

BẢN SAO

**TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012
đã được kiểm toán

**TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012
đã được kiểm toán

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 – 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 – 11
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	12 – 40



**TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Khu công nghiệp Biên Hòa 1 – Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp (sau đây gọi tắt là “Tổng Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012.

Khái quát

Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế Công ty TNHH một thành viên số 3600335363 ngày 01 tháng 07 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.

Tiền thân của Tổng công ty là Tổng công ty phát triển khu công nghiệp Biên Hòa là doanh nghiệp nhà nước được thành lập theo quyết định số 1713/QĐ-UBT ngày 15 tháng 12 năm 1990 và đăng ký lại theo Quyết định số 2271/QĐ-UBT ngày 17 tháng 12 năm 1992 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh : 2.300.000.000.000 VND

Trụ sở chính Tổng công ty đặt tại số 1, đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Các sự kiện sau ngày khóa sổ kế toán lập báo cáo tài chính hợp nhất

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính hợp nhất đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các thành viên của Hội đồng thành viên, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát trong năm và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng thành viên:

Bà Đỗ Thị Thu Hằng	Chủ tịch
Ông Phạm Xuân Bách	Thành viên
Ông Nguyễn Long Bôn	Thành viên
Bà Trần Thị Thu	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Thành viên
Ông Chu Thanh Sơn	Thành viên
Ông Trần Thanh Hải	Thành viên

Ban kiểm soát:

Bà Phạm Thị Hồng	Kiểm soát viên
Bà Lê Thị Lệ Hằng	Kiểm soát viên
Bà Lê Thị Hoàng Oanh	Kiểm soát viên

Ban Tổng Giám đốc:

Bà Đỗ Thị Thu Hằng	Tổng Giám đốc
Ông Phạm Xuân Bách	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Long Bôn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Chu Thanh Sơn	Phó Tổng Giám đốc
Bà Trần Thị Thu	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Thanh Hải	Phó Tổng Giám đốc

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính hợp nhất cho Tổng Công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với báo cáo tài chính hợp nhất

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty và các công ty con tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2011, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Đỗ Thị Thu Hằng
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 08 năm 2013

HO
C
HAI
TY
HỮU
HỮU
S VÀ
É TO
OÀN
IẾT
C



Số : 48/BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Hội đồng thành viên và Ban Tổng Giám đốc**
Tổng công ty Phát triển Khu công nghiệp

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp và các công ty con, được lập ngày 18/08/2013, từ trang 06 đến trang 40, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2012, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Tiền thuê đất phải trả bổ sung của các khu công nghiệp Biên Hòa 1, khu công nghiệp Biên Hòa 2, cụm Tân Hiệp và khu công nghiệp Gò Dầu từ năm 2006 đến năm 2010 thực hiện điều chỉnh theo Nghị định 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ với số tiền là 104.712.884.783 đồng đang được Tổng công ty phân kỳ thời gian nộp tiền thuê đất bổ sung này là 5 năm và bắt đầu từ năm 2011 theo Công văn số 1216/UBND-KT ngày 23/02/2012 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai. Tổng công ty đã thực hiện trích trước chi phí tiền thuê đất trong năm 2010 và thực hiện hoàn nhập lại vào thu nhập khác trong năm 2011 với số tiền là 37.900.358.047 đồng (xem thuyết minh VI.7). Số tiền thuê đất Tổng công ty còn phải nộp bổ sung và tiếp tục ghi nhận từ năm 2012 đến năm 2015 (4 năm) là 83.770.307.826 đồng. Tuy nhiên trong năm 2012, Tổng công ty đã không tiếp tục ghi nhận và nộp bổ sung theo qui định của Công văn số 1216/UBND-KT.

Tổng công ty thuê đất tại khu công nghiệp Biên Hòa 1 với diện tích là 2.320.617,6 m² đất đang sử dụng với đơn giá thuê là 30.750 đồng/m²/năm từ năm 2011 theo Công văn số 1168/STC-GCS ngày 03/06/2011 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai về quy định mức giá thuê mới. Tuy nhiên trong năm 2012 Tổng công ty chỉ ghi nhận tiền thuê đất phải nộp theo đơn giá 800 đồng/m². Đồng thời tiền thuê đất phải nộp đã trích trong năm 2011 theo đơn giá 11.884 đồng/m²/năm được Tổng công ty điều chỉnh hồi tố giảm chi phí năm trước. Nếu đơn giá tiền thuê đất được ghi nhận theo Công văn số 1168/STC-GCS ngày 03/06/2011 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai thì tiền thuê đất Tổng công ty phải nộp bổ sung cho các năm 2011, 2012 là 139.004.994.240 đồng.

Công việc kiểm toán nhằm đưa ra ý kiến về tình hình tài chính theo các thủ tục kiểm toán báo cáo tài chính thông thường không nhằm đưa ra ý kiến về giá trị quyết toán vốn đầu tư công trình hoàn thành, việc này chỉ thực hiện được khi tiến hành các thủ tục kiểm toán đặc thù áp dụng riêng cho việc quyết toán vốn đầu tư các công trình xây dựng cơ bản hoàn thành. Chúng tôi chỉ đưa ra ý kiến kiểm toán trên cơ sở thực hiện việc kiểm tra các biên bản nghiệm thu – bàn giao giữa Tổng công ty và nhà thầu.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp và các công ty con tại ngày 31/12/2012, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

**Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính
Kế toán và Kiểm toán Nam Việt**

Giám đốc



Nguyễn Thị Lan

Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 0167-2013-152-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 02 năm 2014

Kiểm toán viên

Nguyễn Anh Tuấn

Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm
toán số: 1559-2013-152-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.892.957.674.626	3.265.526.378.397
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	838.950.164.806	458.605.466.212
1. Tiền	111		214.301.419.132	121.954.286.063
2. Các khoản tương đương tiền	112		624.648.745.674	336.651.180.149
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	233.400.000.000	309.716.910.040
1. Đầu tư ngắn hạn	121		233.400.000.000	309.716.910.040
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.553.129.611.901	1.476.565.297.792
1. Phải thu khách hàng	131	V.3	482.545.902.877	346.161.587.216
2. Trả trước cho người bán	132	V.4	912.984.443.365	1.076.656.341.965
3. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		28.335.204.897	-
4. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	148.093.929.304	69.253.472.495
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(18.829.868.542)	(15.506.103.884)
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	1.214.869.824.627	986.473.348.762
1. Hàng tồn kho	141		1.214.869.824.627	986.473.348.762
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		52.608.073.292	34.165.355.591
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		3.385.010.876	5.178.029.006
2. Thuế GTGT được khấu trừ	153		5.068.779.268	19.788.192.360
3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	154		34.044.741.825	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.7	10.109.541.323	9.199.134.225
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.887.371.796.712	4.145.923.129.745
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		17.467.400.000	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.8	8.860.000.000	-
2. Phải thu dài hạn khác	218		8.067.400.000	-
II. Tài sản cố định	220		3.413.416.423.883	2.683.733.499.248
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	1.353.042.056.466	1.181.254.174.370
- Nguyên giá	222		2.973.859.879.584	2.588.966.109.570
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.620.817.823.118)	(1.407.711.935.200)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	86.202.950.471	88.197.932.695
- Nguyên giá	228		165.930.984.024	161.043.323.090
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(79.728.033.553)	(72.845.390.395)
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.11	1.974.171.416.946	1.414.281.392.183

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
III. Bất động sản đầu tư	240	V.12	420.546.105.832	446.267.835.614
- Nguyên giá	241		651.051.094.052	638.570.491.049
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(230.504.988.220)	(192.302.655.435)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.13	826.167.318.828	834.943.031.296
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		632.223.896.883	649.238.963.696
2. Đầu tư dài hạn khác	258		193.943.421.945	185.724.067.600
3. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	259		-	(20.000.000)
V. Tài sản dài hạn khác	260		177.121.711.169	143.661.235.587
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.14	174.018.038.787	140.738.472.021
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.15	3.048.672.382	2.867.763.566
3. Tài sản dài hạn khác	268		55.000.000	55.000.000
VI. Lợi thế thương mại	269		32.652.837.000	37.317.528.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		8.780.329.471.338	7.411.449.508.142

