

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 3/2015

Tháng 10/2015

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 3/2015



Tháng 10/2015

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Quý 3/2015

ĐVT: Đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số Cuối Kỳ	Số Đầu Năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		343,525,633,501	245,085,055,766
<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	<i>110</i>	<i>V.1</i>	<i>86,347,405,783</i>	<i>21,696,912,828</i>
1. Tiền	111		4,182,405,783	3,650,376,082
2. Các khoản tương đương tiền	112		82,165,000,000	18,046,536,746
<i>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</i>	<i>120</i>	<i>V.2</i>	<i>24,063,333,333</i>	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		24,063,333,333	
<i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>	<i>130</i>		<i>9,704,520,251</i>	<i>22,791,512,794</i>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	9,781,492,508	11,863,007,389
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		1,232,040,006	545,400,000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	1,064,984,419	12,516,767,941
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(2,373,996,682)	(2,133,662,536)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	
<i>IV. Hàng tồn kho</i>	<i>140</i>		<i>214,516,767,544</i>	<i>193,594,694,430</i>
1. Hàng tồn kho	141	V.5	214,516,767,544	193,594,694,430
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	
<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>	<i>150</i>		<i>8,893,606,590</i>	<i>7,001,935,714</i>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	518,300,609	2,205,283,559
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1,043,864,370	2,722,562,978
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.12	7,331,441,611	2,074,089,177
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		255,909,947,309	294,052,315,551
<i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>	<i>210</i>		<i>54,783,942</i>	<i>23,534,750,947</i>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3	-	
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.4	54,783,942	23,534,750,947
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	
<i>II. Tài sản cố định</i>	<i>220</i>	<i>V.7</i>	<i>45,149,343,036</i>	<i>47,375,314,187</i>
1. Tài sản cố định hữu hình	221		45,149,343,036	47,375,314,187
- Nguyên giá	222		74,902,293,993	68,980,644,250
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(29,752,950,957)	(21,605,330,063)
<i>III. Bất động sản đầu tư</i>	<i>230</i>	<i>V.8</i>	<i>30,983,904,711</i>	<i>45,137,426,880</i>
- Nguyên giá	231		113,328,085,915	113,035,893,188
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(82,344,181,204)	(67,898,466,308)
<i>IV. Tài sản dở dang dài hạn</i>	<i>240</i>	<i>V.6</i>	<i>15,228,862,012</i>	<i>15,191,017,233</i>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		13,851,189,285	13,813,344,506
2. Chi phí XDCB dở dang	242		1,377,672,727	1,377,672,727
<i>V. Đầu tư tài chính dài hạn</i>	<i>250</i>	<i>V.2</i>	<i>136,021,840,000</i>	<i>134,821,840,000</i>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		136,021,840,000	134,821,840,000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	
<i>VI. Tài sản dài hạn khác</i>	<i>260</i>		<i>28,471,213,608</i>	<i>27,991,966,304</i>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	28,471,213,608	27,991,966,304
4. Tài sản khác	268		-	
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		599,435,580,810	539,137,371,317

NGUỒN VỐN	Mã số		Số Cuối Kỳ	Số Đầu Năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		228,446,044,134	162,638,994,525
I. Nợ ngắn hạn	310		150,739,876,713	113,041,561,397
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.11	4,163,386,362	6,060,311,152
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		33,189,149,609	19,369,316,095
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	4,874,379,260	6,083,149,424
4. Phải trả người lao động	314		-	374,934,611
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	790,917,017	1,217,976,880
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.15	7,130,654,618	527,000,000
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	91,834,592,287	56,910,899,748
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.10	8,317,500,000	21,897,500,000
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		439,297,560	600,473,487
II. Nợ dài hạn	330		77,706,167,421	49,597,433,128
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.11	-	
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.13	41,452,282,518	
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.15	570,000,000	1,163,345,452
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.14	30,703,884,903	26,674,087,676
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.10	4,980,000,000	21,760,000,000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.46	371,870,887,852	357,577,900,428
I. Vốn chủ sở hữu	410		371,870,887,852	357,577,900,428
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411			
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411A		173,354,320,000	173,354,320,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411B		-	
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		152,943,588,882	152,943,588,882
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		14,952,999,888	14,359,066,666
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		708,650,196	708,650,196
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		29,911,328,886	
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421A		13,870,177,592	16,212,274,684
- LNST chưa phân phối kỳ này	421B		16,041,151,294	
E. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ			(881,351,176)	18,920,476,364
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		599,435,580,810	539,137,371,317

