

**TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN
KHU CÔNG NGHIỆP**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015



MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Tổng Giám đốc	01 - 02
Báo cáo kiểm toán độc lập	03 - 04
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán ngày 31 tháng 12 năm 2015	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	08 - 09
Thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 51



TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty") hân hạnh đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đính kèm đã được kiểm toán của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015.

1. CÁC THÔNG TIN CHUNG

Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu 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 Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa – Doanh nghiệp Nhà nước được thành lập theo Quyết định số 1713/QĐUBT 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. Ngày 29 tháng 06 năm 2005, Tổng Công ty chuyển sang hoạt động theo mô hình công ty mẹ, công ty con theo Quyết định số 2335/QĐ-UBT của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Đồng Nai.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty được đặt tại số 1, đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

2. THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Danh sách các thành viên Hội đồng thành viên trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Tổng Công ty bao gồm:

Họ tên	Chức danh
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 Trần Thanh Hải	Thành viên
Ông Chu Thanh Sơn	Thành viên

Danh sách các thành viên Ban Kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Tổng Công ty bao gồm:

Họ tên	Chức danh
Bà Cao Thị Lệ Thu	Kiểm soát viên
Bà Lê Thị Lệ Hằng	Kiểm soát viên
Bà Lê Thị Hoàng Anh	Kiểm soát viên

Danh sách các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Tổng Công ty bao gồm:

Họ tên	Chức danh
Bà Đỗ Thị Thu Hằng	Tổng Giám đốc
Ông Phạm Xuân Bách	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phan Đình Thám	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



TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

3. TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hằng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tổng Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tổng Công ty có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam cũng như các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Tổng Công ty và thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Tổng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính.

4. KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán DTL, thành viên của RSM Quốc tế, bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định kiểm toán báo cáo tài chính cho các năm tài chính tiếp theo của Tổng Công ty.

5. CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tổng Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Đồng Nai, ngày 25 tháng 01 năm 2016

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

TỔNG GIÁM ĐỐC



The image shows a red circular official stamp of the company. The text inside the stamp reads: "S.Đ.K.K.D: 3600335", "TỈNH ĐỒNG NAI", "TP. BIÊN HÒA", "KHU CÔNG NGHIỆP", "PHÁT TRIỂN", and "TỔNG CÔNG TY". A blue ink signature is written over the stamp.

ĐỖ THỊ THU HẰNG

Số: 16.150/BCKT-DTL

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các thành viên Hội đồng Thành viên
Các thành viên Ban Tổng Giám đốc
TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty"), được lập ngày 25 tháng 01 năm 2016 từ trang 5 đến trang 51, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính 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 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 không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả 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 phải tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của 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 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 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.

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đính kèm 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 vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, 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.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ đối với báo cáo tài chính này tại ngày 31 tháng 03 năm 2015 về vấn đề doanh thu – giá vốn ghi nhận trong năm 2014 của dự án xây dựng cầu Hóa An.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 01 năm 2016

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DTL
KT.TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



LỤC THỊ VÂN

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 0172-2013-026-1

KIỂM TOÁN VIÊN



HUỲNH THỊ NGỌC TRINH

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 2124-2013-026-1

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.271.694.919.633	609.447.932.480
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	(5.1)	671.227.705.592	160.851.338.492
1. Tiền	111		221.227.705.592	160.851.338.492
2. Các khoản tương đương tiền	112		450.000.000.000	
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		483.336.040.114	314.241.071.104
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	(5.2)	140.261.336.678	115.398.558.400
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	(5.2)	337.092.824.514	194.376.545.384
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	(5.3)	5.981.878.922	4.465.967.320
III. Hàng tồn kho	140		79.945.869.937	92.342.185.128
1. Hàng tồn kho	141	(5.4)	79.945.869.937	92.342.185.128
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		37.185.303.990	42.013.337.756
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	(5.9)	312.464.506	2.617.265.742
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	(5.13)	36.872.839.484	39.396.072.014
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.043.170.279.033	3.495.233.364.376
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		44.122.520.169	31.606.126.010
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	(5.2)	7.549.000.000	10.472.491.900
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	(5.2)	6.573.520.169	21.133.634.110
3. Phải thu dài hạn khác	216	(5.3)	30.000.000.000	
II. Tài sản cố định	220		68.076.277.844	640.214.582.570
1. Tài sản cố định hữu hình	221	(5.5)	46.863.470.092	171.971.933.671
Nguyên giá	222		73.539.899.638	343.526.760.497
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(26.676.429.546)	(171.554.826.826)
2. Tài sản cố định vô hình	227	(5.6)	21.212.807.752	468.242.648.899
Nguyên giá	228		23.712.574.192	499.123.840.441
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.499.766.440)	(30.881.191.542)
III. Bất động sản đầu tư	230	(5.7)	856.912.716.998	253.905.699.562
Nguyên giá	231		1.123.949.103.662	297.210.531.755
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(267.036.386.664)	(43.304.832.193)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		39.242.481.899	29.836.993.358
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	(5.8)	39.242.481.899	29.836.993.358
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	250	(5.10)	2.821.739.944.356	2.334.127.154.630
1. Đầu tư vào công ty con	251		1.931.635.812.060	1.531.898.826.587
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		733.688.674.430	595.684.185.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		146.415.457.866	219.019.568.880
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254			(22.475.425.837)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		10.000.000.000	10.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		213.076.337.767	205.542.808.246
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	(5.9)	213.076.337.767	205.542.808.246
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		5.314.865.198.666	4.104.681.296.856

(Phần tiếp theo ở trang 6)

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Th. minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.394.790.524.287	989.809.653.252
I. Nợ ngắn hạn	310		239.575.897.626	198.426.750.936
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	(5.12)	73.213.868.355	35.008.820.320
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		8.248.896.930	8.545.269.825
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	(5.13)	6.110.249.634	18.401.967.893
4. Phải trả người lao động	314	(5.14)	8.427.223.347	15.403.923.889
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	(5.15)	16.044.137.348	
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	(5.17)	56.588.437.509	45.605.164.657
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	(5.16)	35.928.396.409	16.394.310.451
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	(5.11)	34.475.166.000	55.540.568.794
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		539.522.094	3.526.725.107
II. Nợ dài hạn	330		1.155.214.626.661	791.382.902.316
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	(5.15)	9.135.974.488	
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	(5.16)	558.195.698.743	150.809.940.057
3. Phải trả dài hạn khác	337	(5.17)	58.496.953.430	72.069.166.059
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	(5.11)	529.386.000.000	568.503.796.200
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3.920.074.674.379	3.114.871.643.604
I. Vốn chủ sở hữu	410	(5.18.1)	3.920.074.674.379	3.114.871.643.604
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		3.084.048.107.346	2.789.705.902.869
2. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		680.838.668.006	
3. Quỹ đầu tư phát triển	418	(5.18.2)		134.202.413.456
4. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419	(5.18.2)	116.765.212.062	121.673.281.878
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		38.422.686.965	69.290.045.401
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a			
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		38.422.686.965	69.290.045.401
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		5.314.865.198.666	4.104.681.296.856

Đồng Nai, ngày 25 tháng 01 năm 2016

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

TRẦN NGỌC TÙNG

PHẠM THỊ HỒNG

ĐỖ THỊ THU HÀNG



TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	(6.1)	262.615.928.955	557.582.875.212
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02			
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		262.615.928.955	557.582.875.212
4. Giá vốn hàng bán	11	(6.2)	248.071.963.233	532.491.169.422
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		14.543.965.722	25.091.705.790
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	(6.3)	182.095.873.696	156.603.558.820
7. Chi phí tài chính	22	(6.4)	26.292.494.669	7.222.284.511
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		26.283.924.309	5.774.534.735
8. Chi phí bán hàng	25	(6.5)	1.426.920.351	5.164.738.998
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(6.6)	40.144.937.752	40.093.534.829
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		128.775.486.646	129.214.706.272
11. Thu nhập khác	31	(6.7)	6.066.511.142	1.876.676.776
12. Chi phí khác	32	(6.8)	3.260.668.561	873.595.555
13. Lợi nhuận khác	40		2.805.842.581	1.003.081.221
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		131.581.329.227	130.217.787.493
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	(6.10)		
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		131.581.329.227	130.217.787.493

Đồng Nai, ngày 25 tháng 01 năm 2016

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

TRẦN NGỌC TÙNG

PHẠM THỊ HỒNG

ĐỖ THỊ THU HÀNG



TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ*(Theo phương pháp gián tiếp)*

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		131.581.329.227	130.217.787.493
2. Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BDSĐT	02		52.648.369.171	50.341.777.012
Các khoản dự phòng	03			(4.781.374.439)
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(635.205)	4.307.477
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(130.744.116.256)	(156.538.929.416)
Chi phí lãi vay	06		26.286.612.220	5.774.534.735
Các khoản điều chỉnh khác	07			
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		79.771.559.157	25.018.102.862
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(149.018.650.734)	(150.658.317.702)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		12.396.315.191	299.835.421.198
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		431.308.555.729	(222.244.366.086)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.936.574.387	(199.401.361.294)
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13			
Tiền lãi vay đã trả	14		(25.118.502.476)	(19.044.200.823)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15			
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		116.786.110.886	97.682.816.448
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(9.698.706.235)	(3.089.263.914)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		458.363.255.905	(171.901.169.311)
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		(50.217.922.250)	(48.913.765.423)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			315.244.773
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24			16.500.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(18.800.000.000)	(396.307.245.880)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		183.430.000.920	
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		116.575.266.107	157.723.684.643
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		230.987.344.777	(270.682.081.887)

(Phần tiếp theo ở trang 9)

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ*(Theo phương pháp gián tiếp)*

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			116.860.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33		(60.183.198.994)	641.234.292.994
3. Tiền trả nợ gốc vay	34			(150.738.363.000)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(118.791.669.793)	(117.074.305.504)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		510.375.731.895	47.698.373.292
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		160.851.338.492	113.157.272.677
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		635.205	(4.307.477)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	70		671.227.705.592	160.851.338.492

Đồng Nai, ngày 25 tháng 01 năm 2016

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC





TRẦN NGỌC TÔNG

PHẠM THỊ HỒNG

ĐỖ THỊ THU HẰNG

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Mẫu số B 09 - DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu 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 Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa - 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. Ngày 29 tháng 06 năm 2005, Tổng Công ty chuyển sang hoạt động theo mô hình công ty mẹ, công ty con theo Quyết định số 2335/QĐ-UBT của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Đồng Nai.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty được đặt tại số 1, đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Tổng số nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 147 (31/12/2014: 143).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp; Kinh doanh bất động sản; Thi công xây dựng các công trình.