112
ÔN
HHT
VL
TINH
KIẾ
AM
P.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		5.057.627.769.212	4.027.528.384.636
I. Nợ ngắn hạn	310		1.723.655.583.741	1.306.124.269.955
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.16	493.812.098.939	327.020.664.446
2. Phải trả người bán	312	V.17	292.917.153.243	246.731.764.231
3. Người mua trả tiền trước	313	V.18	431.908.870.564	268.951.981.205
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.19	45.198.008.938	126.630.087.124
5. Phải trả người lao động	315		70.534.755.781	59.618.761.428
6. Chi phí phải trả	316	V.20	153.842.407.218	88.136.658.882
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐXD	318		8.649.632.006	8.649.632.006
8. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.21	186.088.991.514	146.574.363.171
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		2.025.374.507	-
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		38.678.291.031	33.810.357.462
II. Nợ dài hạn	330		3.333.972.185.471	2.721.404.114.681
1. Phải trả dài hạn khác	333	V.22	635.574.716.809	646.339.428.361
2. Vay và nợ dài hạn	334	V.23	1.401.558.664.184	1.074.285.280.555
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		3.708.500.456	-
4. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	7.101.245.104
5. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	49.523.738
6. Doanh thu chưa thực hiện	338	V.24	1.293.130.304.022	993.628.636.923
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.953.801.073.619	2.680.116.497.024
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.25	2.873.003.333.908	2.596.394.598.686
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		1.766.738.860.393	1.739.474.325.393
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		87.886.474.452	87.886.474.452
3. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		(123.412.470.976)	(205.596.038.219)
4. Quỹ đầu tư phát triển	417		229.495.383.024	178.842.430.201
5. Quỹ dự phòng tài chính	418		115.596.408.319	107.790.951.581
6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		22.732.924.066	21.199.617.279
7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		640.596.601.620	533.441.634.990
8. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		133.369.153.010	133.355.203.010
II. Nguồn kinh phí	430		80.797.739.711	83.721.898.338
1. Nguồn kinh phí	432		57.535.015.109	57.305.740.027
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		23.262.724.602	26.416.158.311
C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	500	V.26	768.900.628.507	703.804.626.482
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	510		8.780.329.471.338	7.411.449.508.142

Kế toán trưởng



Huỳnh Ngọc Đức

Ngày 18 tháng 08 năm 2013

Tổng Giám đốc



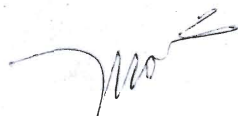

Đỗ Thị Thu Hằng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Năm 2012

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	2.019.104.069.755	1.783.331.167.268
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	5.658.440.447	9.046.891.821
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	2.013.445.629.308	1.774.284.275.447
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	1.431.017.737.324	1.274.229.826.434
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		582.427.891.984	500.054.449.013
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	119.142.097.837	147.469.034.210
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	116.282.237.431	75.014.632.255
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		48.572.577.176	44.862.325.219
8. Chi phí bán hàng	24		62.927.888.596	40.311.390.316
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		192.508.648.160	178.930.746.019
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		329.851.215.634	353.266.714.633
11. Thu nhập khác	31	VI.7	21.484.982.617	47.259.860.251
12. Chi phí khác	32	VI.8	10.325.114.310	6.904.325.107
13. Lợi nhuận khác	40		11.159.868.307	40.355.535.144
14. Phần lãi trong công ty liên kết	50		22.422.385.699	50.407.208.456
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	60		363.433.469.640	444.029.458.233
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	61	VI.9	73.149.209.308	84.482.255.039
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	62		3.527.591.639	(711.343.716)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	70		286.756.668.693	360.258.546.910
18.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số	71		103.910.519.744	106.312.531.215
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	72		182.846.148.949	253.946.015.695

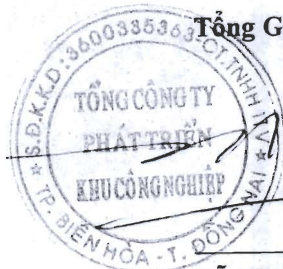
Kế toán trưởng



Huỳnh Ngọc Đức

Ngày 18 tháng 08 năm 2013

Tổng Giám đốc



Đỗ Thị Thu Hằng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Năm 2012

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	363.433.469.640	444.029.458.233
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định	02	265.884.418.430	242.341.457.905
- Các khoản dự phòng	03	3.303.764.658	3.073.776.249
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	04	48.500.707.958	16.887.840.109
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(133.121.911.819)	(182.070.317.301)
- Chi phí lãi vay	06	48.572.577.176	44.862.325.219
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	596.573.026.043	569.124.540.414
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(14.814.409.931)	(283.071.894.715)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(226.560.090.210)	(130.839.635.329)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	445.443.538.938	346.566.658.859
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(30.953.213.857)	(97.425.607.420)
- Tiền lãi vay đã trả	13	(64.309.240.636)	(41.540.131.729)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(82.341.728.461)	(107.117.419.633)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	26.291.867.757	22.909.734.048
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(54.246.656.503)	(78.888.664.571)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	595.083.093.140	199.717.579.924
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21	(976.445.481.365)	(625.214.324.424)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	22	5.566.919.729	9.713.731.979
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ khác	23	(518.514.256.515)	(1.486.261.143.540)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ khác	24	681.743.412.210	1.776.496.754.500
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(12.150.000.000)	(13.500.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	5.411.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức được chia	27	136.009.960.986	176.816.493.900
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(678.378.444.955)	(161.948.487.585)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu và thu từ bán cổ phiếu quỹ	31	9.988.156.500	16.876.936.263
2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	1.703.646.004.284	1.062.970.703.349
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(1.209.581.186.162)	(1.218.606.241.147)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(40.552.895.291)	(70.638.306.603)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	463.500.079.331	(209.396.908.138)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
Năm 2012

Đơn vị tính: VND

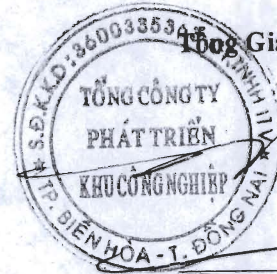
Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	380.204.727.516	(171.627.815.798)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	458.605.466.212	633.429.398.849
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá quy đổi ngoại tệ	61	139.971.078	(3.196.116.839)
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	838.950.164.806	458.605.466.212

Kế toán trưởng



Huỳnh Ngọc Đức

Ngày 18 tháng 08 năm 2013



Tổng Giám đốc

Đỗ Thị Thu Hằng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm 2012

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế Công ty TNHH một thành viên số 3600335363 ngày 01 tháng 07 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.

Tiền thân của Tổng công ty là Tổng công ty phát triển khu công nghiệp Biên Hòa là doanh nghiệp nhà nước được thành lập theo quyết định số 1713/QĐ-UBT ngày 15 tháng 12 năm 1990 và đăng ký lại theo Quyết định số 2271/QĐ-UBT ngày 17 tháng 12 năm 1992 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh : 2.300.000.000.000 VND

Trụ sở chính Tổng công ty đặt tại số 1, đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Danh sách các công ty con được hợp nhất:

Tên công ty	Ngành hoạt động	Tỷ lệ sở hữu
Công ty TNHH một thành viên xây dựng cấp nước Đồng Nai	Khai thác, lọc và phân phối nước : khai thác, lọc nước phục vụ sinh hoạt đô thị và công nghiệp, phân phối nước sạch ; xây dựng : công trình đường ống cấp nước, trạm bơm, công trình dân dụng, công trình công nghiệp ; lắp đặt hệ thống bơm, ống nước...	100%
Trường cao đẳng công nghệ và quản trị Sonadezi	Đào tạo và bồi dưỡng cán bộ có trình độ cao đẳng và các trình độ thấp hơn trong lĩnh vực giày da, dệt may, kinh tế ; nghiên cứu khoa học phục vụ yêu cầu phát triển kinh tế xã hội...	100%
Công ty CP Bến xe và dịch vụ vận tải Đồng Nai	Khai thác bến xe, dịch vụ hành khách. Vận tải hành khách theo tuyến cố định, theo hợp đồng, đưa rước công nhân, học sinh sinh viên...	51,00%
Công ty CP phát triển đô thị công nghiệp số 2	Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, công trình kỹ thuật khác ; xây dựng nhà ở, công trình công cộng ; đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, khu đô thị, khu du lịch, trung tâm thương mại, cao ốc văn phòng cho thuê...	57,70%
Công ty CP Đầu tư xây dựng và vật liệu Đồng Nai	Khai thác chế biến, mua bán cát, đất, đá các loại ; sản xuất bê tông thương phẩm, xi măng, gạch ngói các loại ; mua bán, xuất nhập khẩu vật liệu xây dựng ; xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi.....	52,29%
Công ty CP kinh doanh nhà Đồng Nai	Kinh doanh nhà ; đầu tư kinh doanh hạ tầng đô thị và khu công nghiệp ; xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi...	75,37%
Công ty CP Cảng Đồng Nai	Kinh doanh khai thác cầu cảng, kho bãi ; dịch vụ sửa chữa phương tiện bốc xếp và vận tải ; đại lý và dịch vụ khai thác hàng hải ; dịch vụ bốc xếp hàng hóa...	51,00%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Công ty CP Công trình giao thông Đồng Nai	Xây dựng công trình giao thông, dân dụng, công nghiệp, thủy lợi, hạ tầng khu dân cư ; quản lý duy tu , sửa chữa cầu đường, khảo sát, thiết kế, lập tổng dự toán các công trình giao thông, dân dụng, công nghiệp...	63,72%
Công ty CP Sonadezi Long Thành	Khảo sát, thiết kế, đầu tư, xây dựng, quản lý, kinh doanh dịch vụ hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư, khu đô thị, nhà ở, nhà cho thuê...	51,19%
Công ty CP Sonadezi Long Bình	Kinh doanh bất động sản ; cung cấp nước sạch ; hoạt động dịch vụ vệ sinh nhà cửa, công trình và cảnh quan ; xử lý nước thải	89,37 %
Công ty CP Sonadezi An Bình	Thiết kế thi công các công trình công nghiệp và dân dụng; cho thuê tài sản cố định; đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở, khu dân cư; xây dựng các công trình cấp thoát nước, hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp...	60,44%
Công ty CP Sách và thiết bị trường học Đồng Nai	Mua bán, phát hành các loại sách, ấn phẩm phục vụ chuyên ngành giáo dục ; sản xuất, kinh doanh các thiết bị giáo dục, trang thiết bị nội thất học đường...	50,84 %
Công ty CP khu công nghiệp Định Quán	Đầu tư xây dựng kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và khu dân cư ; xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp...	80,85%

Danh sách các công ty liên kết, liên doanh được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Tên công ty	Ngành hoạt động	Tỷ lệ sở hữu
Công ty CP Điện cơ Đồng Nai	Sản xuất quạt điện và đồ điện gia dụng các loại ; kinh doanh thiết bị điện và đồ điện gia dụng các loại...	43,83%
Công ty CP Xây dựng Đồng Nai	Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi và công trình xây dựng khác ; đầu tư xây dựng hạ tầng và kinh doanh nhà ở...	40,00%
Công ty CP Cơ khí Đồng Nai	Thiết kế, chế tạo lắp đặt sản phẩm cơ khí, thiết bị, dây chuyền thiết bị phục vụ các ngành công nghiệp, nông nghiệp, xây dựng và chế biến thực phẩm, sản phẩm cơ khí các công trình xử lý chất thải, khí thải...	36,00%
Công ty CP Amata	Kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp và các tiện ích công cộng.	30,00%
Công ty CP Sơn Đồng Nai	Sản xuất kinh doanh sản phẩm về sơn, keo ; xuất nhập khẩu nguyên liệu và sản phẩm liên quan đến sơn, keo ; dịch vụ thi công về sơn.	30,00%
Công ty CP Xây dựng dân dụng công nghiệp số 1	Xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng, thủy lợi, giao thông, thiết kế công trình xây dựng dân dụng và bao che công nghiệp ; san lấp mặt bằng...	30,00%
Công ty CP bóng đá Đồng Nai	Kinh doanh bóng đá...	25,00%
Công ty CP Sonadezi Châu Đức	Đầu tư hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu dân cư...	40,74%

Y / C
 JUP
 IVA
 TO
 DAN
 ET
 10/12/12

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Công ty CP tư vấn xây dựng Đồng Nai	Thiết kế quy hoạch công trình, lập dự án đầu tư xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông và thủy lợi, khảo sát xây dựng...	30,37%
Công ty CP Vận tải Sonadezi	Vận tải hàng hóa, hành khách đường bộ, đường thủy, vận tải hành khách công cộng, kinh doanh khai thác cảng, kho bãi...	37,12%
Công ty CP dịch vụ Sonadezi	Xử lý các loại nước thải và chất thải; thu gom, phân loại, đóng gói và vận chuyển chất thải, rác thải...	38,00%
Công ty CP cấp nước Hồ Cầu Mới	Chuyên cung cấp nước sạch ...	36,00%
Công ty CP cấu kiện bê tông Nhơn Trạch 2	Sản xuất và phân phối gạch men, bê tông...	30,00%
Công ty CP Berjaya	Đầu tư và kinh doanh bất động sản...	25,00%
Công ty CP cảng Long Thành	Cung cấp dịch vụ bốc xếp hàng hóa...	30,00%
Công ty CP dịch vụ hàng hải Đồng Nai	Lai dắt và hỗ trợ tàu cập và rời cầu cảng. Bốc xếp hàng hóa, vận chuyển hàng hóa bằng đường thủy, đường bộ ...	28,00%

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Tổng Công ty là đầu tư, xây lắp, dịch vụ, thương mại.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty là đầu tư phát triển đô thị công nghiệp, khu công nghiệp, khu dân cư, dịch vụ du lịch, dịch vụ quản lý môi trường; đầu tư tài chính vào các doanh nghiệp khác; cho thuê nhà ở; mua bán, cho thuê kho bãi và nhà xưởng...

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

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Tổng 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 ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND)

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Tổng Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính.

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

Tổng 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 hợp nhất được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

3. Hình thức kế toán áp dụng

Tổng 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

Các công ty con:

Các công ty con là các đơn vị do Công ty mẹ kiểm soát. Sự kiểm soát tồn tại khi công ty mẹ có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của một đơn vị để thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Các báo cáo tài chính của các công ty con được hợp nhất trong các báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày bắt đầu kiểm soát đến ngày kết thúc kiểm soát.

Các công ty liên kết và liên doanh

Các công ty liên kết là các đơn vị mà Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không có quyền kiểm soát, đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Các công ty liên doanh là các đơn vị có các hoạt động mà Tổng Công ty có quyền đồng kiểm soát, được thành lập theo thỏa thuận hợp đồng và đòi hỏi sự nhất trí hoàn toàn về các quyết định tài chính và hoạt động chiến lược. Các công ty liên kết và công ty liên doanh được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Các báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm phần chi phí và thu nhập của Tổng Công ty trong các đơn vị nhận đầu tư hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, sau khi các đơn vị này đã thực hiện những điều chỉnh các chính sách kế toán của mình cho phù hợp với các chính sách kế toán của Tổng Công ty, kể từ ngày bắt đầu có ảnh hưởng đáng kể hoặc đồng kiểm soát đến ngày kết thúc ảnh hưởng đáng kể hoặc đồng kiểm soát. Nếu phần lỗ của công ty vượt quá khoản đầu tư của Tổng Công ty trong đơn vị nhận đầu tư hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư đó (bao gồm toàn bộ các khoản đầu tư dài hạn) được ghi giảm xuống bằng không và dừng việc ghi nhận các khoản lỗ, trừ khi Tổng Công ty có một nghĩa vụ phải thực hiện hay đã thực hiện các khoản thanh toán thay cho các đơn vị nhận đầu tư.

Các giao dịch bị loại trừ khi hợp nhất

Các số dư nội bộ và toàn bộ thu nhập và chi phí chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại ra khi lập báo cáo tài chính hợp nhất. Lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các đơn vị nhận đầu tư hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu được trừ khỏi khoản đầu tư liên quan đến lợi ích của tập đoàn trong các đơn vị nhận đầu tư. Lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại ra trừ khi giá vốn không thể được thu hồi.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá hối đoái tại ngày giao dịch. Tại thời điểm cuối năm các khoản mục có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá được công bố tại ngày cuối năm.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm tài chính.