Người lập biểu

Nguyễn Thị Ly

Kế Toán Trưởng

Nguyễn Quốc Hùng

Ngày 20 tháng 10 năm 2015



NGUYỄN HIẾU LỘC

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý 3/2015

ĐVT: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2015		Năm 2014	
			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	64,405,188,801	159,173,848,072	29,079,637,400	116,876,075,297
2. Các khoản giảm trừ	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		64,405,188,801	159,173,848,072	29,079,637,400	116,876,075,297
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	43,745,401,996	107,467,083,179	20,513,940,653	65,262,032,302
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cung cấp dịch vụ	20		20,659,786,805	51,706,764,893	8,565,696,747	51,614,042,995
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	796,549,910	6,417,255,806	261,031,109	913,743,049
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	222,787,400	1,447,097,161	1,569,376,241	5,007,817,294
Trong đó lãi vay phải trả	23		205,965,000	1,426,936,598	1,569,376,241	5,007,817,294
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	593,565,756	1,688,031,042	632,224,282	4,692,464,740
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	4,489,969,487	12,887,268,953	3,453,273,068	10,262,565,715
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		16,150,014,072	42,101,623,543	3,171,854,265	32,564,938,294
11. Thu nhập khác	31	VI.7	299,404,857	339,703,345	354,546,199	566,511,919
12. Chi phí khác	32	VI.8	358,997,083	915,338,749	410,921,562	974,465,544
13. Lợi nhuận khác	40		(59,592,226)	(575,635,405)	(56,375,363)	(407,953,625)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		16,090,421,846	41,525,988,139	3,115,478,902	32,156,984,669
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	3,318,034,856	8,111,486,794	457,796,547	6,240,368,251
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		12,772,386,990	33,414,501,345	2,657,682,354	25,916,616,418
17.1. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số			1,463,863,408	3,503,172,459	1,034,585,504	3,790,192,438
17.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ			11,308,523,582	29,911,328,886	1,623,096,850	22,126,423,980
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		652	1,725	94	1,276
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71					

Người lập biểu

Nguyễn Thị Ly

Kế toán trưởng

Nguyễn Quốc Hùng

Biên hoà, ngày 26 tháng 10 năm 2015

Gram Đốc

NGUYỄN HIẾU LỘC



LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 3/2015

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2015	Năm 2014
1	2	3	4	5
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		41,525,988,139	29,832,533,959
2. Điều chỉnh cho các khoản			17,943,089,431	13,582,706,678
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		22,593,335,790	10,812,889,722
- Các khoản dự phòng	03		240,334,146	-
- Lãi, lỗ chênh lệch TGHD do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(6,317,517,103)	(668,624,097)
- Chi phí lãi vay	06		1,426,936,598	3,438,441,053
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		59,469,077,570	43,415,240,637
- Tăng giảm các khoản phải thu	09		(37,004,677,102)	(8,112,890,420)
- Tăng giảm hàng tồn kho	10		(20,959,917,893)	16,414,978,510
- Tăng giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, T.TNDN phải)	11		114,298,314,726	(21,666,061,101)
- Tăng giảm chi phí trả trước	12		644,740,352	4,617,344,908
- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1,426,936,598)	(1,576,292,931)
- Thuế TNDN đã nộp	15		(8,713,961,613)	(969,600,192)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(2,122,673,736)	(3,683,554,633)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		104,183,965,706	28,439,164,778
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1 Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(6,586,807,506)	(191,820,909)
2 Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		325,270,909	-
3 Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		24,063,333,333	(44,500,000,000)
4 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	34,500,000,000
5 Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1,200,000,000)	-
6 Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	11,501,684,000
7 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		6,317,517,103	412,024,092
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		22,919,313,839	1,721,887,183
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1 Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		-	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của DN đã phát hành	32		(925,000,000)	(350,000,000)
3 Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4 Tiền trả nợ gốc vay	34		(30,360,000,000)	(5,530,000,000)
5 Tiền trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6 Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(31,167,786,590)	(10,821,236,699)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(62,452,786,590)	(16,701,236,699)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		64,650,492,955	13,459,815,262
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		21,696,912,828	2,989,639,856
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		86,347,405,783	16,449,455,118

Người lập biểu

Nguyễn Thị Ly

Kế toán trưởng

Nguyễn Quốc Hùng

Biên lập, ngày 20 tháng 10 năm 2015



NGUYỄN HIẾU LỘC

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 3/2015

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 3/2015

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. **Hình thức sở hữu vốn** : Công ty cổ phần.

Công ty có Công ty con tại thời điểm 30/09/2015 là Công ty Cổ phần Tín Khai, hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản.