1.3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh chính của 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 chính vào doanh nghiệp khác;
- Cho thuê nhà ở;
- Mua, bán, cho thuê kho bãi và nhà xưởng;
- Xây dựng nhà các loại;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được tính từ thời điểm mua nguyên vật liệu để tham gia vào một quy trình sản xuất đến khi chuyển đổi thành tiền hoặc tài sản để chuyển đổi thành tiền.

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Tổng Công ty có các công ty con, liên doanh, liên kết như sau:

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
Công ty con:				
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	48 Cách Mạng Tháng Tám, P.Quyết Thắng, TP.Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	63,99%	63,99%	63,99%
Công ty Cổ phần phát triển đô thị công nghiệp số 2	H22 Võ Thị Sáu, P.Thống Nhất, TP.Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	57,70%	57,70%	57,70%
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và vật liệu Đồng Nai	138 Nguyễn Ái Quốc, P.Trảng Dài, TP.Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	52,29%	52,29%	52,29%
Công ty Cổ phần kinh doanh nhà Đồng Nai	121 Phan Chu Trinh, P.Quang Vinh, TP.Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	75,37%	75,37%	75,37%
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	1B-D3 Khu phố Bình Dương, P.Long Bình Tân, TP.Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	51,00%	51,00%	51,00%
Công ty Cổ phần Công trình giao thông Đồng Nai	200 Nguyễn Ái Quốc, P.Trảng Dài, TP.Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	63,73%	63,73%	63,73%
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	Đường 5, KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai	51,19%	51,19%	51,19%
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Số 1, đường 3A, KCN Biên Hòa 2, TP.Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	79,00%	79,00%	79,00%
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Định Quán	KCN Định Quán, Xã La Ngà, Huyện Định Quán, Tỉnh Đồng Nai	80,85%	80,85%	80,85%
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	12 Huỳnh Văn Nghệ, P.Bửu Long, TP.Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.	88,33%	88,33%	88,33%
Công ty liên doanh, liên kết:				
Công ty Cổ phần Điện cơ Đồng Nai	Đường 2, KCN Biên Hòa 1, TP.Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	33,41%	33,41%	33,41%
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	9 Huỳnh Văn Nghệ, P.Bửu Long, TP.Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	40,00%	40,00%	40,00%

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	Đường 7, KCN Biên Hòa 1, P.An Bình, TP.Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	30,00%	30,00%	30,00%
Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng công nghiệp số 1	15 Đồng Khởi, P.Tân Tiến, TP.Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	30,00%	30,00%	30,00%
Công ty Cổ phần bóng đá Đồng Nai	Trong khuôn viên sân vận động Đồng Nai, đường Đồng Khởi, P.Tân Hiệp, TP.Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	25,00%	25,00%	25,00%
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Tầng 9, Tòa nhà Sonadezi, Số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1, P.An Bình, TP.Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	46,84%	46,84%	46,84%
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Số 113-116 Lô C2, Đường 9, Khu dân cư An Bình, TP.Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	37,95%	37,95%	37,95%
Công ty Cổ phần Vận tải Sonadezi	994 Quốc lộ 1A, P.Bình Đa, T.Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	37,12%	37,12%	37,12%
Công ty Cổ phần dịch vụ Sonadezi	Tầng 8, Tòa nhà Sonadezi, Số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1, P.An Bình, TP.Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	20,00%	20,00%	20,00%
Công ty Cổ phần Bến xe và dịch vụ vận tải Đồng Nai	Xa lộ Hà Nội, Khu phố 2, P.Bình Đa, T.Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	36,00%	36,00%	36,00%
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	Số 1, đường 6A, KCN Biên Hòa 2, TP.Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	40,00%	40,00%	40,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	Số 315, đường Võ Nguyên Giáp, Xã Phước Tân, TP.Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	40,00%	40,00%	40,00%

Các đơn vị trực thuộc:

Tên	Địa chỉ
Chi nhánh Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp – Biệt thự Đồng Nai (Dona Villa)	Lô A17, A18, Đường Phù Đổng Thiên Vương, Phường 8, Thành phố Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng
Xí nghiệp dịch vụ Khu công nghiệp Giang Điền – Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp	Khu công nghiệp Giang Điền, Xã Giang Điền, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1. Năm tài chính

Năm tài chính của Tổng Công ty từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam.

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

2.3. Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam, theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1. Chế độ kế toán áp dụng

Tổng Công ty áp dụng Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam. Ngoài ra, Tổng Công ty áp dụng các quy định tại Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính Phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành Công ty cổ phần và Thông tư 127/2014/TT-BTC ngày 05/09/2014 về hướng dẫn xử lý tài chính và xác định giá trị doanh nghiệp khi thực hiện chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành Công ty cổ phần.

3.2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam

Tổng Công ty tuân thủ Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam và các Nghị định, Thông tư có liên quan về cổ phần hóa để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015. Trong năm Tổng Công ty đã áp dụng các chuẩn mực kế toán và các hướng dẫn kế toán mới của Bộ Tài chính như được trình bày tại mục 4.2 dưới đây.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

- Tỷ giá áp dụng trong kế toán là tỷ giá của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam;
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại tài sản là tỷ giá mua ngoại tệ;
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại nợ phải trả là tỷ giá bán ngoại tệ;
- Các loại tỷ giá áp dụng trong giao dịch khác là tỷ giá mua/bán ngoại tệ.

4.2. Áp dụng các Chuẩn mực và Hướng dẫn kế toán mới

Năm 2015 là năm đầu tiên Tổng Công ty áp dụng Chế độ kế toán Việt Nam sửa đổi theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính (TT200).

TT200 yêu cầu trình bày lại thông tin so sánh trên báo cáo tài chính năm 2015 đối với các chỉ tiêu có sự thay đổi giữa TT200 và Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ Tài chính. Do đó, Tổng Công ty đã thực hiện việc trình bày lại một số thông tin sánh trên báo cáo tài chính năm 2015 để phù hợp với việc trình bày các số liệu của năm hiện hành như đã nêu tại mục 4.27.

4.3. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.4. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong quá trình thanh toán được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ. Số dư các khoản mục tiền, nợ phải thu, nợ phải trả có gốc ngoại tệ, ngoại trừ số dư các khoản trả trước cho người bán bằng ngoại tệ, số dư chi phí trả trước bằng ngoại tệ và số dư doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ, được chuyển đổi sang đồng tiền hạch toán theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế vào ngày lập bảng cân đối kế toán. Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ sau khi bù trừ tăng giảm được hạch toán vào kết quả kinh doanh trong kỳ.

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

4.5. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi tiết kiệm, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư hoặc các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao. Các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các khoản tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

Các khoản tương đương tiền được xác định phù hợp với Chuẩn mực kế toán "Báo cáo lưu chuyển tiền tệ".

4.6. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản nợ phải thu được phân loại là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác theo nguyên tắc là: Phải thu khách hàng là các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ các giao dịch mua bán; Phải thu nội bộ là khoản phải thu giữa đơn vị cấp trên với đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc; Các khoản phải thu còn lại được phân loại là phải thu khác.

Các khoản nợ phải thu được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo và theo từng đối tượng.

Nợ phải thu chỉ được ghi nhận tới mức có thể thu hồi.

Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán hoặc các khoản nợ có bằng chứng chắc chắn là không thu được.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng phải thu khó đòi được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

4.7. Hàng tồn kho

Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho

Bất động sản khu công nghiệp và khu đô thị được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của bất động sản xây dựng để bán bao gồm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, chi phí làm đường và xây dựng hệ thống thoát nước, chi phí trồng cây xanh và các cơ sở hạ tầng khác, chi phí xây dựng trả cho nhà thầu, chi phí tư vấn thiết kế và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết tính giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

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

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Cuối năm tài chính, khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc thì phải lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

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

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

4.8. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ và tiền thuê đất trả trước và chi phí trả trước khác. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh:

- Công cụ, dụng cụ được phân bổ dần không quá 02 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh.
- Tiền thuê đất thể hiện khoản tiền thuê mặt bằng công nghiệp đã có hạ tầng kỹ thuật đã trả cho phân đất Tổng Công ty thuê tại Khu công nghiệp Châu Đức. Tiền thuê đất chưa được Tổng Công ty phân bổ theo thời hạn thuê trên hợp đồng. Tổng Công ty sẽ thực hiện phân bổ khi có doanh thu phát sinh từ việc sử dụng đất thuê này.
- Chi phí trả trước khác là các chi phí phát sinh chung cho toàn bộ khu công nghiệp Giang Điền, bao gồm: chi phí tư vấn, chi phí sửa chữa, đo vẽ, hồ sơ quy hoạch, thuê pano,... được phân bổ dần không quá 03 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh. Riêng chi phí dò mìn được phân bổ theo thời gian hoạt động của khu công nghiệp là 49 năm.