Việc xử lý chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được thực hiện theo hướng dẫn của Thông tư 179/2012/TT-BTC ngày 24/10/2012 của Bộ tài chính.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

3. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

4. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	06 – 50 năm
Máy móc thiết bị	04 – 08 năm
Phương tiện vận tải	06 – 10 năm
Dụng cụ quản lý	03 – 06 năm
Tài sản cố định khác	03 – 05 năm
Quyền sử dụng đất	05 – 50 năm

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

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

Bất động sản đầu tư được tính, trích khấu hao như tài sản cố định khác của Tổng Công ty

6. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư chứng khoán tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là "tương đương tiền";

TH
D
T
A
N

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh phân loại là tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh phân loại là tài sản dài hạn;

Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính: Một số khoản đầu tư dài hạn khác mà Tổng công ty nắm giữ dưới 20% cổ phần vì không có đủ các thông tin cần thiết để lập dự phòng và hàng năm Tổng Công ty có nhận lợi tức từ khoản đầu tư này nên công ty không trích lập dự phòng đối với các khoản đầu tư này. Ban Tổng giám đốc Tổng Công ty tin các khoản dự phòng đối với các khoản đầu tư này, nếu có, không ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính hợp nhất.

7. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

8. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước:

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn.

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

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả.

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

10. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trích lập các quỹ và chia cổ tức.

11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

13
ĐNI
THIẾ
VỤ
INH
KIẾP
M

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng:

Phần công việc hoàn thành của Hợp đồng xây dựng làm cơ sở xác định doanh thu được xác định theo: Giá trị khối lượng thực hiện hoàn thành, khối lượng xây lắp được chủ đầu tư xác nhận, nghiệm thu làm căn cứ ghi nhận doanh thu trong kỳ.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp.

10/12/2012
TỔNG CÔNG TY
PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP
VÀ CÁC CÔNG TY CON

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

14. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Tổng Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu ngắn hạn, các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư.

Nợ phải trả tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính của Tổng Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác và các khoản vay.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Tổng Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm

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. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Tiền mặt	4.562.479.326	5.040.793.399
Tiền gửi ngân hàng	209.532.706.505	116.913.492.664
Tiền đang chuyển	206.233.301	-
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn)	624.648.745.674	336.651.180.149
Cộng	838.950.164.806	458.605.466.212

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Kỳ phiếu ngắn hạn	-	10.500.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn	221.400.000.000	268.216.910.040
Cho vay ngắn hạn	12.000.000.000	12.000.000.000
Đầu tư ngắn hạn khác	-	19.000.000.000
Cộng	233.400.000.000	309.716.910.040

Cho vay ngắn hạn là các khoản cho Công ty cổ phần Cầu kiện bê tông Nhơn Trạch 2 vay theo hợp đồng 100B/HĐ-D2D, lãi suất 11,35%/năm và 32B/HĐ-D2D-2008, lãi suất 10,49%/năm với thời hạn 1 năm.

3. Phải thu khách hàng

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Tiền thuê đất, phí hạ tầng	26.055.129.241	19.667.593.593
Tiền kinh doanh nhà	32.992.418.498	3.443.012.100
Phải thu khách hàng khác	423.498.355.138	323.050.981.523
Cộng	482.545.902.877	346.161.587.216

Phải thu khách hàng khác là các khoản phải thu thương mại phát sinh trong điều kiện kinh doanh bình thường tại các công ty con.

4. Trả trước cho người bán

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Trả trước tiền bồi thường	506.808.018.661	460.134.416.258
Trả trước các khoản xây dựng, thi công công trình	18.853.129.455	77.487.283.318
Trả trước thi công xây dựng nhà ở	30.442.000.000	29.788.325.136
Các khoản trả trước khác	356.881.295.249	509.246.317.253
Cộng	912.984.443.365	1.076.656.341.965

5. Các khoản phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Tài sản và công nợ phải thu nhận về khi cổ phần hóa Công ty vận tải thủy bộ Đồng Nai	861.683.261	864.930.258
Phải thu lãi tiền cho vay, lãi tiền gửi ngân hàng	8.601.017.114	2.222.908.278
Phải thu về cổ tức lợi nhuận được chia	3.641.372.100	2.334.727.800
Phải thu khác	134.989.856.829	63.830.906.159
Cộng	148.093.929.304	69.253.472.495

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

6. Hàng tồn kho

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	45.378.411.092	44.593.818.023
Công cụ, dụng cụ	2.393.971.451	2.271.743.519
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.095.637.181.275	855.534.804.483
Thành phẩm	21.785.184.338	16.420.052.033
Hàng hoá	9.946.047.387	16.147.528.532
Hàng hóa bất động sản	39.729.029.084	51.505.402.172
Cộng giá gốc hàng tồn kho	1.214.869.824.627	986.473.348.762
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	1.214.869.824.627	986.473.348.762

7. Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Tạm ứng	5.244.585.929	5.029.017.268
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.131.713.730	3.865.426.047
Tài sản ngắn hạn khác	1.733.241.664	304.690.910
Cộng	10.109.541.323	9.199.134.225

8. Phải thu dài hạn khách hàng

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Phải thu tiền bán nhà và đất	8.860.000.000	-
Cộng	8.860.000.000	-

Phải thu dài hạn khách hàng khác là các khoản phải thu thương mại phát sinh trong điều kiện kinh doanh bình thường tại các công ty con.

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON
Khu công nghiệp Biên Hòa 1 – Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	1.300.654.429.216	263.666.070.171	958.914.577.719	28.235.240.658	37.495.791.806	2.588.966.109.570
Số tăng trong năm	197.178.112.355	106.908.861.730	96.483.946.042	3.184.154.089	1.554.291.981	405.309.366.197
- Mua trong năm	5.773.235.352	6.956.783.732	5.189.611.882	2.985.736.089	-	20.905.367.055
- Đầu tư XDCB hoàn thành	190.265.513.040	99.712.886.263	89.978.308.969	156.410.000	1.554.291.981	381.667.410.253
- Tăng khác	1.139.363.963	239.191.735	1.316.025.191	42.008.000	-	2.736.588.889
Số giảm trong năm	10.307.741.687	2.034.222.561	4.382.639.320	996.318.323	2.694.674.292	20.415.596.183
- Thanh lý, nhượng bán	1.126.348.256	2.018.722.561	3.618.495.718	655.315.748	-	7.418.882.283
- Phân loại lại	9.181.393.431	15.500.000	764.143.602	341.002.575	2.694.674.292	12.996.713.900
Số dư cuối năm	1.487.524.799.884	368.540.709.340	1.051.015.884.441	30.423.076.424	36.355.409.495	2.973.859.879.584
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	660.054.330.540	187.358.191.415	531.515.817.145	21.046.336.528	7.737.259.572	1.407.711.935.200
Số tăng trong năm	97.099.168.811	41.767.050.358	81.476.319.357	3.438.332.721	665.877.696	224.446.748.943
- Khấu hao trong năm	96.949.187.235	41.767.050.358	80.776.573.486	3.428.566.321	665.877.696	223.587.255.096
- Tăng khác	149.981.576	-	699.745.871	9.766.400	-	859.493.847
Số giảm trong năm	4.951.989.475	1.516.837.742	4.025.720.121	846.313.687	-	11.340.861.025
- Thanh lý, nhượng bán	686.040.640	1.513.608.572	3.497.181.292	641.630.350	-	6.338.460.854
- Phân loại lại	4.265.948.835	3.229.170	528.538.829	204.683.337	-	5.002.400.171
Số dư cuối năm	752.201.509.876	227.608.404.031	608.966.416.381	23.638.355.562	8.403.137.268	1.620.817.823.118
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	640.600.098.676	76.307.878.756	427.398.760.574	7.188.904.130	29.758.532.234	1.181.254.174.370
Tại ngày cuối năm	735.323.290.008	140.932.305.309	442.049.468.060	6.784.720.862	27.952.272.227	1.353.042.056.466

**TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Khu công nghiệp Biên Hòa 1 – Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	143.837.618.139	3.577.440.542	13.628.264.409	161.043.323.090
Tăng trong năm	4.670.068.934	217.592.000	-	4.887.660.934
- Mua trong năm	155.693.376	217.592.000	-	373.285.376
- Tăng khác	4.514.375.558	-	-	4.514.375.558
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	148.507.687.073	3.795.032.542	13.628.264.409	165.930.984.024
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	69.400.107.694	2.179.090.122	1.266.192.579	72.845.390.395
Số Tăng trong năm	5.700.105.076	587.394.318	595.143.764	6.882.643.158
- Khấu hao trong năm	2.579.385.374	587.394.318	595.143.764	3.761.923.456
- Tăng khác	3.120.719.702	-	-	3.120.719.702
Số giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	75.100.212.770	2.766.484.440	1.861.336.343	79.728.033.553
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	74.437.510.445	1.398.350.420	12.362.071.830	88.197.932.695
Tại ngày cuối năm	73.407.474.303	1.028.548.102	11.766.928.066	86.202.950.471