Căn cứ theo Biên bản họp Hội đồng quản trị số 06/2015/BB-HDQT ngày 11/05/2015, Hội đồng quản trị quyết nghị việc mua cổ phần, tăng tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Tín Khai. Ngày 27/05/2015, Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa đã ký hợp đồng chuyển nhượng cổ phần với Tổng Công ty Tín Nghĩa. Theo hợp đồng, số lượng cổ phần phổ thông nhận chuyển nhượng là 2.238.000 cổ phần tương đương 22,380 tỷ đồng. Theo đó, tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa tăng từ 60% lên 82,38%

2. **Lĩnh vực kinh doanh** : Dịch vụ.
3. **Ngành nghề kinh doanh** : Kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp và các tiện ích công cộng.
4. **Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

1. **Kỷ kế toán**
Kỷ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 đến 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 Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.
2. **Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**
Ban Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành trong việc lập Báo cáo tài chính.
3. **Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh**
Ngày 22/12/2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006, và có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015.

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 Công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 30/09/2015. 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.

11/01/2015
K. H. R. G. A. S. N.

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 3/2015

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

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 không kiểm soát cuối kỳ được tính bằng lợi ích cổ đông không kiểm soát đầu kỳ cộng lợi ích cổ đông không kiểm soát phát sinh trong kỳ.

2. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá mua so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó và không quá 10 năm.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

3. Bất lợi kinh doanh

Bất lợi thương mại là phần phụ trội lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng đánh giá được của công ty con, công ty liên kết và đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày diễn ra nghiệp vụ mua công ty so với mức giá mua công ty. Bất lợi thương mại được hạch toán ngay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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

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 3/2015

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

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	03 – 08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05-10

8. 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 V.10

9. Đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư vào các công ty con được xác định theo giá gốc.

Giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát được xác định theo giá gốc.

10. 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.

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.

11. 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.

12. Vốn chủ sở hữu

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.

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 3/2015

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

- 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.
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối 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 theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

13. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 22% 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 hoàn 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.

14. Nguyên tắc chuyển đổi ngoại tệ

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

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

15. Bên liên quan

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ 3/2015

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 3/2015**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	796,619,030	281,719,637
Tiền gửi ngân hàng VND	3,331,017,281	3,257,215,761
Tiền gửi ngân hàng USD	54,769,472	111,440,684
Các khoản tương đương tiền	82,165,000,000	18,046,536,746
Cộng	86,347,405,783	21,696,912,828

Các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến dưới 03 tháng có giá trị 45,1 tỷ VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,3%/năm đến 5,5% /năm.

2. Các khoản đầu tư tài chính

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
b1. Ngắn hạn						
- Tiền gửi có kỳ hạn	20,000,000,000					
- Tiền gửi CKH NH NN&PTNT Tam Phước	4,063,333,333					
Cộng	24,063,333,333					
c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác						
- Đầu tư vào đơn vị khác (*)	136,021,840,000			134,821,840,000		
Cộng	136,021,840,000			134,821,840,000		

(*) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- NH TMCP Đại Á (HD Bank) (a)	115,016,840,000	115,016,840,000
- CTCP BĐS Thống Nhất (b)	11,445,000,000	11,445,000,000
- CTCP KCN Long Khánh ©	8,360,000,000	8,360,000,000
- CTCP dịch vụ bảo vệ Kiên Trung (d)	1,200,000,000	
Cộng	136,021,840,000	134,821,840,000

(a) Công ty nắm giữ 11.501.684 cổ phần tương ứng với tỷ lệ nắm giữ là 3,71% VDL.

- Theo QĐ số 2687/QĐ-NHNN ngày 18/11/2013 của NH Nhà nước VN, việc sáp nhập NH TMCP Đại Á và NH TMCP phát triển TP.HCM (HDBank) chính thức có hiệu lực kể từ ngày 20/12/2013. Theo đó, Công ty đang nắm giữ 11.501.684 CP tương ứng với tỷ lệ nắm giữ là 3,71% VDL của Đại Á bank cũng sẽ chính thức chuyển thành cổ đông của NH HDBank với số lượng CP nắm giữ tương ứng.

- Theo NQ HĐQT số 05/2013/NQ-HĐQT ngày 16/12/2013, HĐQT thông qua kế hoạch chuyển nhượng 11.501.684 CP NH TMCP Đại Á, đồng thời ủy quyền cho Tổng Công ty Tín Nghĩa thực hiện kế hoạch chuyển nhượng trên.