4.9. Tài sản cố định hữu hình

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Tài sản cố định hữu hình được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

Phương pháp khấu hao

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

	<u>Năm 2015</u>
+ Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 30 năm
+ Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 - 10 năm
+ Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 - 10 năm

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

4.10. Tài sản cố định vô hình

Ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Tài sản cố định vô hình được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng theo dự tính.

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế, bao gồm:

- Quyền sử dụng đất tại Khu công nghiệp Giang Điền được khấu hao từ 08 đến 46 năm theo thời gian sử dụng đất thuê còn lại;
- Quyền sử dụng đất mỏ đá Xuân Hòa được khấu hao 11 năm theo Giấy phép khai thác khoáng sản;
- Quyền sử dụng đất tại Đà Lạt được khấu hao theo thời hạn của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 50 năm.

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy vi tính không phải là cấu phần không thể thiếu của phần cứng thì được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được khấu hao theo thời gian sử dụng hữu ích (03 – 05 năm).

4.11. Thuê tài sản

Thuê hoạt động

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán theo cách phân loại tài sản của Tổng Công ty.

Doanh thu cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

Khấu hao tài sản cho thuê hoạt động được thực hiện trên cơ sở nhất quán với chính sách khấu hao của bên cho thuê áp dụng đối với những tài sản tương tự.

4.12. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Bên góp vốn ghi nhận tài sản đóng góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải thu khác; Bên nhận góp vốn ghi nhận tài sản các bên góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải trả khác.

Nguyên tắc phân chia doanh thu, chi phí, sản phẩm của hợp đồng

Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh của Ban Quản lý dự án, các bên hợp doanh sẽ quyết định phân chia kết quả kinh doanh cho từng bên theo tỷ lệ vốn góp.

4.13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích cho thuê, quản lý hoặc cho các mục đích khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản bao gồm chi phí xây lắp, thiết bị, chi phí khác và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tổng Công ty. Các chi phí này sẽ được chuyển sang là nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Theo quy định về quản lý đầu tư và xây dựng của Nhà nước, tùy theo phân cấp quản lý, giá trị quyết toán các công trình xây dựng cơ bản hoàn thành cần được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Do đó, giá trị cuối cùng về giá trị các công trình xây dựng cơ bản có thể thay đổi và phụ thuộc vào quyết toán được phê duyệt bởi các cơ quan có thẩm quyền.

4.14. Bất động sản đầu tư

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá. Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp 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 hình thành bất động sản đầu tư đó. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trực tiếp ban đầu.

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm bất động sản như sau:

+ Nhà cửa, vật kiến trúc 06 - 45 năm

4.15. Chi phí đi vay

Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh.

Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

4.16. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm khoản tiền gửi có kỳ hạn.

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty con khi Tổng Công ty có quyền kiểm soát các chính sách và hoạt động, thường thể hiện qua việc nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết.

Các khoản đầu tư vào công ty con được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua cộng (+) các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá trị của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận.

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty liên kết khi Tổng Công ty nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của bên nhận đầu tư mà không có thỏa thuận khác.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua cộng (+) các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận.

Đầu tư khác

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư khác là các khoản đầu tư ngoài các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên doanh và đầu tư vào công ty liên kết.

Các khoản đầu tư khác được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua cộng (+) các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận.

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7/12/2009 (Thông tư 228) và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 06 năm 2013 sửa đổi, bổ sung Thông tư 228 của Bộ Tài chính. Theo đó, Công ty được yêu cầu trích lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn nếu tổ chức kinh tế mà Công ty đang đầu tư bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch theo phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích tối đa cho mỗi khoản đầu tư bằng số vốn đã đầu tư.

Đối với các khoản đầu tư khác

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư khác được lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của các khoản đầu tư này giảm xuống thấp hơn giá gốc, việc trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 (Thông tư 228) và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 06 năm 2013 sửa đổi, bổ sung Thông tư 228 của Bộ Tài chính.

4.17. Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Phải trả nội bộ là các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo và theo từng đối tượng.

Nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

4.18. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả là các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng thực tế chưa chi trả như chi phí hạ tầng trích trước cho hoạt động kinh doanh nhà, chuyển quyền sử dụng đất; chi phí đầu tư hạ tầng trích trước cho hoạt động kinh doanh hạ tầng, phí chuyển quyền sử dụng mặt bằng công nghiệp được ghi nhận căn cứ vào các thông tin có được vào thời điểm cuối năm và các ước tính dựa vào thống kê kinh nghiệm.

Chi phí hạ tầng trích trước cho hoạt động kinh doanh nhà, chuyển quyền sử dụng đất được ghi nhận trên diện tích đất đã chuyển nhượng cho khách hàng căn cứ vào dự toán báo cáo đầu tư do Tổng Công ty lập và điều chỉnh theo chi phí thực tế phát sinh.

Chi phí đầu tư hạ tầng trích trước cho hoạt động kinh doanh hạ tầng và phí chuyển quyền sử dụng mặt bằng công nghiệp của Khu công nghiệp Giang Điền được ghi nhận trên phần diện tích đất cho khách hàng thuê tính theo tỷ lệ doanh thu phí mặt bằng công nghiệp ghi nhận trong năm nhân với suất đầu tư hạ tầng.

4.19. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê văn phòng, cho thuê đất và phí sử dụng mặt bằng công nghiệp.

Hàng kỳ tính, xác định và kết chuyển doanh thu chưa thực hiện vào doanh thu trong kỳ phù hợp với thời gian thuê tài sản.

4.20. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

Quỹ dự trữ

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo Quyết định của Ủy ban Nhân dân tỉnh.

4.21. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu từ tiền cho thuê tài sản hoạt động được trình bày ở thuyết minh mục 4.11.

Doanh thu bán lô đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng

Doanh thu bán lô đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được ghi nhận khi đã hoàn thành cơ bản công tác xây dựng cơ sở hạ tầng và lô đất đã được bàn giao cho khách hàng.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo chính sách kế toán về hợp đồng xây dựng như trình bày dưới đây.

Lãi tiền gửi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

Thanh lý, nhượng bán các khoản đầu tư

Doanh thu từ bán các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu được chuyển giao cho người mua. Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu chỉ được chuyển giao cho người mua khi hoàn thành giao dịch (đối với chứng khoán đã niêm yết) hoặc khi hoàn thành hợp đồng chuyển nhượng tài sản (đối với chứng khoán chưa niêm yết).

4.22. Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán theo tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy thì không một khoản lợi nhuận nào được ghi nhận, kể cả khi tổng chi phí thực hiện hợp đồng có thể vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng.

4.23. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

4.24. Chi phí tài chính

Chi phí lãi vay kể cả số trích trước và lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái của kỳ báo cáo được ghi nhận đầy đủ trong báo cáo tài chính.

4.25. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp ghi nhận đầy đủ các chi phí phát sinh trong kỳ.

4.26. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 22%.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN 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 TNDN 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 (và các luật thuế) có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Tổng Công ty cung cấp được tính theo các mức thuế như sau:

- | | |
|--|-----|
| ▪ Cho thuê đất, phí hạ tầng, xử lý chất thải đối với các doanh nghiệp chế xuất | 0% |
| ▪ Cung cấp nước sạch sản xuất | 5% |
| ▪ Hoạt động cho thuê lại đất, cho thuê nhà xưởng, cho thuê văn phòng, các hoạt động khác | 10% |

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Các loại thuế khác

Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các báo cáo 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, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

4.27. Số liệu so sánh

Các số liệu so sánh trên bảng cân đối kế toán và kết quả kinh doanh đang được trình bày theo số liệu đã kiểm toán năm 2014 và chưa bao gồm các điều chỉnh liên quan đến quyết toán thuế TNDN năm 2014.

Các số liệu so sánh dưới đây đã được báo cáo lại theo quy định tại Thông tư 200/2014/TT-BTC (TT200) ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp:

Bảng cân đối kế toán (Trích)

	VND	
	Đầu năm	Đầu năm
	(Được báo cáo lại)	(Đã được báo cáo trước đây)
Phải thu ngắn hạn khác	4.465.967.320	4.255.267.320
Tài sản ngắn hạn khác	-	210.700.000
Chi phí trả trước ngắn hạn	2.617.265.742	-
Chi phí trả trước dài hạn	205.542.808.246	208.160.073.988
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	45.605.164.657	-
Phải trả ngắn hạn khác	16.394.310.451	89.959.475.108
Phải trả dài hạn khác	72.069.166.059	44.109.166.059

Kết quả hoạt động kinh doanh (trích)

	VND	
	Năm trước	Năm trước
	(Được báo cáo lại)	(Đã được báo cáo trước đây)
Doanh thu hoạt động tài chính	156.603.558.820	156.604.994.893
Chi phí tài chính	7.222.284.511	7.223.720.584
Thu nhập khác	1.876.676.776	1.889.659.276
Chi phí khác	873.595.555	886.578.055

Việc báo cáo lại các thông tin so sánh nêu trên là do có sự thay đổi giữa TT200 và các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo QĐ15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Tiền mặt	153.311.940	276.748.692
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	221.074.393.652	160.574.589.800
Các khoản tương đương tiền	450.000.000.000	-
Cộng	<u>671.227.705.592</u>	<u>160.851.338.492</u>

Tương đương tiền là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn dưới 3 tháng.