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Công trình khu công nghiệp Biên Hòa 1	54.728.512	1.363.279.802
Công trình cao ốc văn phòng Sonadezi	3.658.616.104	507.166.959
Công trình khu công nghiệp Giang Điền	18.213.672.086	84.815.360.016
Dự án Nhơn Trạch của Công ty TNHH một thành viên xây dựng cấp nước Đồng Nai	1.288.466.189.915	851.131.263.176
Khu dân cư cao tầng Nguyễn Văn Trỗi	84.485.611.482	73.814.640.352
Khu quy hoạch phường Tân Phong	152.583.049.763	105.897.043.201
Khu quy hoạch phường Trảng Bờm	47.549.204.252	46.953.373.547
Công trình cụm công nghiệp Bảo Vinh	55.794.560.669	48.105.193.399
Chi phí xây dựng dở dang khác	323.365.784.163	201.694.071.731
Cộng	1.974.171.416.946	1.414.281.392.183

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà	Tổng cộng	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	86.642.830.633	551.927.660.416	638.570.491.049	
Số tăng trong năm	7.593.795	15.646.821.512	15.654.415.307	
- Mua trong năm	-	5.389.541.680	5.389.541.680	
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	9.190.926.408	9.190.926.408	
- Tăng khác	7.593.795	1.066.353.424	1.073.947.219	
Số giảm trong năm	-	3.173.812.304	3.173.812.304	
- Thanh lý, nhượng bán	-	1.603.916.246	1.603.916.246	
- Phân loại lại	-	1.569.896.058	1.569.896.058	
Số dư cuối năm	86.650.424.428	564.400.669.624	651.051.094.052	
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	60.737.645.017	131.565.010.418	192.302.655.435	
Số tăng trong năm	1.300.436.809	37.636.328.705	38.936.765.514	
- Khấu hao trong năm	1.300.436.809	37.234.803.069	38.535.239.878	
- Tăng khác	-	401.525.636	401.525.636	
Số giảm trong năm	-	734.432.729	734.432.729	
- Thanh lý, nhượng bán	-	296.821.921	296.821.921	
- Phân loại lại	-	437.610.808	437.610.808	
Số dư cuối năm	62.038.081.826	168.466.906.394	230.504.988.220	
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	25.905.185.616	420.362.649.998	446.267.835.614	
Tại ngày cuối năm	24.612.342.602	395.933.763.230	420.546.105.832	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

13. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết, đầu tư liên doanh, đầu tư dài hạn khác

	31/12/2012			01/01/2012		
	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị VND	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị VND
Đầu tư vào công ty liên kết			632.223.896.883			649.238.963.696
Công ty CP Điện cơ Đồng Nai	368.930	43,83	5.323.484.604	368.930	43,83	5.454.638.763
Công ty CP Xây dựng Đồng Nai	60.000	40,00	14.670.333.169	60.000	40,00	15.464.263.829
Công ty CP Cơ khí Đồng Nai	228.420	36,00	2.964.461.574	228.420	36,00	2.796.847.459
Công ty CP Amata	10.979.892	30,00	130.561.435.598	10.979.892	30,00	122.905.305.032
Công ty CP Sơn Đồng Nai	455.544	30,00	7.618.425.401	455.544	30,00	6.845.484.105
Công ty CP xây dựng dân dụng công nghiệp số 1	461.160	30,00	8.291.512.935	461.160	30,00	8.687.387.675
Công ty CP Bóng đá Đồng Nai	250.000	25,00	-	250.000	25,00	-
Công ty CP Sonadezi Châu Đức	23.615.010	40,74	296.102.735.770	23.615.010	40,74	304.873.407.855
Công ty CP tư vấn xây dựng Đồng Nai	303.700	30,37	4.011.700.576	303.700	30,37	3.871.644.836
Công ty CP Vận tải Sonadezi	1.558.950	37,12	22.126.681.451	1.558.950	37,12	18.735.078.154
Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	1.700.000	38,00	27.983.230.177	1.700.000	38,00	25.654.402.419
Công ty CP Cấp nước Hồ Cầu Mới	216.000	36,00	2.022.170.897	216.000	36,00	2.083.775.975
Công ty CP Xây dựng Cỏ Loa Thành	-	-	-	450.000	37,85	5.906.625.861
Công ty CP địa ốc Đại Á	-	-	-	950.000	31,66	12.224.932.632
Công ty CP Cấu kiện bê tông Nhơn Trạch 2	1.800.000	30,00	9.601.913.088	1.800.000	30,00	12.915.908.267
Công ty TNHH Berjaya	-	25,00	78.394.061.644	-	25,00	78.267.510.833
Công ty CP Cảng Long Thành	183.150	30,00	1.665.000.000	183.150	30,00	1.665.000.000
Công ty CP dịch vụ cảng Đồng Nai	1.350.000	45,00	13.500.000.000	1.350.000	45,00	13.500.000.000
Công ty CP dịch vụ hàng hải Đồng Nai	633.150	28,00	7.386.750.000	633.150	28,00	7.386.750.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết, đầu tư liên doanh, đầu tư dài hạn khác (tiếp theo)

	31/12/2012		01/01/2012	
	Số lượng CP	Giá trị VND	Số lượng CP	Giá trị VND
Đầu tư dài hạn khác		193.943.421.945		185.724.067.600
- Tiền gửi có kỳ hạn		51.337.754.345		43.100.000.000
- Đầu tư dài hạn khác		142.605.667.600		142.624.067.600
+ Công ty CP dầu khí đầu tư khai thác Cảng Phước An	7.500.000	75.000.000.000	7.500.000	75.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Đại Á	2.000.000	20.000.000.000	2.000.000	20.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Nông thôn Đại Á	2.407.680	25.231.579.000	2.407.680	25.231.579.000
+ Công CP Địa ốc Thảo Điền	300.955	10.000.000.000	300.955	10.000.000.000
+ Công ty CP xây dựng Công trình giao thông 620	169.782	2.546.730.000	169.782	2.546.730.000
+ Đầu tư dài hạn khác		9.827.358.600		9.845.758.600
- Cho vay dài hạn		-		-
- Đầu tư trái phiếu		-		-
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		-		(20.000.000)
Cộng		826.167.318.828		834.943.031.296

14. Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Lợi thế thương mại	-	1.427.801.902
Công cụ, dụng cụ, chi phí khác chờ phân bổ	2.780.893.162	3.839.179.901
Tiền thuê đất chờ phân bổ	107.344.570.320	78.203.459.500
Chi phí trả trước dài hạn khác	63.892.575.305	57.268.030.718
Cộng	174.018.038.787	140.738.472.021

15. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	3.302.116.875	2.637.937.826
Khoản hoãn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước	(253.444.493)	229.825.740
Cộng	3.048.672.382	2.867.763.566

**TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Khu công nghiệp Biên Hòa 1 – Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

16. Vay và nợ ngắn hạn

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Vay ngắn hạn	488.261.975.361	288.197.076.446
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	125.962.499.344	143.524.819.170
Ngân hàng TMCP Á Châu	9.831.112.854	2.746.442.811
Ngân hàng TMCP Đại Á	-	339.404.000
Ngân hàng Công thương Việt Nam	325.674.496.091	130.010.843.753
Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam	23.001.867.072	5.575.566.712
Vay đối tượng khác	3.792.000.000	6.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	5.550.123.578	38.823.588.000
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	5.550.123.578	14.103.188.000
Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai	-	24.720.400.000
Cộng	493.812.098.939	327.020.664.446

17. Phải trả người bán

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Phải trả các bên liên quan	-	1.830.200.000
Các nhà cung cấp khác	292.917.153.243	244.901.564.231
Cộng	292.917.153.243	246.731.764.231

Phải trả người bán là các khoản phải trả thương mại phát sinh trong điều kiện kinh doanh bình thường của Tổng Công ty và các công ty con.

