu xây dựng	-	-	602.727.273	602.727.273
- Doanh thu KDC 18	-	-	13.738.168.176	13.738.168.176
- Doanh thu chuyên nhượng QSDĐ & CSHT	42.931.533.147	79.562.708.798	13.430.464.482	18.397.835.299
<b>Cộng</b>	<b>57.273.650.637</b>	<b>141.100.295.882</b>	<b>43.231.858.747</b>	<b>89.723.872.935</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

## CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Năm 2013		Năm 2012	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Giá vốn phí cơ sở hạ tầng	3.281.433.958	9.988.702.167	3.193.952.363	9.466.452.208
- Giá vốn cho thuê đất	127.447.463	382.342.390	127.447.464	382.342.391
- Giá vốn phí nước thải	805.720.250	2.720.873.362	1.033.050.974	2.882.295.559
- Giá vốn dịch vụ khác	2.616.263.442	7.845.784.817	2.827.833.268	8.646.772.595
- Giá vốn hoá chất	46.800.000	130.550.000		-
- Giá vốn xây dựng			185.416.320	185.416.320
- Giá vốn thu gom rác thải	362.260.580	975.327.280	254.808.410	661.440.092
- Giá vốn KDC 18			12.064.424.680	12.064.424.680
- Giá vốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất	27.822.182.398	51.628.339.621	12.024.818.205	16.850.638.953
<b>Cộng</b>	<b>35.062.108.091</b>	<b>73.671.919.638</b>	<b>31.711.751.684</b>	<b>51.139.782.798</b>

### 3. Doanh thu tài chính

	Năm 2013		Năm 2012	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Lãi tiền cho vay		187.804.528		147.853.838
- Lãi tiền gửi có kỳ hạn	2.454.253	615.347.967	330.638.665	457.651.593
- Lãi tiền gửi không kỳ hạn	17.887.805	66.885.699	195.743.183	251.267.150
- Lãi góp vốn		78.941.360		3.450.505.200
- Lãi chậm trả	133.184.842	133.184.842		
<b>Cộng</b>	<b>153.526.900</b>	<b>1.082.164.396</b>	<b>526.381.848</b>	<b>4.307.277.781</b>

### 4. Chi phí tài chính

	Năm 2013		Năm 2012	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Chi phí lãi vay ngân hàng	3.909.066.682	9.602.212.193	2.810.757.648	10.469.486.884
- Phí cấu trúc vốn được phân bổ		2.704.545.459		2.704.545.456
<b>Cộng</b>	<b>3.909.066.682</b>	<b>12.306.757.652</b>	<b>2.810.757.648</b>	<b>13.174.032.340</b>

### 5. Chi phí bán hàng

	Năm 2013		Năm 2012	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Chi phí hoa hồng DV TV môi trường	3.921.150.049	8.133.759.656	812.000.000	812.000.000
<b>Cộng</b>	<b>3.921.150.049</b>	<b>8.133.759.656</b>	<b>812.000.000</b>	<b>812.000.000</b>

### 6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

## CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Năm 2013		Năm 2012	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Chi phí nhân viên quản lý	2.350.400.832	7.395.268.848	2.175.445.091	6.637.804.812
- Chi phí nguyên vật liệu quản lý	31.067.944	95.974.088	29.689.240	73.812.828
- Chi phí đồ dùng văn phòng	60.290.712	124.778.403	33.993.310	81.790.969
- Chi phí khấu hao TSCĐ	176.167.014	575.201.533	185.753.984	554.425.059
- Thuế, phí và lệ phí	16.544.674	51.061.785	20.993.197	41.139.864
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	241.300.484	738.029.788	268.214.065	765.317.283
- Chi phí khác	465.297.102	2.714.292.659	478.637.378	1.441.478.813
<b>Cộng</b>	<b>3.341.068.762</b>	<b>11.694.607.104</b>	<b>3.192.726.265</b>	<b>9.595.769.628</b>

### 7. Thu nhập khác

	Năm 2013		Năm 2012	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Thu phạt hợp đồng	158.825.235	246.806.857	674.937.170	965.822.743
- Thu nhập khác	8.365.270	371.705.610	35.400.088	396.774.288
<b>Cộng</b>	<b>167.190.505</b>	<b>618.512.467</b>	<b>710.337.258</b>	<b>1.362.597.031</b>

### 8. Chi phí khác

	Năm 2013		Năm 2012	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Chi thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	180.000.000	350.000.000	90.000.000	180.000.000
- Chi phí hội họp HĐQT, BKS	55.000.000	110.000.000	5.500.000	110.000.000
- Chi phí khác	11.350.000	82.804.949	1.443.599.137	1.669.636.119
<b>Cộng</b>	<b>246.350.000</b>	<b>542.804.949</b>	<b>1.539.099.137</b>	<b>1.959.636.119</b>

### 9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2013		Quý 2/2012	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	6.091.156.060	25.242.659.118	4.155.713.313	17.379.621.556
- Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông				
- Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	6.091.156.060	25.242.659.118	4.155.713.313	17.379.621.556
- Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	17.335.432	17.335.432	17.335.432	17.335.432
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu	<b>351</b>	<b>1.456</b>	<b>240</b>	<b>1.003</b>

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

# CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2013

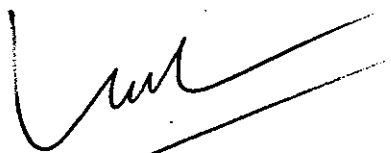
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

## 1. Giao dịch với các bên liên quan

### *Giao dịch với các bên liên quan khác*

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2013, số dư các khoản phải thu/(phải trả) với các bên có liên quan như sau:

Công ty liên quan	Nội dung nghiệp vụ	(Phải trả)/ Phải thu
Tổng công ty Tín Nghĩa	Phải thu tiền thi công công trình đường 3, KDC 18 Phải thu vốn vay	60.455.027.490 700.000.000
Công ty TNHH MTV Nông sản Tín Nghĩa	Phải thu phí tư vấn môi trường	7.700.000
Cty TNHH MTV VLXD Tín Nghĩa	Phải trả thi công xây dựng kios, KDC 18	969.736.197



Nguyễn Quốc Hùng  
Kế toán trưởng

Biên Hoà, ngày // tháng // năm 2013



Trương Thanh Tùng  
Giám đốc