5.2. Phải thu của khách hàng và trả trước cho người bán

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu của khách hàng ngắn hạn:		
Sở Giao thông Vận tải Đồng Nai liên quan đến doanh thu xây dựng Cầu Hóa An	121.138.961.000	95.630.000.000
Công ty CP Tập đoàn Tân Mai	6.623.192.126	6.154.446.123
Phải thu các đối tượng khác	12.499.183.552	13.614.112.277
Cộng	<u>140.261.336.678</u>	<u>115.398.558.400</u>

Phải thu của khách hàng dài hạn:

Phải thu từ hoạt động kinh doanh nhà - Khu dân cư An Bình	7.549.000.000	10.472.491.900
Cộng	<u>7.549.000.000</u>	<u>10.472.491.900</u>

Trả trước cho người bán ngắn hạn:

Trung tâm Phát triển Quý đất TP.Biên Hòa tiền đền bù đất Khu công nghiệp Giang Điền	328.227.726.711	181.307.517.380
Trả trước cho các đối tượng khác	8.865.097.803	13.069.028.004
Cộng	<u>337.092.824.514</u>	<u>194.376.545.384</u>

Trả trước cho người bán dài hạn:

Trung tâm Phát triển Quý đất TP.Biên Hòa tiền đền bù đất Khu công nghiệp Giang Điền	-	14.660.113.941
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	6.373.520.169	6.373.520.169
Trung tâm Phát triển Quý đất Huyện Vĩnh Cửu	200.000.000	100.000.000
Cộng	<u>6.573.520.169</u>	<u>21.133.634.110</u>

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Trong đó, trả trước cho người bán là các bên liên quan - Xem thêm mục 7:

Công ty CP Cấp nước Đồng Nai	6.477.137.713	7.181.206.419
Công ty CP dịch vụ Sonadezi	75.000.000	-
Công ty CP Công trình giao thông Đồng Nai	408.535.882	-
Công ty CP Sonadezi Châu Đức	119.021.000	-
Cộng	<u>7.079.694.595</u>	<u>7.181.206.419</u>

5.3. Phải thu khác

	VND			
	<u>Cuối năm</u>		<u>Đầu năm</u>	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Phải thu về cổ phần hoá	1.026.303.100	-	861.683.261	-
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	2.345.040.000	-	-	-
Thuế TNDN chuyển nhượng BĐS tạm nộp	104.032.940	-	95.178.233	-
Phải thu người lao động	168.500.000	-	210.700.000	-
Phải thu Công ty Cổ phần du lịch Giang Điền	2.000.000.000	-	2.918.119.634	-
Phải thu khác	338.002.882	-	380.286.192	-
Cộng	<u>5.981.878.922</u>	<u>-</u>	<u>4.465.967.320</u>	<u>-</u>
Dài hạn:				
Phải thu Công ty Cổ phần công trình Giao thông Đồng Nai về khoản góp vốn hợp tác kinh doanh Khu công nghiệp Thạnh Phú	30.000.000.000	-	-	-
Cộng	<u>30.000.000.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Trong đó, phải thu khác là các bên liên quan - Xem thêm mục 7:				
Công ty CP Cảng Đồng Nai	7.400.000	-	-	-
Công ty CP Công trình giao thông Đồng Nai	30.474.300.000	-	-	-
Công ty CP Phát triển Đô thị công nghiệp số 2	3.700.000	-	-	-
Công ty CP Vận tải Sonadezi	1.890.740.000	-	-	-
Cộng	<u>32.376.140.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Góp vốn hợp tác kinh doanh Khu công nghiệp Thạnh Phú theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 51/HĐHTKD-PTKCN ngày 04 tháng 07 năm 2011, Tổng Công ty hợp tác với Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình và Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Đồng Nai đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Thạnh Phú, xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai với thời gian thực hiện dự án là 50 năm kể từ ngày 23 tháng 08 năm 2006, tổng mức đầu tư của dự án là 480.040.000.000 đồng.

5.4. Hàng tồn kho

	VND			
	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	2.224.209	-	5.009.365	-
Công cụ, dụng cụ	17.897.620	-	3.403.320	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	79.714.495.762	-	92.329.137.794	-
<i>Khu dân cư An Bình</i>	14.927.479.723	-	16.888.285.972	-
<i>Cầu Hóa An</i>	28.625.290.429	-	63.268.553.622	-
<i>Khác</i>	36.161.725.610	-	12.172.298.200	-
Hàng hóa	211.252.346	-	4.634.649	-
Cộng	<u>79.945.869.937</u>	<u>-</u>	<u>92.342.185.128</u>	<u>-</u>

(Phần tiếp theo ở trang 25)

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

5.5. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	VND			
Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số dư đầu năm	334.492.584.788	5.391.033.351	3.643.142.358	343.526.760.497
Mua trong năm	1.442.697.461	2.118.100.000	248.423.182	3.809.220.643
Đầu tư XDCB hoàn thành	36.725.636.066	-	-	36.725.636.066
Tăng/giảm do đánh giá lại tài sản khi xác định giá trị doanh nghiệp – Xem thêm mục 8	26.084.783.175	-	(160.404.003)	25.924.379.172
Tăng khác	503.460.045	-	-	503.460.045
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(336.949.556.785)	-	-	(336.949.556.785)
Số dư cuối năm	<u>62.299.604.750</u>	<u>7.509.133.351</u>	<u>3.731.161.537</u>	<u>73.539.899.638</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số dư đầu năm	165.807.120.672	2.765.883.909	2.981.822.245	171.554.826.826
Khấu hao trong năm	27.636.615.467	615.227.386	262.159.403	28.514.002.256
Tăng/giảm do đánh giá lại tài sản khi xác định giá trị doanh nghiệp – Xem thêm mục 8	2.911.340.943	(705.522.912)	(268.053.660)	1.937.764.371
Giảm khác	(276.268.206)	-	(574.332.235)	(850.600.441)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(174.479.563.466)	-	-	(174.479.563.466)
Số dư cuối năm	<u>21.599.245.410</u>	<u>2.675.588.383</u>	<u>2.401.595.753</u>	<u>26.676.429.546</u>
Giá trị còn lại:				
Tại ngày đầu năm	168.685.464.116	2.625.149.442	661.320.113	171.971.933.671
Tại ngày cuối năm	<u>40.700.359.340</u>	<u>4.833.544.968</u>	<u>1.329.565.784</u>	<u>46.863.470.092</u>

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 3.646.591.259 đồng.

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

5.6. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	VND		
Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số dư đầu năm	498.112.725.135	1.011.115.306	499.123.840.441
◦ Mua trong năm	7.954.872.480	-	7.954.872.480
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(483.366.138.729)	-	(483.366.138.729)
Số dư cuối năm	<u>22.701.458.886</u>	<u>1.011.115.306</u>	<u>23.712.574.192</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số dư đầu năm	30.004.659.569	876.531.973	30.881.191.542
Khấu hao trong năm	11.157.849.132	85.000.000	11.242.849.132
Giảm do đánh giá lại tài sản khi xác định giá trị doanh nghiệp – xem thêm mục 8	(72.555.701)	-	(72.555.701)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(39.551.718.533)	-	(39.551.718.533)
Số dư cuối năm	<u>1.538.234.467</u>	<u>961.531.973</u>	<u>2.499.766.440</u>
Giá trị còn lại:			
Tại ngày đầu năm	468.108.065.566	134.583.333	468.242.648.899
Tại ngày cuối năm	<u>21.163.224.419</u>	<u>49.583.333</u>	<u>21.212.807.752</u>

Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 841.115.306 đồng.

(Phần tiếp theo ở trang 27)

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

5.7. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
VND				
Bất động sản đầu tư cho thuê:				
Nguyên giá:				
Tòa nhà Sonadezi	293.617.756.000	-	-	293.617.756.000
Văn phòng KDC An Bình (Lô E)	3.592.775.755	6.422.876.393	-	10.015.652.148
Nhà xưởng cho thuê	-	53.805.992.417	-	53.805.992.417
Quyền sử dụng đất	-	483.366.138.729	-	483.366.138.729
Cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp	-	283.143.564.368	-	283.143.564.368
Cộng	297.210.531.755	826.738.571.907	-	1.123.949.103.662
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Tòa nhà Sonadezi	41.675.175.665	12.747.806.752	(6.862.918.088)	47.560.064.329
Văn phòng KDC An Bình (Lô E)	1.629.656.528	3.815.383.808	-	5.445.040.336
Nhà xưởng cho thuê	-	10.148.363.281	-	10.148.363.281
Quyền sử dụng đất	-	39.551.718.533	-	39.551.718.533
Cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp	-	164.331.200.185	-	164.331.200.185
Cộng	43.304.832.193	230.594.472.559	(6.862.918.088)	267.036.386.664
Giá trị còn lại:				
Tòa nhà Sonadezi	251.942.580.335			246.057.691.671
Văn phòng KDC An Bình (Lô E)	1.963.119.227			4.570.611.812
Nhà xưởng cho thuê	-			43.657.629.136
Quyền sử dụng đất	-			443.814.420.196
Cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp	-			118.812.364.183
Cộng	253.905.699.562			856.912.716.998

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 96.822.979.464 đồng.

Giá trị còn lại cuối kỳ của bất động sản đầu tư đã dùng để thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay là 246.057.691.671 đồng - Xem thêm mục 5.11.