18. Người mua trả tiền trước

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Các khách hàng mua nhà và đất	103.439.224.535	77.233.655.632
Các khách hàng thuê đất	-	3.719.243.730
Ủy an nhân dân Tp. Biên Hòa - trả trước tiền mua khu chung cư cao tầng đường Nguyễn Văn Trỗi, phường Quang Vinh, Tp. Biên Hòa	-	32.695.454.545
Kho bạc nhà nước Đồng Nai - thanh toán vốn đầu tư dự án xây dựng cầu Hóa An	246.789.358.000	107.714.890.800
Các khách hàng khác	81.680.288.029	47.588.736.498
Cộng	431.908.870.564	268.951.981.205

13
ÔN
NHI
H VÀ
HINH
XIÊ
AM
TP

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

19. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	13.231.327.810	54.990.225.978
Thuế thu nhập cá nhân	2.822.603.915	1.729.151.371
Thuế tài nguyên	189.581.612	540.797.543
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	50.893.088.370
Các loại thuế khác	28.954.495.601	18.476.823.862
Cộng	45.198.008.938	126.630.087.124

20. Chi phí phải trả

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Lãi vay phải trả	1.350.334.636	4.111.158.197
Chi phí hạ tầng trích trước hoạt động kinh doanh nhà, chuyển quyền sử dụng đất	122.907.338.139	60.830.479.828
Chi phí phải trả khác	29.584.734.443	23.195.020.857
Cộng	153.842.407.218	88.136.658.882

21. Các khoản phải trả, phải nộp khác

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	2.163.365.363	1.990.867.111
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	267.349.601	238.542.150
Nhận ký quỹ ký cược	5.643.829.118	1.567.515.800
Phải trả về cổ phần hoá	19.357.472	19.357.472
Cổ tức phải trả	18.984.716.440	5.891.493.340
Phải trả chi phí đền bù giải tỏa	5.329.002.364	18.931.985.355
Các khoản phải trả, phải nộp khác	153.681.371.156	117.934.601.943
Cộng	186.088.991.514	146.574.363.171

1/01/2013
 TÀI CHÍNH VÀ
 TOÁN
 KIỂM
 1/01/2013

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

22. Phải trả dài hạn khác

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	25.513.273.211	15.647.065.641
Tạm tính hạng mục xây dựng cơ bản tại Ban quản lý của Công ty TNHH một thành viên xây dựng cấp nước Đồng Nai (*)	489.082.271.233	493.813.419.997
Phải trả dài hạn khác	120.979.172.365	136.878.942.723
Cộng	635.574.716.809	646.339.428.361

(*) Phải trả dài hạn khác tại Công ty TNHH một thành viên Xây dựng cấp nước Đồng Nai: Tại Ban quản lý, căn cứ vào các biên bản nghiệm thu và bàn giao đã lập giữa ban quản lý và nhà thầu. Ban quản lý hạch toán tạm tăng giá trị xây dựng cơ bản đồng thời tăng khoản phải trả dài hạn khác do các hạng mục này đã được Ngân hàng ngoại thương Việt Nam thanh toán nhưng chưa làm các thông tri nhận nợ. Vì thời gian Cơ quan hợp tác quốc tế Nhật Bản (JICA) phê duyệt và thanh toán cho nhà thầu, ban quản lý dự án nhận nợ rất cách xa nhau nên tới thời điểm 31/12/2012 ban quản lý dự án không thể xác nhận số dư đầy đủ với Ngân hàng phát triển Việt Nam để xác định chính xác số nợ phải trả.

23. Vay và nợ dài hạn

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Vay dài hạn	1.175.957.008.781	828.893.185.632
Ngân hàng Đầu tư & Phát triển Việt Nam	1.118.803.455.621	734.592.522.628
Ngân hàng Công Thương Việt Nam	57.153.553.160	83.200.663.004
Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam	-	11.100.000.000
Vay đối tượng khác	225.601.655.403	245.392.094.923
Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai	108.601.655.403	173.766.243.403
Công ty TNHH Nhựa và hóa chất TPC Vina	-	4.625.851.520
Ngân sách tỉnh Đồng Nai	117.000.000.000	67.000.000.000
Cộng	1.401.558.664.184	1.074.285.280.555

24. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Tiền trả trước về cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp	801.627.793.530	625.002.903.424
Doanh thu chưa thực hiện từ hoạt động kinh doanh nhà và hạ tầng	363.128.213.424	263.909.337.565
Doanh thu chưa thực hiện từ hoạt động xây dựng	118.226.474.910	100.055.781.117
Doanh thu chưa thực hiện khác	10.147.822.158	4.660.614.817
Cộng	1.293.130.304.022	993.628.636.923

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON
Khu công nghiệp Biên Hòa 1 – Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

25. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở	Lợi nhuận chưa phân phối	Quỹ sắp xếp doanh nghiệp	Cộng	Đơn vị tính: VND
Số dư đầu năm trước	1.508.631.326.302	87.886.474.452	(139.393.167.138)	151.904.826.409	87.789.767.498	15.728.527.209	554.268.969.427	130.982.960.350	2.397.799.684.509	26.681.320.000
Tăng vốn từ nhận bản giao Công ty cổ phần khu công nghiệp Định Quán	14.177.011.870								14.177.011.870	
Tăng vốn trong năm	189.984.667.221								189.984.667.221	
Trích tăng vốn theo tỷ lệ vốn nhà nước			(3.383.171.773)						253.946.015.695	(3.383.171.773)
Lãi trong năm										
Hoàn nhập chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ của tiền và công nợ										
Trích lập các quỹ				26.937.603.792	20.001.184.083	5.471.090.070	(76.230.562.886)		(23.820.684.941)	(62.819.699.308)
Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ của tiền và công nợ			(62.819.699.308)							
Tăng quỹ từ bán cổ phiếu trả chậm								2.372.242.660		2.372.242.660
Biến động khác										(8.558.120.025)
Số dư cuối năm trước	1.739.474.325.393	87.886.474.452	(205.596.038.219)	178.842.430.201	107.790.951.581	21.199.617.279	533.441.634.991	133.355.203.010	2.596.394.598.687	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở	Lợi nhuận chưa phân phối	Quỹ sắp xếp doanh nghiệp	Đơn vị tính: VND
Số dư đầu năm nay	1.739.474.325.393	87.886.474.452	(205.596.038.219)	178.842.430.201	107.790.951.581	21.199.617.279	533.441.634.990	133.355.203.010	2.596.394.598.686
Tăng vốn trong năm	27.264.535.000								27.264.535.000
Trích tăng vốn theo tỷ lệ vốn nhà nước									
Lãi trong năm nay							182.846.148.949		182.846.148.949
Hoàn nhập chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ của tiền và công nợ			(32.018.459)						(32.018.459)
Trích lập các quỹ				50.652.952.823	7.805.456.738	1.533.306.787	(63.520.923.372)		(3.529.207.023)
Phân bổ vào phí trong năm			48.500.000.000						48.500.000.000
Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ của tiền và công nợ									
Tăng quỹ từ bán cổ phiếu trả chậm			33.715.585.702					13.950.000	33.715.585.702
Biến động khác							(12.170.258.947)		(12.170.258.947)
Số dư cuối năm nay	1.766.738.860.393	87.886.474.452	(123.412.470.976)	229.495.383.024	115.596.408.319	22.732.924.066	640.596.601.620	133.369.153.010	2.873.003.333.908

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

26. Lợi ích của cổ đông thiểu số

Lợi ích của cổ đông thiểu số thể hiện phần quyền lợi của các cổ đông thiểu số trong giá trị tài sản thuần của các công ty con. Chi tiết lợi ích của cổ đông thiểu số như sau:

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Vốn đầu tư	441.662.399.731	418.832.515.599
Khoản lãi của cổ đông thiểu số ở công ty con	183.385.554.283	168.002.174.693
Các quỹ của cổ đông thiểu số	143.852.674.493	116.969.936.190
Cộng	768.900.628.507	703.804.626.482

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.019.104.069.755	1.783.331.167.268
Doanh thu bán hàng	552.875.699.057	666.647.228.696
Doanh thu hợp đồng xây dựng	348.073.586.885	452.869.243.046
Doanh thu cung cấp dịch vụ	646.777.110.611	259.562.760.458
Doanh thu kinh doanh bất động sản	460.376.927.997	397.555.692.233
Doanh thu khác	11.000.745.205	6.696.242.835
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	5.658.440.447	9.046.891.821
Chiết khấu thương mại	834.006.364	553.933.836
Giảm giá hàng bán	3.871.595.818	1.269.252.586
Hàng bán bị trả lại	952.838.265	7.223.705.399
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.013.445.629.308	1.774.284.275.447
Doanh thu thuần bán hàng	551.999.631.080	661.223.326.465
Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	348.073.586.885	452.869.243.046
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	644.101.784.247	259.562.760.458
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	458.269.881.891	393.932.702.643
Doanh thu thuần khác	11.000.745.205	6.696.242.835
4. Giá vốn hàng bán	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Giá vốn của hàng bán	336.811.088.478	488.309.186.902
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	319.250.426.610	430.058.025.360
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	390.040.993.527	162.848.743.348
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	379.586.671.986	190.439.317.051
Giá vốn khác	5.328.556.723	2.574.553.773
Cộng	1.431.017.737.324	1.274.229.826.434