- Căn cứ HĐUQ giữa CTCP PT KCN Tín Nghĩa và Tổng Công ty Tín nghĩa, Tổng Công ty Tín Nghĩa đã ký HĐCN số cổ phần cho CTCP Sovico với mức giá là 12.000 VND/CP. Tính đến thời điểm 31/03/2015, việc chuyển nhượng này đang được các bên hoàn thiện thủ tục pháp lý chuyển quyền sở hữu. Đối tác đã ứng trước 26,223 tỷ VND tiền chuyển nhượng.

(b) Công ty nắm giữ 1.144.500 cổ phần tương ứng với tỷ lệ nắm giữ là 16,35% VDL. Số CP này đang được dùng để đảm bảo cho khoản vay tại CTCP BĐS Thống Nhất.

(c) Công ty nắm giữ 836.000 cổ phần tương ứng với tỷ lệ nắm giữ là 6,96% VDL.

(d) Căn cứ theo Biên bản họp Hội đồng quản trị số 04/2015/BB-HĐQT ngày 10/02/2015, Hội đồng quản trị quyết nghị việc tham gia góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Kiên Trung.

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 3/2015

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

Theo đó, ngày 12/02/2015 Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa đã tham gia thỏa thuận góp vốn với các cổ đông khác với tỷ lệ góp vốn điều lệ là 24% tương đương 1,2 tỷ đồng.

3. Phải thu khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Phải thu của KH ngắn hạn		
- Cty TNHH Kwang sung VN	1,770,850,117	1,770,850,117
- Cty TNHH SX Nhật Minh		2,272,221,502
- KH KDC 18 (lô B4-1-5)	934,562,365	
- Các khoản phải thu khách hàng khác	7,076,080,026	7,819,935,770
Cộng	9,781,492,508	11,863,007,389
c. Phải thu khách hàng là các bên liên quan (chi tiết đối tượng)		
- Xí nghiệp xây dựng Tín Nghĩa (Trực thuộc Cty mẹ)		6,670,474
- CTCP xăng dầu Tín Nghĩa (Cùng công ty mẹ)	42,250,000	
- Tổng công ty Tín Nghĩa (Công ty mẹ)	25,932,395	471,472,543
Cộng	68,182,395	478,143,017

4. Các khoản phải thu khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn				
- Tạm ứng	989,959,812		72,184,585	
- Ký cược, ký quỹ			9,025,000	
- Lãi chậm trả tiền chuyển nhượng CP Đại Á				
- Phải thu Tổng Cty Tín Nghĩa tiền chuyển nhượng Đại Á			12,352,307,805	
- Các khoản phải thu khác	75,024,607		74,225,551	
Cộng ngắn hạn	1,064,984,419		12,516,767,941	
b. Dài hạn				
- Phải thu chi hộ Tổng Công ty Tín Nghĩa KDC 18	54,783,942		23,534,750,947	
Cộng dài hạn	54,783,942		23,534,750,947	

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 3/2015**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****5. Hàng tồn kho**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	Giá gốc	Giá gốc
- Nguyên liệu, vật liệu	135,011,926	137,186,372
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, trong đó:	214,381,755,618	193,457,508,058
+ CP DA KDC 18ha Tam Phước (1)	98,429,902,917	82,331,369,097
+ Dự án KDC Thạnh Phú (2)	115,951,852,701	111,126,138,961
Cộng	214,516,767,544	193,594,694,430

(1) 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 m² 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.

(2) Dự án KDC Thạnh Phú do Công ty con – Công ty CP Tín Khải làm chủ đầu tư.

6. Tài sản dở dang dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn		
- CP Xây dựng công trình Kios (1)	13,851,189,285	13,813,344,506
b. Xây dựng cơ bản dở dang		
- Sửa chữa		
- Công trình tòa nhà tài chính	1,377,672,727	1,377,672,727
Cộng	15,228,862,012	15,191,017,233

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

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 3/2015

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

7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình				
Số dư đầu năm	63,182,528,296	3,495,463,308	2,302,652,646	68,980,644,250
Tăng trong kỳ	2,185,744,779	4,075,234,545	33,635,455	6,294,614,779
- Mua sắm mới		4,075,234,545	33,635,455	4,108,870,000
- Đầu tư XD CB hoàn thành	2,185,744,779			2,185,744,779
Giảm thanh lý	134,361,818	238,603,218		372,965,036
Số dư cuối kỳ	65,233,911,257	7,332,094,635	2,336,288,101	74,902,293,993
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	17,366,011,291	2,653,886,032	1,585,432,740	21,605,330,063
Khấu hao trong kỳ	7,677,726,587	540,022,827	302,836,516	8,520,585,930
Giảm thanh lý	134,361,818	238,603,218		372,965,036
Số dư cuối kỳ	24,909,376,060	2,955,305,641	1,888,269,256	29,752,950,957
Giá trị còn lại của TSCĐHH				
Số dư đầu năm	45,816,517,005	841,577,276	717,219,906	47,375,314,187
Số dư cuối kỳ	40,324,535,197	4,376,788,994	448,018,845	45,149,343,036

Trong đó:

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 2.157.935.612 VND.

8. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện truyền dẫn	Vườn cây lâu năm	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình				
Số dư đầu năm	100,649,599,254	11,973,117,455	413,176,479	113,035,893,188
Tăng trong kỳ	292,192,727	-	-	292,192,727
- Mua sắm mới	292,192,727			292,192,727
Giảm trong kỳ				-
Số dư cuối kỳ	100,941,791,981	11,973,117,455	413,176,479	113,328,085,915
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	62,016,595,146	5,741,101,742	140,769,420	67,898,466,308
Khấu hao trong kỳ	13,530,607,622	863,460,216	51,647,058	14,445,714,896
Số dư cuối kỳ	75,547,202,768	6,604,561,958	192,416,478	82,344,181,204
Giá trị còn lại của TSCĐHH				
Số đầu năm	38,633,004,108	6,232,015,713	272,407,059	45,137,426,880
Số dư cuối kỳ	25,394,589,213	5,368,555,497	220,760,001	30,983,904,711

- Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng đang cho thuê: 372.075.329 VND

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 3/2015

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

9. Chi phí trả trước

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn	518,300,609	2,205,283,559
- CP môi giới		1,783,236,364
- Các khoản chi phí khác	518,300,609	422,047,195
b. Dài hạn	28,471,213,608	27,991,966,304
- Chi phí môi giới	773,454,546	
- Chi phí đền bù KCN	25,888,432,446	25,929,368,340
- Chi phí CCDC chờ phân bổ	77,622,074	74,067,057
- Chi phí s/c lớn TSCĐ chờ phân bổ	1,731,704,542	1,988,530,907
Cộng	28,989,514,217	30,197,249,863

10. Vay và nợ thuê tài chính:

Chi tiết số phát sinh về khoản vay như sau:

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn				
- CTCP BĐS				
Thông Nhất (1)	7,357,500,000	7,357,500,000	7,357,500,000	7,357,500,000
- Nợ dài hạn đến hạn trả VCB			10,700,000,000	10,700,000,000
- Nợ dài hạn đến hạn trả Quỹ BV môi trường VN	960,000,000	960,000,000	3,840,000,000	3,840,000,000
Cộng	8,317,500,000	8,317,500,000	21,897,500,000	21,897,500,000
b. Vay dài hạn				
- Vietcombank CN Biên Hòa			16,780,000,000	16,780,000,000
- Quỹ BV môi trường VN (2)	4,980,000,000	4,980,000,000	4,980,000,000	4,980,000,000
Cộng	4,980,000,000	4,980,000,000	21,760,000,000	21,760,000,000

Thông tin bổ sung cho các khoản vay:

(1) Hợp đồng vay vốn số 04/2014/HĐKT ngày 01/08/2014 và phụ lục 02 HĐVV số 04/2014/HĐKT gia hạn thời gian vay vốn, với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức tín dụng: 7.357.500.000 VND;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 06 tháng;
- Lãi suất cho vay: 6%/năm;
- Các hình thức đảm bảo tiền vay: Đảm bảo bằng số vốn 11.445.000.000 VND Công ty đã góp vốn đầu tư vào CTCP BĐS Thông Nhất.

(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.

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 3/2015**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****11. Phải trả người bán**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn				
- Tổng Công ty Tín Nghĩa	2,431,771,890	2,431,771,890		
- Phải trả các đối tượng khác	1,731,614,472	1,731,614,472	6,060,311,152	6,060,311,152
Cộng	4,163,386,362	4,163,386,362	6,060,311,152	6,060,311,152