Hiện nay, Tổng Công ty không có được thông tin trên thị trường để có thể xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2015.

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

5.8. Tài sản dở dang dài hạn

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Xây dựng cơ bản dở dang		
Công trình khu công nghiệp Biên Hòa 1	54.728.512	54.728.512
Công trình cao ốc văn phòng Sonadezi	-	3.658.616.104
Công trình khu công nghiệp Giang Điền	28.201.241.274	15.231.392.870
Chi phí xây dựng dở dang khác	10.986.512.113	10.892.255.872
Cộng	<u>39.242.481.899</u>	<u>29.836.993.358</u>

5.9. Chi phí trả trước

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Ngắn hạn:		
Công cụ dụng cụ	312.464.506	2.335.427.014
Các khoản khác	-	281.838.728
Cộng	<u>312.464.506</u>	<u>2.617.265.742</u>
Dài hạn:		
Công cụ dụng cụ	1.669.584.093	4.943.789.211
Tiền thuê mặt bằng công nghiệp có hạ tầng kỹ thuật (*)	199.123.420.086	199.123.420.086
Lợi thế kinh doanh	6.097.845.571	-
Các khoản khác	6.185.488.017	1.475.598.949
Cộng	<u>213.076.337.767</u>	<u>205.542.808.246</u>

(*) Tiền thuê mặt bằng công nghiệp có hạ tầng kỹ thuật là khoản thanh toán tiền thuê đất tại KCN Châu Đức theo hợp đồng thuê đất số 12/HĐTĐ-SZC-KD ngày 21 tháng 07 năm 2014.

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

5.10. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được chi tiết như sau:

	VND			
	<u>Cuối năm</u>		<u>Đầu năm</u>	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Dài hạn:				
Tiền gửi có kỳ hạn 60 tháng	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
Cộng	<u>10.000.000.000</u>	<u>10.000.000.000</u>	<u>10.000.000.000</u>	<u>10.000.000.000</u>

Khoản tiền gửi có kỳ hạn này được dùng để đảm bảo cho khoản vay tại Quý Bảo vệ môi trường Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai - Xem thêm mục 5.11.

(Phần tiếp theo ở trang 30)

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được chi tiết như sau:

VND

	Cuối năm			Đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Chênh lệch do đánh giá lại khi xác định giá trị doanh nghiệp năm – Xem thêm mục 8	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con:						
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	639.891.000.000	-	9.951.757.800	649.842.757.800	639.891.000.000	-
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	-	-	-	-	66.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	291.261.706.587	-	(26.269.079.460)	264.992.627.127	291.261.706.587	-
Công ty Cổ phần phát triển đô thị công nghiệp số 2	61.740.000.000	-	141.384.600.000	203.124.600.000	61.740.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và vật liệu Đồng Nai	46.193.400.000	-	7.527.007.879	53.720.407.879	46.193.400.000	-
Công ty Cổ phần kinh doanh nhà Đồng Nai	18.360.000.000	-	22.283.456.432	40.643.456.432	18.360.000.000	-
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	62.974.800.000	-	151.139.520.000	214.114.320.000	62.974.800.000	-

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

	Cuối năm				Đầu năm			
	Giá gốc	Dự phòng	Chênh lệch do đánh giá lại khi xác định giá trị doanh nghiệp năm – Xem thêm mục 8	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	
Đầu tư vào công ty con (tiếp theo):								
Công ty Cổ phần Công trình giao thông Đồng Nai	15.810.000.000	-	(948.600.000)	6.482.100.000	15.810.000.000	9.327.900.000	6.482.100.000	
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	56.733.600.000	-	126.526.600.000	183.260.200.000	56.733.600.000	-	56.733.600.000	
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	237.000.000.000	-	59.921.548.659	296.921.548.659	237.000.000.000	-	237.000.000.000	
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Định Quán	26.681.320.000	-	-	18.533.794.163	26.681.320.000	8.147.525.837	18.533.794.163	
Công ty Cổ phần Sách và thiết bị trường học Đồng Nai	-	-	-	-	9.253.000.000	-	9.253.000.000	
Cộng	1.456.645.826.587	-	491.516.811.310	1.931.635.812.060	1.531.898.826.587	17.475.425.837	1.514.423.400.750	

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

	Cuối năm				Đầu năm			
	Giá gốc	Dự phòng	Chênh lệch do đánh giá lại khi xác định giá trị doanh nghiệp năm – Xem thêm mục 8	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết:								
Công ty Cổ phần Điện cơ Đồng Nai	2.811.600.000	-	1.054.898.465	3.866.498.465	3.704.600.000	-	3.704.600.000	
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	5.200.000.000	-	7.862.370.888	13.062.370.888	5.200.000.000	-	5.200.000.000	
Công ty Cổ phần Cơ khí Đồng Nai	-	-	-	-	2.284.200.000	-	2.284.200.000	
Công ty Cổ phần Amata	-	-	-	-	80.478.120.000	-	80.478.120.000	
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	4.049.280.000	-	8.341.516.800	12.390.796.800	4.049.280.000	-	4.049.280.000	
Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng công nghiệp số 1	4.611.600.000	-	2.822.890.437	7.434.490.437	4.611.600.000	-	4.611.600.000	
Công ty Cổ phần bóng đá Đồng Nai	5.000.000.000	-	-	-	5.000.000.000	5.000.000.000	-	
Công ty Cổ phần dịch vụ Sonadezi	10.000.000.000	-	8.500.000.000	18.500.000.000	10.000.000.000	-	10.000.000.000	
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	468.400.000.000	-	2.374.994.508	470.774.994.508	440.400.000.000	-	440.400.000.000	
Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng Đồng Nai	-	-	-	-	3.735.510.000	-	3.735.510.000	

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

	Cuối năm			Đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Chênh lệch do đánh giá lại khi xác định giá trị doanh nghiệp năm – Xem thêm mục 8	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (tiếp theo):						
Công ty Cổ phần Vận tải Sonadezi	15.589.500.000	-	6.502.659.862	22.092.159.862	15.589.500.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	14.259.375.000	-	16.815.054.500	31.074.429.500	14.259.375.000	-
Công ty Cổ phần Bến xe và dịch vụ vận tải Đồng Nai	6.372.000.000	-	1.743.847.826	8.115.847.826	6.372.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	112.000.000.000	-	-	112.000.000.000	-	-
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	26.400.000.000	-	7.977.086.144	34.377.086.144	-	-
Cộng	674.693.355.000	-	63.995.319.430	733.688.674.430	595.684.185.000	5.000.000.000

590.684.185.000

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

	Cuối năm			Đầu năm			
	Giá gốc	Dự phòng	Chênh lệch do đánh giá lại khi xác định giá trị doanh nghiệp năm – Xem thêm mục 8	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào đơn vị khác:							
Công ty Cổ phần dầu khí đầu tư khai thác Cảng Phước An	75.000.000.000	-	-	75.000.000.000	75.000.000.000	-	75.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh	20.000.000.000	-	698.420.001	20.698.420.001	20.000.000.000	-	20.000.000.000
Công ty Cổ phần công trình Giao thông Đồng Nai – Dự án khu công nghiệp Thạnh Phú	-	-	-	-	30.000.000.000	-	30.000.000.000
Công ty TNHH quảng cáo Misa	819.568.880	-	-	819.568.880	819.568.880	-	819.568.880
Công ty Cổ phần Amata	36.599.640.000	-	13.297.828.985	49.897.468.985	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	-	-	-	-	93.200.000.000	-	93.200.000.000
Cộng	132.419.208.880	-	13.996.248.986	146.415.457.866	219.019.568.880	-	219.019.568.880

Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đứ được dùng để cầm cố đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Biên Hòa - Xem thêm mục 5.11.

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

5.11. Vay và nợ thuế tài chính

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Cuối năm		Tăng trong năm		Đầu năm		VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Ngắn hạn:							
Vay ngắn hạn	-	-	-	42.706.568.794	42.706.568.794	42.706.568.794	42.706.568.794
Nợ dài hạn đến hạn trả	34.475.166.000	34.475.166.000	24.475.166.000	2.834.000.000	12.834.000.000	12.834.000.000	12.834.000.000
Cộng	34.475.166.000	34.475.166.000	24.475.166.000	45.540.568.794	55.540.568.794	55.540.568.794	55.540.568.794
Dài hạn:							
Trên 1 năm đến 5 năm	390.000.000.000	390.000.000.000	77.737.600.800	-	312.262.399.200	312.262.399.200	312.262.399.200
Trên 5 năm	139.386.000.000	139.386.000.000	181.124.903.000	297.980.300.000	256.241.397.000	256.241.397.000	256.241.397.000
Cộng	529.386.000.000	529.386.000.000	258.862.503.800	297.980.300.000	568.503.796.200	568.503.796.200	568.503.796.200

Vay dài hạn Quý Bảo vệ Môi trường Việt Nam tỉnh Đồng Nai là khoản vay được chuyển từ Quý Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai từ ngày 02 tháng 01 năm 2013 để đầu tư xây dựng nhà máy xử lý nước thải giai đoạn 1 và kinh doanh hạ tầng KCN Giang Điền. Khoản vay này được đảm bảo bằng toàn bộ số dư tài khoản tiền gửi có kỳ hạn của Tổng Công ty tại Quý Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai - Xem thêm mục 5.10.