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

5. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	94.789.238.943	111.168.997.231
Lãi đầu tư trái phiếu, kỳ phiếu, tín phiếu	-	285.082.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	18.831.313.454	16.706.798.068
Lãi chuyển nhượng cổ phần	55.265.149	3.375.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	172.697.494	13.036.922.169
Chiết khấu thanh toán	1.921.584.132	400.000.000
Lãi chậm thanh toán	2.035.164.785	453.406.500
Doanh thu hoạt động tài chính khác	1.336.833.880	2.042.828.242
Cộng	119.142.097.837	147.469.034.210

6. Chi phí tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	48.572.577.176	44.862.325.219
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	14.572.846.388	8.829.549.919
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	48.500.707.958	16.887.952.522
Lỗ nhượng bán các khoản đầu tư	4.131.558.493	-
Chi phí tài chính khác	504.547.416	4.434.804.595
Cộng	116.282.237.431	75.014.632.255

7. Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu tiền phạt do vi phạm hợp đồng kinh tế	1.505.227.388	2.808.819.743
Thu thanh lý tài sản cố định	2.072.928.381	1.918.916.550
Hoàn nhập tiền thuê đất trích trước phải trả	-	37.900.358.047
Thu nhập khác	17.906.826.848	4.631.765.911
Cộng	21.484.982.617	47.259.860.251

8. Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá trị còn lại của tài sản cố định thanh lý	572.916.816	278.731.194
Chi phí khác	9.752.197.494	6.625.593.913
Cộng	10.325.114.310	6.904.325.107

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được xác định với thuế suất là 25% trên thu nhập chịu thuế.

Thuế suất áp dụng cho các công ty con của Tổng Công ty được quy định trong luật thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tương ứng với điều kiện của từng công ty con.

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	73.149.209.308	84.482.255.039
Điều chỉnh chi phí thuế các năm trước	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành	73.149.209.308	84.482.255.039

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh, trong đó:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu tiền bán cổ phiếu trả chậm cho người lao động của các đơn vị thành viên khi cổ phần hóa từ quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	13.950.000	1.379.323.413
Cộng	13.950.000	1.379.323.413

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Thông tin về các bên liên quan

Thu nhập của thành viên Hội đồng thành viên, Ban điều hành trong năm như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tiền lương	4.976.211.984	4.543.599.403
Tiền Thưởng	241.630.000	55.600.000
Khác	-	810.269.236
Cộng	5.217.841.984	5.409.468.639

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Trong năm, Tổng Công ty phát sinh các nghiệp vụ chủ yếu với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch (VND)
Công ty CP vận tải Sonadezi	Công ty liên kết	Phải thu tiền bán xe thanh lý	656.820.107
Công ty CP điện cơ Đồng Nai	Công ty liên kết	Các hợp đồng phải trả Tiền thuê đất và hạ tầng	32.515.523 102.906.760
Công ty CP cơ khí Đồng Nai	Công ty liên kết	Tiền thuê đất	140.173.051
Công ty CP sơn Đồng Nai	Công ty liên kết	Tiền thuê đất và hạ tầng	172.117.836
Công ty CP Sonadezi Châu Đức	Công ty liên kết	Các hợp đồng phải trả Cho thuê văn phòng	1.004.733.754 756.158.775
Công ty CP dịch vụ Sonadezi	Công ty liên kết	Các hợp đồng phải trả	1.330.359.419

Cho đến 31/12/2012, các khoản chủ yếu chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị khoản phải thu/ (phải trả) (VND)
Công ty CP tư vấn xây dựng Đồng Nai	Công ty liên kết	Mua dịch vụ	(85.237.000)
Công ty CP điện cơ Đồng Nai	Công ty liên kết	Mua dịch vụ	(279.396.443)
Công ty CP Sonadezi Châu Đức	Công ty liên kết	Phí dịch vụ Mua dịch vụ	8.048.908 (166.255.564)
Công ty CP dịch vụ Sonadezi	Công ty liên kết	Ứng trước hợp đồng Mua dịch vụ	82.500.000 (118.939.848)

2. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	838.950.164.806	458.605.466.212	838.950.164.806	458.605.466.212
Phải thu khách hàng và phải thu khác	632.409.077.369	403.774.381.874	632.409.077.369	403.774.381.874
Đầu tư tài chính ngắn hạn	233.400.000.000	309.716.910.040	233.400.000.000	309.716.910.040
Đầu tư tài chính dài hạn	193.943.421.945	185.704.067.600	193.943.421.945	185.704.067.600
Cộng	1.898.702.664.120	1.357.800.825.726	1.898.702.664.120	1.357.800.825.726

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

	Giá trị hợp lý		Giá trị hợp lý	
	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Nợ phải trả tài chính				
Các khoản vay	1.895.370.763.123	1.401.305.945.001	1.895.370.763.123	1.401.305.945.001
Chi phí phải trả	153.842.407.218	88.136.658.882	153.842.407.218	88.136.658.882
Phải trả người bán và phải trả khác	1.112.150.146.602	1.044.755.933.756	1.112.150.146.602	1.044.755.933.756
Cộng	3.161.363.316.943	2.534.198.537.639	3.161.363.316.943	2.534.198.537.639

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

Phương pháp và giả định sau đây được sử dụng để ước tính giá trị hợp lý:

Tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng, phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác (đã trừ dự phòng cho phần ước tính có khả năng không thu hồi được) phân lớn xấp xỉ với giá trị ghi sổ do kỳ hạn ngắn hạn của những công cụ này.

Giá trị hợp lý của các chứng khoán niêm yết được xác định trên cơ sở giá giao dịch trên thị trường chứng khoán niêm yết. Đối với các chứng khoán chưa niêm yết thì giá trị hợp lý được xác định trên cơ sở giá giao dịch bình quân trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UpCoM) đối với các công ty đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết, hoặc giá trung bình trên cơ sở giá giao dịch được cung cấp tối thiểu bởi ba công ty chứng khoán tại thời điểm 31/12/2012 đối với các công ty chưa đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng. Các khoản đầu tư khác không có giá tham khảo từ các nguồn tin cậy thì giá trị hợp lý được lấy theo giá trị sổ sách.

Giá trị hợp lý của các khoản vay có lãi suất cố định hoặc thả nổi không xác định được do không có đủ thông tin để áp dụng các mô hình định giá phù hợp nên giá trị hợp lý của các khoản nợ phải trả tài chính này tương đương giá trị sổ sách.

3. Tài sản đảm bảo

Tổng Công ty có một số tài sản đảm bảo thế chấp đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng và vay đối tượng khác vào ngày 31/12/2011 và vào ngày 31/12/2012. Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của đơn vị khác vào ngày 31/12/2011 và vào ngày 31/12/2012.

4. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Tổng Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm cả tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Tổng Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Tổng Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Tổng Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Tổng Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

5. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Tổng Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính.

Tổng Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

Thông tin thời hạn đáo hạn của nợ phải trả tài chính của Tổng Công ty dựa trên các giá trị thanh toán chưa chiết khấu theo hợp đồng như sau:

	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm	Cộng VND
Số cuối năm	1.124.229.935.950	2.037.133.380.993	3.161.363.316.943
Các khoản vay	493.812.098.939	1.401.558.664.184	1.895.370.763.123
Phải trả người bán	292.917.153.243		292.917.153.243
Chi phí phải trả	153.842.407.218		153.842.407.218
Phải trả khác	183.658.276.550	635.574.716.809	819.232.993.359
Số đầu năm	806.472.583.619	1.727.725.954.020	2.534.198.537.639
Các khoản vay	327.020.664.446	1.074.285.280.555	1.401.305.945.001
Phải trả người bán	246.731.764.231		246.731.764.231
Chi phí phải trả	88.136.658.882		88.136.658.882
Phải trả khác	144.583.496.060	653.440.673.465	798.024.169.525

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

6. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại : Rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái. Ngoại tệ có rủi ro này chủ yếu là đồng Đô la Mỹ (USD).