12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp	Số đã nộp	Số cuối kỳ
a. Phải nộp				
- Thuế GTGT hàng bán nội địa	476,467,064	12,235,599,244	12,101,977,824	610,088,484
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	5,484,495,669	7,387,491,637	8,713,961,613	4,158,025,693
- Thuế thu nhập cá nhân	106,305,591	498,833,234	550,316,017	54,822,808
- Thuế tài nguyên	15,881,100	273,252,920	237,691,745	51,442,275
- Thuế môn bài		6,000,000	6,000,000	-
Cộng phải nộp	6,083,149,424	20,401,177,035	21,609,947,199	4,874,379,260
b. Phải thu	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ		
- Tiền thuế đất được miễn giảm theo QĐ 19/QĐ-CT -3/2/15	5,981,347,590			
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	1,350,094,021	2,074,089,177		
Cộng phải thu	7,331,441,611	2,074,089,177		

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:

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 3/2015**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

	Năm 2015		Năm 2014	
	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	16,090,421,846	41,525,988,139	3,115,478,902	32,156,984,670
+ Các khoản điều chỉnh tăng		300,488,333		-
+ Các khoản điều chỉnh giảm		-		-
- Tổng thu nhập chịu thuế	16,090,421,846	41,826,476,472	3,115,478,902	32,155,502,670
Điều chỉnh các khoản trích lập dự phòng công ty con	4,732,627,712	7,439,825,453	1,551,878,257	5,685,288,657
Chuyển lãi/lỗ của công ty con do hợp nhất	(5,741,072,940)	(12,395,907,407)	(2,586,463,761)	(9,475,481,096)
- Tổng lợi nhuận tính thuế	15,081,976,618	36,870,394,518	2,080,893,397	28,365,310,231
- Thuế suất thuế TNDN	22%	22%	22%	22%
- Chi phí phải trả khác				
Thuế TNDN dự tính phải nộp	3,318,034,856	8,111,486,794	457,796,547	6,240,368,251

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

13. Chi phí phải trả

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn	790,917,017	1,217,976,880
- Chi phí tiền nước	670,190,100	1,182,944,700
- Phí bảo vệ môi trường	4,220,417	4,407,180
- Trích trước chi phí lãi vay		30,625,000
- CP vệ sinh chăm sóc cây xanh KCN	116,506,500	
b. Dài hạn	41,452,282,518	-
- Trích trước CP đầu tư cho diện tích đã tiêu thụ	41,452,282,518	
Cộng	42,243,199,535	1,217,976,880

14. Các khoản phải trả, phải nộp khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn	91,834,592,287	56,910,899,748
- BHXH, BHYT, KPCĐ, BHTN	43,384,263	29,063,959
- Đặt cọc mua CP NH TMCP Đại Á (nay là HDBank)	57,968,486,520	26,223,839,520
- Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2,069,239,200	414,210,350
- Tiền đặt cọc mua QSDĐ và tài sản trên đất	7,949,865,000	7,824,178,794
- Cổ tức phải trả	335,440,569	17,703,054,939
- Thu hộ phí cấp GCN QSDĐ	713,689,686	514,511,358
- Lãi vay Tổng Cty Tín Nghĩa		3,461,721,659
- Trả Tín Nghĩa tiền chuyển nhượng CP Tín Khai	22,380,000,000	
- Các khoản phải trả khác	374,487,049	740,319,169
b. Dài hạn	30,703,884,903	26,674,087,676
- Khoản tiền đền bù DA KCN TP phải trả	26,674,087,676	26,674,087,676
- Các khoản ký quỹ, ký cược dài hạn	4,029,797,227	
Cộng	122,538,477,190	83,584,987,424

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 3/2015**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

15. Doanh thu chưa thực hiện:

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
a. Ngắn hạn		
- Tiền cho thuê kho Armajaro chờ phân bổ	2,138,000,000	527,000,000
- Tiền thuê đất, phí sử dụng hạ tầng chờ phân bổ	4,992,654,618	
Cộng	7,130,654,618	527,000,000
b. Dài hạn		
Tiền cho thuê Kios	570,000,000	1,163,345,452
Cộng	570,000,000	1,163,345,452

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 3/2015**16. Vốn chủ sở hữu:****a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu:****Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	LNST chưa PP và các quỹ	Tổng cộng
A	1	2	3	4	7	
Số dư ngày 01/01/2014	173,354,320,000	152,943,588,882	14,217,417,353	531,734,370	22,278,180,204	363,325,240,809
- Lãi trong năm trước					32,222,130,240	32,222,130,240
- Điều chỉnh LN 2013					1,270,108,830	1,270,108,830
- Trích lập các quỹ			884,579,130	176,915,826		1,061,494,956
- Chi trả cổ tức năm trước					(19,068,975,200)	(19,068,975,200)
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi & BDH					(3,153,737,391)	(3,153,737,391)
- Tạm ứng cổ tức đợt 1/2014 (10%)					(17,335,432,000)	(17,335,432,000)
- Giảm khác (*)			(742,929,817)			(742,929,817)
Số dư ngày 01/01/2015	173,354,320,000	152,943,588,882	14,359,066,666	708,650,196	16,212,274,684	357,577,900,428
- Lãi trong năm nay					29,911,328,886	29,911,328,886
- Tăng khác (Trích lập các quỹ)			593,933,222		(593,933,222)	-
- Chi cổ tức đợt 2/2014 (8%)					(13,868,345,600)	(13,868,345,600)
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi & BDH					(1,749,995,862)	(1,749,995,862)
Số dư ngày 30/09/2015	173,354,320,000	152,943,588,882	14,952,999,888	708,650,196	29,911,328,886	371,870,887,852