Vay dài hạn ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai là khoản vay để đầu tư xây dựng dự án BT cầu Hóa An, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai với lãi suất thả nổi được điều chỉnh 03 tháng một lần; thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày rút khoản vốn đầu tiên. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc cầm cố quyền hoàn trả vốn đầu tư dự án cầu Hóa An từ ngân sách Nhà nước theo hợp đồng BT số 2831/2010/HD-BT-HA ngày 22 tháng 12 năm 2010 được ký kết giữa Tổng Công ty và Sở Giao thông vận tải Đồng Nai.

Vay dài hạn ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Biên Hòa là khoản vay để bù đắp chi phí đầu tư tại KCN Giang Điền và mua cổ phần tăng quyền kiểm soát tại Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức với lãi suất thả nổi; thời hạn vay 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay này được đảm bảo bằng các hợp đồng cho thuê đất sử dụng hạ tầng đã ký và sẽ ký tại KCN Giang Điền; toà nhà Sonadezi tại số 01, đường 01, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và cầm cố cổ phiếu của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức do Tổng Công ty đang nắm giữ - Xem thêm mục 5.7 và 5.10.

Vay dài hạn ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 7 TP. HCM là khoản vay để bù đắp chi phí đầu tư Dự án kinh doanh mặt bằng KCN Châu Đức theo hợp đồng số 12/HDTD-SZC-KD ngày 21 tháng 07 năm 2014 với lãi suất được ghi trên từng giấy nhận nợ. Lãi suất cho vay tại thời điểm ký hợp đồng là 7%/năm, thời hạn vay 96 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp các quyền tài sản bao gồm nhưng không giới hạn: quyền đối nợ và thụ hưởng số tiền đổi nợ; quyền được phân chia và sử dụng khai thác hoặc sở hữu sản phẩm được phân chia; quyền yêu cầu hoàn trả các quyền, lợi ích, các khoản bồi hoàn của Tổng Công ty phát sinh từ hợp đồng "Thuế lại đất KCN Châu Đức số 12/HDTD-SZC-KD" và các văn bản sửa đổi bổ sung của hợp đồng thuê đất (nếu có).

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

5.12. Phải trả người bán

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả người bán ngắn hạn:				
Công Ty CP Đầu Tư Phát Triển Cường Thuận IDICO	9.529.710.000	9.529.710.000	-	-
Tổng công ty Xây Dựng Số 1 - TNHH MTV	48.244.003.207	48.244.003.207	19.663.918.000	19.663.918.000
Phải trả cho các đối tượng khác	15.440.155.148	15.440.155.148	15.344.902.320	15.344.902.320
	<u>73.213.868.355</u>	<u>73.213.868.355</u>	<u>35.008.820.320</u>	<u>35.008.820.320</u>
Trong đó, phải trả người bán là các bên liên quan – Xem thêm mục 7:				
Công ty CP Cấp nước Đồng Nai	-	-	60.060.005	60.060.005
Công ty CP Công trình giao thông Đồng Nai	124.283.000	124.283.000	411.635.402	411.635.402
Công ty CP Sonadezi An Bình	635.468.997	635.468.997	87.396.000	87.396.000
Công ty CP Xây dựng dân dụng công nghiệp số 1	704.610.680	704.610.680	-	-
Công ty CP dịch vụ Sonadezi	27.778.231	27.778.231	184.766.000	184.766.000
Cộng	<u>1.492.140.908</u>	<u>1.492.140.908</u>	<u>743.857.407</u>	<u>743.857.407</u>

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

5.13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Đầu năm		Cuối năm	
	Phải thu	Phải nộp	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm
Thuế giá trị gia tăng	-	18.231.789.892	47.320.788.688	61.190.470.270
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.715.431.049	-	8.854.707	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	170.178.001	7.548.144.883	5.970.181.560
Các loại thuế khác	-	-	1.285.371.352	1.285.371.352
Tiền thuế đất khu công nghiệp và văn phòng	36.680.608.222	-	2.514.395.822	17.999
Thuế khác	32.743	-	-	-
Cộng	39.396.072.014	18.401.967.893	58.677.555.452	68.446.041.181
				36.872.839.484
				6.110.249.634

Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

Tổng Công ty phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại Thông tư 78/2014/TT-BTC ngày 10 tháng 06 năm 2014 của Bộ Tài chính. Tổng Công ty sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Tiền thuế đất

Tổng Công ty kê khai và nộp tiền thuế đất theo các hợp đồng thuê đất được ký kết giữa Tổng Công ty với Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai. Tình hình thực hiện tiền thuế đất tại Khu công nghiệp Biên Hòa 1 và Khu công nghiệp Giang Điền như sau :

- Khu công nghiệp Giang Điền : Tổng Công ty phải nộp tiền thuế đất cho phần diện tích 798.933 m² đất đang sử dụng với mức 1.070 VND/m². Khu công nghiệp Giang Điền được miễn tiền thuế đất 09 năm, 02 tháng kể từ ngày 22/01/2010 đến 09/04/2019 theo Quyết định số 29/QĐ-CT ngày 25/07/2013 của Cục trưởng Cục thuế Đồng Nai.
- Khu công nghiệp Biên Hòa 1 : Tổng Công ty phải nộp tiền thuế đất cho phần diện tích 2.320.617,6 m² đất đang sử dụng với mức 800 VND/m². Trong năm 2011, Tổng Công ty thực hiện tính toán lại tiền thuế đất phải nộp theo đơn giá thuế đất được xác định theo Nghị định 142/2005/NĐ-CP và đã tạm nộp một phần tiền thuế đất theo đơn giá đất mới.

Ngày 01/01/2015, Bộ tài chính có Công văn số 7184/BTC-QLCS gửi Chính phủ báo cáo về việc xử lý vướng mắc liên quan đến tiền thuế đất. Theo đó, Bộ tài chính đề xuất phương án xử lý về việc điều chỉnh đơn giá thuê đất đối với diện tích mà Công ty kinh doanh hạ tầng đã ký hợp đồng cho thuê lại đất trước ngày 01/01/2006 và diện tích đất ký hợp đồng cho thuê lại đất sau ngày 01/01/2006 thu tiền một lần cho cả thời gian thuê hoặc đơn giá cho thuê lại đất ổn định 05 năm, mỗi lần điều chỉnh không quá 15%. Đối với diện tích đất ký hợp đồng cho thuê lại đất sau ngày 01/06/2006 theo hình thức trả tiền thuê hàng năm, đơn giá cho thuê lại đất được ổn định trong cả thời gian thuê.

Hiện tại, các vấn đề điều chỉnh về giá thuê đất nêu trên chưa có ý kiến kết luận cuối cùng của Chính phủ.

(Phần tiếp theo ở trang 39)

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

5.14. Phải trả người lao động

Là khoản quỹ lương còn phải trả cho nhân viên nhưng thực tế chưa chi.

Quỹ lương được trích lập theo hướng dẫn tại Thông tư 18/2013/TT-BLĐTBXH ngày 09/9/2013 và Thông tư 19/2013/TT-BLĐTBXH ngày 09/9/2013 của Bộ Lao động – Thương binh và Xã hội về hướng dẫn thực hiện quản lý lao động, tiền lương, tiền thưởng đối với người lao động và các thành viên quản lý trong công ty TNHH Một thành viên do Nhà nước làm chủ sở hữu.

5.15. Chi phí phải trả

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Ngắn hạn:		
Chi phí hạ tầng trích trước hoạt động chuyển quyền sử dụng đất khu dân cư An Bình	16.044.137.348	-
Cộng	<u>16.044.137.348</u>	<u>-</u>
Dài hạn:		
Chi phí đầu tư hạ tầng tính theo suất đầu tư khu công nghiệp Giang Điền	9.135.974.488	-
Cộng	<u>9.135.974.488</u>	<u>-</u>

5.16. Doanh thu chưa thực hiện

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Ngắn hạn:		
Tiền nhận trước về cho thuê hạ tầng KCN Giang Điền và KCN Biên Hòa 1	56.448.434.872	45.605.164.657
Tiền nhận trước về cho thuê văn phòng tại cao ốc Sonadezi	140.002.637	-
Cộng	<u>56.588.437.509</u>	<u>45.605.164.657</u>
Dài hạn:		
Cho thuê lại đất, hạ tầng KCN Biên Hòa 1	2.935.708.397	2.935.708.397
Cho thuê lại đất, hạ tầng KCN Giang Điền	555.259.990.346	147.874.231.660
Cộng	<u>558.195.698.743</u>	<u>150.809.940.057</u>

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

5.17. Phải trả khác

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Ngắn hạn:		
Phải trả cho Công ty Cổ phần Phát triển Đô Thị Công nghiệp Số 2 tiền nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức – Xem thêm mục 7	28.000.000.000	-
Bảo hiểm xã hội	14.090.174	4.971.500
Lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	1.165.421.833	-
Kinh phí bảo trì chung cư và thuê trước bạ	769.493.200	785.677.594
Thù lao, tiền thưởng của người đại diện phần vốn góp	1.328.422.130	1.459.060.794
Phải trả cho Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi – Xem thêm mục 7	616.008.699	2.238.862.841
Các khoản phải trả liên quan đến tạm tăng tài sản tòa nhà cao ốc văn phòng Sonadezi	3.309.249.094	4.112.158.185
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	529.907.000	210.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	195.804.279	7.583.579.537
Cộng	<u>35.928.396.409</u>	<u>16.394.310.451</u>
Dài hạn:		
Chi phí hạ tầng trích trước hoạt động chuyển quyền sử dụng đất khu dân cư An Bình	-	12.562.716.477
Chi phí đầu tư hạ tầng tính theo suất đầu tư khu công nghiệp Giang Điền	-	22.674.310.257
Tiền đặt cọc thuê sân tennis	15.000.000	-
Tiền đặt cọc thuê đất	19.322.358.725	3.471.295.280
Tiền đặt cọc thuê văn phòng	5.559.594.705	5.400.844.045
Phải trả Công ty Cổ phần phát triển đô thị công nghiệp số 2 về khoản góp vốn liên doanh đầu tư xây dựng công trình cải tạo nâng cấp QL91 đoạn Km 14 - Km 50 + 889 theo hình thức hợp đồng BOT – Xem thêm mục 7	11.200.000.000	9.320.000.000
Phải trả Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình về khoản góp vốn liên doanh đầu tư xây dựng công trình cải tạo nâng cấp QL91 đoạn Km 14 - Km 50 + 889 theo hình thức hợp đồng BOT – Xem thêm mục 7	22.400.000.000	18.640.000.000
Cộng	<u>58.496.953.430</u>	<u>72.069.166.059</u>