Tổng Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các giao dịch trong tương lai bằng ngoại tệ. Tổng Công ty giám sát các rủi ro đối với các tài sản và nợ phải trả tài chính bằng ngoại tệ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động do thay đổi lãi suất thị trường. Rủi ro về thay đổi lãi suất thị trường của Tổng Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản vay.

Tổng Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan để xác định chính sách lãi suất hợp lý có lợi cho các mục đích quản lý giới hạn rủi ro của Tổng Công ty.

Tổng Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

Rủi ro về giá khác

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

Các cổ phiếu do Tổng công ty nắm giữ có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Tổng Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư và đa dạng hóa danh mục đầu tư.

7. Số liệu so sánh

Ngày 31/10/2012 Tổng công ty đã có Công văn số 937/PTKCN-TTH kiến nghị Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai xem xét chi điều chỉnh tăng 15% sau 5 năm đối với các khu công nghiệp đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt giá đất và đã ký hợp đồng với Sở tài nguyên và môi trường. Do vậy, Tổng công ty đã tính lại chi phí thuê đất tại khu công nghiệp Biên Hòa 1 theo đơn giá cũ là 800 đồng/m² và thực hiện điều chỉnh hồi tố giảm chi phí tiền thuê đất phải nộp năm 2011 đã ghi nhận.

Theo Công văn số 1812/TCT-CS ngày 25/5/2012 của Tổng cục thuế và Công văn số 867/CT-TTHT ngày 12/3/2012 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai thì hoạt động kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp của Tổng công ty là hoạt động kinh doanh bất động sản. Do vậy, Tổng công ty đã thực hiện kê khai lại quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp các năm 2010, 2011 và thực hiện điều chỉnh hồi tố chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp.

Ngoài ra, Tổng công ty và công ty con cũng trình bày lại một số khoản mục cho phù hợp để so sánh với số liệu năm nay.

Số liệu so sánh năm trước đã được điều chỉnh và trình bày lại như sau:

	Số liệu kiểm toán năm trước	Các điều chỉnh	Số liệu sau Ghi điều chỉnh chú
Bảng cân đối kế toán hợp nhất			
Phải thu khách hàng	313.253.352.716	32.908.234.500	346.161.587.216 (1)
Hàng tồn kho	679.437.466.901	307.035.881.861	986.473.348.762 (2)
Chi phí trả trước ngắn hạn	5.176.286.926	1.742.080	5.178.029.006
Phải thu dài hạn khách hàng	32.908.234.500	(32.908.234.500)	- (1)
Tài sản cố định hữu hình	1.205.543.366.951	(24.289.192.581)	1.181.254.174.370 (3)
- Nguyên giá	2.672.896.489.337	(83.930.379.767)	2.588.966.109.570
- Giá trị hao mòn lũy kế	(1.467.353.122.386)	59.641.187.186	(1.407.711.935.200)
Tài sản cố định vô hình	88.197.932.695	-	88.197.932.695 (3)
- Nguyên giá	212.232.541.250	(51.189.218.160)	161.043.323.090
- Giá trị hao mòn lũy kế	(124.034.608.555)	51.189.218.160	(72.845.390.395)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

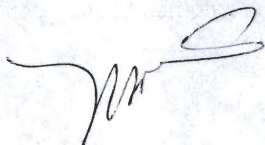
	Số liệu kiểm toán năm trước	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh	Ghi chú
Bảng cân đối kế toán hợp nhất				
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	1.676.501.304.726	(262.219.912.543)	1.414.281.392.183	(2)
Bất động sản đầu tư	441.967.687.269	4.300.148.345	446.267.835.614	(3)
- Nguyên giá	501.867.097.889	136.703.393.160	638.570.491.049	
- Giá trị hao mòn lũy kế	(59.899.410.620)	(132.403.244.815)	(192.302.655.435)	
Đầu tư vào công ty liên kết	648.769.440.540	469.523.156	649.238.963.696	
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	(469.371.998)	449.371.998	(20.000.000)	
Chi phí trả trước dài hạn	141.068.382.743	(329.910.722)	140.738.472.021	
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	105.897.604.640	20.732.482.484	126.630.087.124	(5)
Chi phí phải trả	243.221.344.969	(155.084.686.087)	88.136.658.882	(4)
Các khoản phải trả phải nộp khác	140.270.001.594	6.304.361.577	146.574.363.171	
Quỹ khen thưởng phúc lợi	33.817.800.463	(7.443.001)	33.810.357.462	
Phải trả dài hạn khác	528.371.880.230	117.967.548.131	646.339.428.361	(4)
Doanh thu chưa thực hiện	999.932.998.500	(6.304.361.577)	993.628.636.923	
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	1.741.721.228.993	(2.246.903.600)	1.739.474.325.393	(6)
Quỹ đầu tư phát triển	179.349.036.485	(506.606.284)	178.842.430.201	(6)
Quỹ dự phòng tài chính	108.220.955.064	(430.003.483)	107.790.951.581	(6)
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	21.207.199.059	(7.581.780)	21.199.617.279	
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	496.597.022.758	36.844.612.232	533.441.634.990	(6)
Lợi ích của cổ đông thiểu số	695.648.393.499	8.156.232.983	703.804.626.482	
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất				
Giá vốn hàng bán	1.317.813.380.979	(43.583.554.545)	1.274.229.826.434	
Chi phí tài chính	74.994.632.255	20.000.000	75.014.632.255	
Chi phí khác	5.967.225.860	937.099.247	6.904.325.107	
Lợi nhuận từ công ty liên kết	48.733.984.101	1.673.224.355	50.407.208.456	
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	84.762.484.105	(280.229.066)	84.482.255.039	
Lợi ích của cổ đông thiểu số	98.040.565.815	8.271.965.400	106.312.531.215	
Lợi ích của cổ đông của công ty mẹ	217.638.072.376	36.307.943.319	253.946.015.695	
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất				
Lợi nhuận trước thuế	399.729.778.580	44.299.679.653	444.029.458.233	
Khấu hao tài sản cố định	242.295.684.048	45.773.857	242.341.457.905	
Các khoản dự phòng	3.053.776.249	20.000.000	3.073.776.249	
Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	(180.397.092.946)	(1.673.224.355)	(182.070.317.301)	
Tăng, giảm các khoản phải thu	(283.533.298.827)	461.404.112	(283.071.894.715)	
Tăng, giảm hàng tồn kho	(130.721.435.329)	(118.200.000)	(130.839.635.329)	
Tăng, giảm các khoản phải trả	387.877.618.423	(41.310.959.564)	346.566.658.859	
Tăng, giảm chi phí trả trước	(97.753.776.062)	328.168.642	(97.425.607.420)	
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	(78.881.221.571)	(7.443.000)	(78.888.664.571)	
Tiền chi mua sắm tài sản cố định	(623.630.529.191)	(1.583.795.233)	(625.214.324.424)	
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức được chia	177.277.898.012	(461.404.112)	176.816.493.900	

- (1) Phân loại lại các khoản nợ phải thu khách hàng.
- (2) Phân loại lại các khoản mục đầu tư sang hàng tồn kho.
- (3) Trình bày lại các khoản mục tài sản cố định hữu hình, vô hình sang bất động sản đầu tư.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

- (4) Trình bày lại khoản chi phí đầu tư cho hoạt động kinh doanh nhà, chuyển quyền sử dụng đất.
- (5) Giảm chi phí tiền thuê đất phải nộp năm 2011 tại khu công nghiệp Biên Hòa 1 và khu công nghiệp Long Thành đối với hoạt động kinh doanh đất thô.
- (6) Điều chỉnh lại lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và điều chỉnh lại các quỹ do chuyển hoạt động kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp thành kinh doanh bất động sản và giảm chi phí tiền thuê đất phải nộp năm 2011 tại khu công nghiệp Biên Hòa 1 và khu công nghiệp Long Thành đối với hoạt động kinh doanh đất thô.

Kế toán trưởng



Huỳnh Ngọc Đức

Ngày 18 tháng 08 năm 2013

Tổng Giám đốc



Đỗ Thị Thu Hằng

ĐÃ THU LỆ PHÍ

**CHỨNG THỰC BẢN SAO
ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH.**

Số chứng thực:..... Quyển số:...../20.....-SCT/BS

Ngày 09-11-2015

CHỦ TỊCH/PHÓ CHỦ TỊCH UBND PHƯỜNG AN BÌNH



Trần Thị Thu Hà