(*) HĐQT đã chấp thuận việc sử dụng nguồn quỹ dự phòng tài chính (nay là quỹ đầu tư phát triển) để bù đắp các khoản thuế bị truy thu số tiền 742.929.817 VND theo tờ trình số 270A/TT-CT ngày 30/7/2014

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 3/2015

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Theo giấy chứng nhận kinh doanh số 3600964611 đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 15 tháng 01 năm 2015 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:

	Tỷ lệ (%)	Số cuối kỳ	Tỷ lệ (%)	Số đầu năm
- Tổng Công ty Tín nghĩa	56.74	98,360,000,000	56.74	98,360,000,000
- Cổ đông bên ngoài	43.26	74,994,320,000	43.26	74,994,320,000
Cộng	100.00	173,354,320,000	100.00	173,354,320,000

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ <i>Vốn góp đầu năm</i>	<i>173,354,320,000</i>	<i>173,354,320,000</i>
+ <i>Vốn góp cuối năm</i>	<i>173,354,320,000</i>	<i>173,354,320,000</i>
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên LN năm trước</i>	<i>13,868,345,600</i>	<i>19,068,975,200</i>
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên LN năm nay</i>	<i>0</i>	<i>17,335,432,000</i>

d. 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 bán ra công chúng	17.335.432	17.335.432
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>17.335.432</i>	<i>17.335.432</i>
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	17.335.432	17.335.432
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>17.335.432</i>	<i>17.335.432</i>
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

d. Cổ tức

- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:
- + Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông:.....
- + Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi:
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận:

e. Các quỹ của doanh nghiệp:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	14,952,999,888	14,359,066,666
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	708,650,196	708,650,196
Cộng	15,661,650,084	15,067,716,862

17. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại		
Đô la Mỹ (USD)	2,611.62	5,212.38
Cộng	2,611.62	5,212.38

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 3/2015**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT Q3/2015****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2015		Năm 2014	
	Quý 3/2015	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- D.thu phí cơ sở hạ tầng	14,237,490,679	33,573,725,881	3,124,936,861	31,892,172,343
- D.thu cho thuê đất	861,591,956	1,855,666,999	77,204,928	1,743,794,265
- D.thu phí nước thải	3,171,178,892	9,106,284,252	2,828,516,186	8,514,812,266
- D.thu dịch vụ khác	7,815,669,780	24,368,831,090	7,683,636,751	20,016,802,194
- D.thu thu gom rác thải	725,028,559	2,152,396,223	742,482,474	1,960,226,766
- Doanh thu xây dựng		52,723,636		
- Doanh thu KDC 18	367,547,481	6,570,437,621	1,917,860,978	1,917,860,978
- Doanh thu chuyển QSDĐ KDC Thanh Phú	37,226,681,454	81,493,782,370	12,704,999,222	50,830,406,485
Cộng	64,405,188,801	159,173,848,072	29,079,637,400	116,876,075,297

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2015		Năm 2014	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Giá vốn phí CSHT	8,994,393,447	17,590,846,844	4,470,478,690	13,113,891,471
- Giá vốn cho thuê đất	414,797,670	414,797,670	138,265,890	1,047,587,498
- Giá vốn phí nước thải	2,922,978,515	8,575,031,707	2,339,407,793	6,808,261,069
- Giá vốn dịch vụ khác	3,572,184,187	11,866,788,982	3,792,957,432	9,498,478,077
- Giá vốn xây dựng	45,323,040	57,168,040		
- Giá vốn thu gom rác thải	465,493,493	1,301,384,369	385,794,208	1,061,450,767
- Giá vốn KD KDC 18	287,537,500	6,068,987,704	9,387,036,640	33,732,363,420
- Giá vốn KDC Thanh Phú	27,042,694,144	61,592,077,863		
Cộng	43,745,401,996	107,467,083,179	20,513,940,653	65,262,032,302