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

5.18. Vốn chủ sở hữu

5.18.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

ĐVT: ngàn VND

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					
	Vốn góp của chủ sở hữu	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	2.209.363.872	-	106.836.510	-	90.419.680	2.406.620.062
Ngân sách Nhà nước cấp bổ sung trong năm	116.860.000	-	-	-	-	116.860.000
Tăng vốn do Công ty cổ phần cấp nước Đồng Nai tăng vốn từ ngân sách Nhà nước và xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa	195.123.562	-	-	-	-	195.123.562
Tăng vốn do nhận bàn giao phần vốn Nhà nước tại Công ty TNHH một thành viên dịch vụ môi trường đô thị Đồng Nai	291.261.707	-	-	-	-	291.261.707
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	130.217.787	130.217.787
Giảm vốn trong năm trước chuyển tặng quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	(22.903.238)	-	-	22.903.238	-	-
Tăng từ thu nhập chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu	-	-	-	3.013.625	(3.013.625)	-
Thu từ Công ty cổ phần cấp nước Đồng Nai	-	-	-	95.721.262	-	95.721.262
Nộp lợi nhuận về ngân sách Nhà nước	-	-	-	-	(117.074.306)	(117.074.306)
Trích lập các quỹ trong năm	-	-	27.365.903	-	(31.259.491)	(3.893.588)
Tăng khác	-	-	-	35.157	-	35.157
Số dư đầu năm nay	<u>2.789.705.903</u>	<u>-</u>	<u>134.202.413</u>	<u>121.673.282</u>	<u>69.290.045</u>	<u>3.114.871.643</u>

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					Cộng
	Vốn góp của chủ sở hữu	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	
Số dư đầu năm nay	<u>2.789.705.903</u>	<u>-</u>	<u>134.202.413</u>	<u>121.673.282</u>	<u>69.290.045</u>	<u>3.114.871.643</u>
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	131.581.329	131.581.329
Trích lập quỹ thuộc nguồn vốn	-	-	38.466.509	-	(38.466.509)	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(6.208.043)	(6.208.043)
Nộp lợi nhuận về ngân sách Nhà nước	-	-	-	-	(118.791.669)	(118.791.669)
Đánh giá lại tài sản khi xác định giá trị doanh nghiệp – xem thêm mục 8	-	680.838.668	-	-	-	680.838.668
Tăng vốn trong năm	294.342.204	-	(172.668.922)	(121.673.282)	-	-
Tiền bán cổ phần tại các công ty con thực hiện cổ phần hóa trong năm	-	-	-	116.370.327	-	116.370.327
Tăng khác	-	-	-	394.885	-	394.885
Tăng khác	-	-	-	-	1.017.534	1.017.534
Số dư cuối năm nay	<u>3.084.048.107</u>	<u>680.838.668</u>	<u>-</u>	<u>116.765.212</u>	<u>38.422.687</u>	<u>3.920.074.674</u>

5.18.2. Các quỹ của doanh nghiệp

	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp
Số dư đầu năm	134.202.413.456	121.673.281.878
Tăng trong năm	38.466.509.143	116.765.212.062
Tăng vốn trong năm	(172.668.922.599)	(121.673.281.878)
Số dư cuối năm	<u>-</u>	<u>116.765.212.062</u>

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

5.19. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Cuối năm	Đầu năm
Ngoại tệ các loại:		
USD	3.068,49	5.515,26
EUR	1.835,00	1.835,00
		VND
	Cuối năm	Đầu năm
Nợ khó đòi đã xử lý:		
Công ty Coast Total Phong Phú	222.974.846	222.974.846
Công ty TNHH An Hưng	67.398.000	67.398.000
Công ty TNHH Viko Glowin	1.114.959.420	1.114.959.420
Công ty Rượu Sâm-panh Matxcova	5.644.735.268	5.644.735.268
Công ty TNHH TN. Intertrade Việt Nam	730.273.659	730.273.659
Công ty TNHH Sản xuất Đông Nam	1.136.758.000	1.136.758.000
Liên Doanh Lenex, Sản xuất Vật liệu & Thiết bị Xây dựng	158.668.303	89.733.853
Công ty Vận tải thủy bộ Đồng Nai	861.683.261	-
Cộng	<u>9.937.450.757</u>	<u>9.006.833.046</u>

(Phần tiếp theo ở trang 44)

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu xây dựng cầu Hóa An	165.008.146.364	430.572.727.273
Doanh thu kinh doanh đất, hạ tầng KCN Biên Hòa 1	27.397.911.005	27.276.734.544
Doanh thu kinh doanh đất, hạ tầng KCN Giang Điền	32.822.919.669	61.613.405.548
Doanh thu kinh doanh nhà, cho thuê nhà	9.100.317.275	21.292.571.636
Doanh thu cho thuê văn phòng, nhà xưởng	25.288.064.015	14.875.101.712
Doanh thu kinh doanh nhà hàng khách sạn	986.622.627	895.317.123
Doanh thu kinh doanh nước sạch	2.011.948.000	981.249.200
Doanh thu kinh doanh xử lý chất thải, khác	-	75.768.176
Cộng	<u>262.615.928.955</u>	<u>557.582.875.212</u>

Doanh thu đối với các bên có liên quan - Xem thêm mục 7:

Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Đồng Nai	145.532.146	141.609.130
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	259.055.864	325.418.645
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	1.298.867.973	1.085.675.026
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	788.818.092	771.499.453
Công ty Cổ phần Vận tải Sonadezi	161.133.940	158.235.205
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	177.129.876	173.772.529
Công ty Cổ phần điện cơ Đồng Nai	108.079.626	104.791.108
Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng Công Nghiệp Số 1 Đồng Nai	12.488.000	7.250.273
Cộng	<u>2.951.105.517</u>	<u>2.768.251.369</u>

6.2. Giá vốn hàng bán

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn xây dựng cầu Hóa An	165.008.146.364	430.572.727.273
Giá vốn kinh doanh đất, hạ tầng Biên Hòa 1	15.674.230.058	19.670.147.491
Giá vốn kinh doanh đất, hạ tầng Giang Điền	32.590.799.228	46.112.709.136
Giá vốn kinh doanh nhà, cho thuê nhà	6.837.088.823	14.201.108.809
Giá vốn cho thuê văn phòng, nhà xưởng	25.261.882.072	19.676.103.280
Giá vốn kinh doanh nhà hàng khách sạn	1.336.424.651	1.437.019.433
Giá vốn kinh doanh nước sạch	1.363.392.037	821.354.000
Cộng	<u>248.071.963.233</u>	<u>532.491.169.422</u>

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức, lợi nhuận được chia	109.984.780.000	121.060.944.616
Lãi bán cổ phiếu	65.517.348.334	-
Lãi tiền gửi	6.590.486.107	3.981.270.204
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	3.259.255	-
Lãi chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu	-	3.013.624.800
Lãi hoạt động liên doanh	-	28.547.719.200
Cộng	<u>182.095.873.696</u>	<u>156.603.558.820</u>

6.4. Chi phí tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	26.283.924.309	5.774.534.735
Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con	-	948.600.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	2.624.050	4.307.477
Chi phí tài chính khác	5.946.310	494.842.299
Cộng	<u>26.292.494.669</u>	<u>7.222.284.511</u>

6.5. Chi phí bán hàng

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	1.026.673.125	1.217.586.498
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	66.999.554
Chi phí công cụ dụng cụ	50.448.016	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	52.361.626	58.313.982
Chi phí khuyến mãi	204.935.292	3.767.721.690
Chi phí khác bằng tiền	92.502.292	54.117.274
Cộng	<u>1.426.920.351</u>	<u>5.164.738.998</u>

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

6.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	27.764.313.261	29.225.465.871
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	654.270.750	802.005.215
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.489.642.429	3.881.496.299
Chi phí dự phòng	-	(5.729.974.439)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.572.605.532	4.117.321.795
<i>Chi phí xăng nhớt, phí cầu đường</i>	960.489.796	1.253.007.699
<i>Chi phí khác</i>	2.612.115.736	2.864.314.096
Chi phí khác bằng tiền	4.664.105.780	7.797.220.088
<i>Chi phí quảng cáo</i>	1.276.721.501	2.814.490.983
<i>Chi phí tiếp khách, hội nghị</i>	734.723.548	710.233.567
<i>Chi phí đi công tác</i>	1.068.715.802	858.757.392
<i>Chi phí khác</i>	1.583.944.929	3.413.738.146
Cộng	<u>40.144.937.752</u>	<u>40.093.534.829</u>

6.7. Thu nhập khác

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu tiền hoàn trả tiền bồi thường dự án nhà trẻ Khu dân cư An Bình	2.344.178.867	-
Thu tiền đặt cọc thuê đất Khu công nghiệp Giang Điền	2.199.089.970	1.028.115.000
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	315.244.773
Thu tiền bán phế liệu	1.363.636	98.286.800
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	241.402.464	13.454.545
Thu nhập khác	1.280.476.205	421.575.658
Cộng	<u>6.066.511.142</u>	<u>1.876.676.776</u>

6.8. Chi phí khác

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí hạ tầng bổ sung của Khu dân cư An Bình theo biên bản kiểm soát thẩm định báo cáo tài chính ngày 02/10/2015	2.304.157.899	-
Chi phí khác	956.510.662	873.595.555
Cộng	<u>3.260.668.561</u>	<u>873.595.555</u>

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

6.9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.588.869.493	3.653.538.635
Chi phí nhân công	40.167.051.270	34.131.715.690
Chi phí khấu hao tài sản cố định	22.666.542.776	50.341.777.012
Chi phí dịch vụ mua ngoài	162.366.196.234	187.482.937.469
Chi phí khác bằng tiền	48.962.942.531	15.375.745.860
Cộng	<u>276.751.602.304</u>	<u>290.985.714.666</u>

6.10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành được xác định như sau:

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	131.581.329.227	130.217.787.493
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	-	634.079.197
Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh chính	131.581.329.227	130.851.866.690
Thu nhập được miễn thuế	(109.984.780.000)	(149.608.663.816)
Lỗi các năm trước được chuyển	(33.753.017.766)	-
Thu nhập tính thuế	(12.156.468.539)	(18.756.797.126)
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	22%	22%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	<u>-</u>	<u>-</u>

Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo quy định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí được trừ khi tính thuế như:

- Khoản chi thực tế phát sinh không liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp.
- Khoản chi không có đủ hóa đơn, chứng từ hợp pháp theo quy định của pháp luật.

Thu nhập được miễn thuế là khoản thu nhập được chia từ hoạt động góp vốn sau khi bên nhận góp vốn đã nộp thuế TNDN theo quy định của Luật thuế TNDN.

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN CÓ LIÊN QUAN

Trong năm, Tổng Công ty đã có giao dịch trọng yếu với các đơn vị và cá nhân dưới đây được xác định là các bên liên quan theo định nghĩa của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 26:

<u>Danh sách các bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
1. Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	Công ty con
2. Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	Công ty con đến ngày 31/10/2015
3. Công ty Cổ phần phát triển đô thị công nghiệp số 2	Công ty con
4. Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và vật liệu Đồng Nai	Công ty con
5. Công ty Cổ phần kinh doanh nhà Đồng Nai	Công ty con
6. Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	Công ty con
7. Công ty Cổ phần Công trình giao thông Đồng Nai	Công ty con
8. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	Công ty con
9. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Công ty con
10. Công ty Cổ phần khu công nghiệp Định Quán	Công ty con
11. Công ty TNHH MTV dịch vụ môi trường đô thị Đồng Nai	Công ty con
12. Công ty Cổ phần Sách và Thiết bị trường học	Công ty con đến ngày 31/08/2015
13. Công ty Cổ phần Điện cơ Đồng Nai	Công ty liên kết
14. Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	Công ty liên kết
15. Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	Công ty liên kết
16. Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng công nghiệp số 1	Công ty liên kết
17. Công ty Cổ phần bóng đá Đồng Nai	Công ty liên kết
18. Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Công ty liên kết
19. Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Công ty liên kết
20. Công ty Cổ phần Vận tải Sonadezi	Công ty liên kết
21. Công ty Cổ phần dịch vụ Sonadezi	Công ty liên kết
22. Công ty Cổ phần Bến xe và dịch vụ vận tải Đồng Nai	Công ty liên kết
23. Công ty Cổ phần Đầu tư quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	Công ty liên kết
24. Công ty Cổ phần Amata Việt Nam	Công ty liên kết đến ngày 31/07/2015
25. Công ty Cổ phần Cơ khí Đồng Nai	Công ty liên kết đến ngày 31/08/2015
26. Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Đồng Nai	Công ty liên kết đến ngày 31/03/2015
27. Thành viên HĐQT và Ban Tổng Giám đốc	Nhân viên quản lý chủ chốt

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

- Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, số dư phải thu (phải trả) với các bên liên quan như sau:

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu:		
Các công ty ty con - Xem thêm mục 5.2 và 5.3	7.371.073.595	7.181.206.419
Các công ty liên kết - Xem thêm mục 5.2 và 5.3	32.084.761.000	-
Cộng	<u>39.455.834.595</u>	<u>7.181.206.419</u>

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Phải trả:		
Các công ty ty con - Xem thêm mục 5.12 và 5.16	(39.324.283.000)	(9.791.695.407)
Các công ty liên kết - Xem thêm mục 5.12 và 5.16	(24.383.866.607)	(21.151.024.841)
Cộng	<u>(63.708.149.607)</u>	<u>(30.942.720.248)</u>

- Bản chất các giao dịch quan trọng và giá trị giao dịch với các bên có liên quan trong năm như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Mua hàng hóa, dịch vụ:		
Các công ty con	2.667.621.157	1.023.235.108
Các công ty liên kết	23.040.373.252	19.871.651.050
Cộng	<u>25.707.994.409</u>	<u>20.894.886.158</u>

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Cung cấp dịch vụ – Xem thêm mục 6.1		
Các công ty con	145.532.146	141.609.130
Các công ty liên kết	2.805.573.371	2.626.642.239
Cộng	<u>2.951.105.517</u>	<u>2.768.251.369</u>

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức, lợi nhuận được chia:		
Các công ty con	91.802.651.000	109.527.305.000
Các công ty liên kết	17.441.889.000	40.077.523.200
Cộng	<u>109.244.540.000</u>	<u>149.604.828.200</u>

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

- Thù lao Hội đồng thành viên và thu nhập của Ban Tổng Giám đốc:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thù lao Hội đồng thành viên và Ban kiểm soát	878.400.000	897.793.200
Thu nhập của nhân viên chủ chốt	1.773.946.900	962.855.996
Thu nhập Ban Tổng Giám đốc	6.921.095.411	4.294.455.102
Cộng	<u>9.573.442.311</u>	<u>6.155.104.298</u>

8. CÁC THÔNG TIN THUYẾT MINH KHÁC

Ngày 23/06/2014, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai đã ban hành Quyết định 1886/QĐ-UBND về quy trình chuyển Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp thành công ty cổ phần. Theo đó, thời gian chuẩn bị, xây dựng phương án, tổ chức thực hiện và hoàn tất công tác chuyển đổi Tổng Công ty thành công ty cổ phần từ ngày 01/09/2014 đến 31/01/2016.

Ngày 09/07/2014, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai đã ban hành Công văn 6232/UBND-KT về việc chấp thuận thời điểm chốt số liệu để thực hiện cổ phần hóa là ngày 31/12/2014. Ngày 31/08/2015, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai đã ban hành Quyết định số 2615/QĐ-UBND về việc công bố giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp, cụ thể như sau:

- Giá trị thực tế của doanh nghiệp sau khi xác định lại là 4.787.419.137.975 đồng.
- Giá trị thực tế phần vốn Nhà nước tại doanh nghiệp sau khi xác định lại là 3.764.886.775.352 đồng.

Theo đó, Tổng Công ty đã thực hiện hạch toán tăng giá trị tài sản theo giá trị được xác định lại cũng như các xử lý tài chính khác theo quy định hiện hành về cổ phần hóa. Ngày 25/1/2016, Tổng Công ty đã tổ chức xong Đại hội cổ đông lần thứ nhất.

Ngoài ra, biên bản xác định giá trị doanh nghiệp cho thời điểm 31/12/2014 chưa bao gồm các khoản phải thu, phải trả tiền thuê đất Khu công nghiệp Biên Hòa 1 giai đoạn 2006-2014 theo Nghị định 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ và văn bản số 7184/BTC-QLCS của Bộ Tài Chính với số tiền cụ thể như sau :

- Phải trả, phải nộp về Ngân sách Nhà nước đến 31/12/2014: 205.405.820.038 đồng.
- Phải thu các nhà đầu tư thứ cấp đến 31/12/2014: 220.766.144.321 đồng.

9. CÔNG NỢ TIỀM TÀNG

Như thuyết minh tại mục 5.13 và mục 8, đến thời điểm phát hành báo cáo, các vấn đề liên quan đến giá đất có được xác định lại theo Nghị định 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ hay không thì vẫn chưa có các kết luận cuối cùng của Chính phủ.

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 chưa tính toán đến khả năng phải thu lại các nhà đầu tư thứ cấp trong Khu công nghiệp Biên Hòa 1 cũng như tổng số tiền thuê đất mà Tổng Công ty còn phải nộp về cho Ngân sách Nhà nước với tổng số tiền ước tính đến ngày 31/12/2014 lần lượt là 220 tỷ đồng và 205 tỷ đồng (sau khi trừ với tiền thuê đất Tổng Công ty đã tạm nộp và các khoản được miễn theo Văn bản số 840/TTg-KTN ngày 10/06/2013).

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

10. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có các sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đến ngày phát hành báo cáo tài chính.

11. PHÊ DUYỆT PHÁT HÀNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 được Tổng Giám đốc Tổng Công ty phê duyệt và phát hành vào 25 tháng 01 năm 2016.

Đồng Nai, ngày 25 tháng 01 năm 2016

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

TRẦN NGỌC TÙNG

PHẠM THỊ HỒNG

ĐỖ THỊ THU HÀNG