3. Doanh thu tài chính

	Năm 2015		Năm 2014	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Lãi tiền gửi có kỳ hạn	678,364,731	6,182,006,814	139,506,005	477,838,705
- Lãi tiền gửi không kỳ hạn	15,063,179	52,764,443	23,914,923	63,455,427
- Lãi chậm trả	103,122,000	182,484,549	97,610,181	292,333,917
- Lãi góp vốn		-		80,115,000
Cộng	796,549,910	6,417,255,806	261,031,109	913,743,049

4. Chi phí tài chính

	Năm 2015		Năm 2014	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Chi phí lãi vay ngân hàng	222,787,400	1,447,097,161	1,569,376,241	5,007,817,294
Cộng	222,787,400	1,447,097,161	1,569,376,241	5,007,817,294

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 3/2015**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****5. Chi phí bán hàng**

	Năm 2015		Năm 2014	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Chi phí hoa hồng (DV TV môi trường, KDC 18)	593,565,756	1,688,031,042	632,224,282	4,692,464,740
Cộng	593,565,756	1,688,031,042	632,224,282	4,692,464,740

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2015		Năm 2014	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Chi phí nhân viên quản lý	2,325,405,193	7,240,753,919	2,117,994,014	6,549,610,030
- Chi phí nguyên vật liệu QL	30,059,941	94,630,442	23,778,837	77,723,280
- Chi phí đồ dùng văn phòng	86,074,527	237,386,588	77,526,617	230,212,919
- Chi phí khấu hao TSCĐ	333,512,986	772,269,414	209,159,919	616,535,250
- Thuê, phí và lệ phí	33,576,987	77,549,182	15,266,195	46,047,699
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	937,053,765	1,708,980,904	389,056,270	995,144,129
- Chi phí khác	744,286,088	1,470,104,590	620,491,216	1,747,292,408
- Dự phòng nợ khó đòi		1,285,593,914		
Cộng	4,489,969,487	12,887,268,953	3,453,273,068	10,262,565,715

7. Thu nhập khác

	Năm 2015		Năm 2014	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Thu phạt hợp đồng			43,153,645	225,727,645
- Thu nhập khác	299,404,857	339,703,345	311,392,554	340,784,274
Cộng	299,404,857	339,703,345	354,546,199	566,511,919

8. Chi phí khác

	Năm 2015		Năm 2014	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Chi thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	193,333,333	599,999,999	160,000,000	520,000,000
- Chi phí hội họp HĐQT, BKS	50,000,000	155,000,000	48,333,334	158,333,334
- Chi phí khác	115,663,750	160,338,750	202,588,228	296,132,210
Cộng	358,997,083	915,338,749	410,921,562	974,465,544

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố:

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 3/2015**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

	Năm 2015		Năm 2014	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Giá vốn hàng bán	43,745,401,996	107,467,083,179	20,513,940,653	65,262,032,302
- Chi phí bán hàng	593,565,756	1,688,031,042	632,224,282	4,692,464,740
- Chi phí QLDN	4,489,969,487	12,804,698,353	3,453,273,068	10,262,565,715
Cộng	48,828,937,239	121,959,812,574	24,599,438,003	80,217,062,757

10. Chi phí thuế TNDN hiện hành:

	Năm 2015		Năm 2014	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- CP thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	3,318,034,856	8,111,486,794	457,796,547	6,240,368,251
- Điều chỉnh CP thuế TNDN của các năm trước vào CP T.TNHH năm nay				
- Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	3,318,034,856	8,111,486,794	457,796,547	6,240,368,251

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Giao dịch với các bên liên quan***Giao dịch với các bên liên quan khác*

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2015, 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 KDC 18	54.783.942
	Phải thu tiền trồng và chăm sóc cây xanh 2ha còn lại KDC 18ha	25.932.395
	Phải trả tiền chuyển nhượng cổ phần Tín Khải	22.380.000.000
Cty TNHH MTV VLXD Tín Nghĩa	Phải trả thi công xây dựng kios, KDC 18	75.027.800
CTCP Xăng dầu Tín Nghĩa	Phải trả tiền nhiên liệu xe 60C-9998, xe 60V-9425, xe 60P-0588, xe 60L-6666	21.334.380


 Nguyễn Thị Ly
 Người lập


 Nguyễn Quốc Hùng
 Kế toán trưởng


 Nguyễn Hiếu Lộc
 Giám đốc

Biên Hoà, ngày 30 tháng 10 năm 2015