

3600335363

RSM

BẢN SAO

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2015
đến ngày 31 tháng 01 năm 2016

ĐÃ THU LỆ PHÍ CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực: 4118.....Quyển số: 01.....20.....SCT/BS
Ngày. 13 -04- 2016
CHỦ TỊCH / PHÓ CHỦ TỊCH UBND PHƯỜNG AN BÌNH



Lê Thị Mỹ Chi

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 01 năm 2016	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2015 kết thúc vào ngày 31/01/2016	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2015 kết thúc vào ngày 31/01/2016	08 - 09
Thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 53



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 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 từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 đến ngày 31 tháng 01 năm 2016.

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.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 3.011.183.940.219 VND.

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 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 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 Oanh	Kiểm soát viên

Danh sách các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm 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

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 01 năm 2016 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

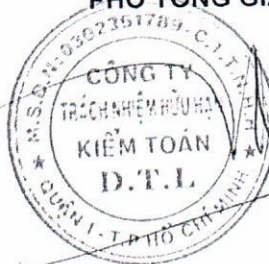
Báo cáo tài chính của Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ đối với báo cáo tài chính này tại ngày 31 tháng 03 năm 2015 về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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 02 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 01 năm 2016

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	31/01/2016	01/01/2015
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.351.501.826.864	609.447.932.480
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	(5.1)	617.132.541.660	160.851.338.492
1. Tiền	111		164.132.541.660	160.851.338.492
2. Các khoản tương đương tiền	112		453.000.000.000	
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		615.278.774.394	314.241.071.104
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	(5.2)	145.436.488.588	115.398.558.400
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	(5.2)	337.417.515.900	194.376.545.384
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	(5.3)	132.424.769.906	4.465.967.320
III. Hàng tồn kho	140		81.129.059.088	92.342.185.128
1. Hàng tồn kho	141	(5.4)	81.129.059.088	92.342.185.128
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		37.961.451.722	42.013.337.756
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	(5.9)	312.464.506	2.617.265.742
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		955.630.517	
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	(5.13)	36.693.356.699	39.396.072.014
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.059.012.472.316	3.495.233.364.376
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		43.608.426.128	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)	29.485.905.959	
II. Tài sản cố định	220		67.487.988.035	640.214.582.570
1. Tài sản cố định hữu hình	221	(5.5)	46.353.077.571	171.971.933.671
Nguyên giá	222		73.539.899.638	343.526.760.497
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(27.186.822.067)	(171.554.826.826)
2. Tài sản cố định vô hình	227	(5.6)	21.134.910.464	468.242.648.899
Nguyên giá	228		23.712.574.192	499.123.840.441
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.577.663.728)	(30.881.191.542)
III. Bất động sản đầu tư	230	(5.7)	853.471.045.869	253.905.699.562
Nguyên giá	231		1.124.403.250.196	297.210.531.755
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(270.932.204.327)	(43.304.832.193)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		53.301.224.338	29.836.993.358
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	(5.8)	53.301.224.338	29.836.993.358
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	250	(5.10)	2.825.957.394.595	2.334.127.154.630
1. Đầu tư vào công ty con	251		1.926.670.430.500	1.531.898.826.587
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		742.871.506.229	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		215.186.393.351	205.542.808.246
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	(5.9)	215.186.393.351	205.542.808.246
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		5.410.514.299.180	4.104.681.296.856

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 01 năm 2016

Mẫu số B 01 - DN
ĐƠN VỊ TÍNH: VND
Chuyển

NGUỒN VỐN	Mã số	Th. minh	31/01/2016	01/01/2015
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.350.423.221.856	989.809.653.252
I. Nợ ngắn hạn	310		198.619.395.318	198.426.750.936
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	(5.12)	84.718.635.446	35.008.820.320
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	(5.12)	8.162.018.100	8.545.269.825
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	(5.13)	1.210.306.396	18.401.967.893
4. Phải trả người lao động	314	(5.14)	15.916.347.486	15.403.923.889
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	(5.15)	15.926.874.466	
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	(5.16)	59.097.874.550	45.605.164.657
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	(5.17)	12.407.494.675	16.394.310.451
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	(5.11)	664.000.000	55.540.568.794
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		515.844.199	3.526.725.107
II. Nợ dài hạn	330		1.151.803.826.538	791.382.902.316
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	(5.15)	7.601.172.030	
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	(5.17)	556.487.789.078	150.809.940.057
3. Phải trả dài hạn khác	337	(5.16)	58.328.865.430	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		4.060.091.077.324	3.114.871.643.604
I. Vốn chủ sở hữu	410	(5.18.1)	4.060.091.077.324	3.114.871.643.604
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		3.011.183.940.219	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)	132.933.401.369	121.673.281.878
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		235.135.067.730	69.290.045.401
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a			
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		235.135.067.730	69.290.045.401
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		5.410.514.299.180	4.104.661.296.856

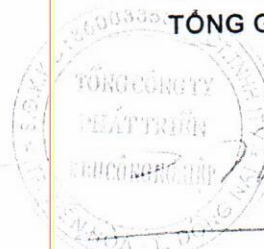
NGƯỜI LẬP BIỂU

PHẠM THỊ HỒNG

Kế toán trưởng

Đồng Nai, ngày 26 tháng 02 năm 2016

TỔNG GIÁM ĐỐC



ĐỖ THỊ THU HÀNG

Tổng Giám đốc

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

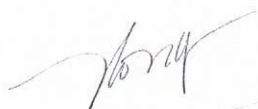
Mẫu số B 02 - DN**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 đến ngày 31 tháng 01 năm 2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	(6.1)	270.586.481.098	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		270.586.481.098	557.582.875.212
4. Giá vốn hàng bán	11	(6.2)	257.121.255.785	532.491.169.422
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		13.465.225.313	25.091.705.790
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	(6.3)	418.757.017.285	156.603.558.820
7. Chi phí tài chính	22	(6.4)	46.792.854.582	7.222.284.511
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		29.198.123.979	5.774.534.735
8. Chi phí bán hàng	25	(6.5)	1.523.242.549	5.164.738.998
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(6.6)	56.694.474.248	40.093.534.829
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		327.211.671.219	129.214.706.272
11. Thu nhập khác	31	(6.7)	6.151.098.735	1.876.676.776
12. Chi phí khác	32	(6.8)	3.269.059.962	873.595.555
13. Lợi nhuận khác	40		2.882.038.773	1.003.081.221
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		330.093.709.992	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		330.093.709.992	130.217.787.493

Đồng Nai, ngày 26 tháng 02 năm 2016

NGƯỜI LẬP BIỂU**TỔNG GIÁM ĐỐC**

PHẠM THỊ HỒNG**ĐỖ THỊ THU HẰNG**

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 kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 đến ngày 31 tháng 01 năm 2016

Đơn vị tính: VNE

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		330.093.709.992	130.217.787.493
2. Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BDSĐT	02		57.132.476.643	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		(3.259.255)	4.307.477
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(350.125.071.905)	(156.538.929.416)
Chi phí lãi vay	06		29.200.811.890	5.774.534.735
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		66.298.667.365	25.018.102.862
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(139.044.907.939)	(150.658.317.702)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		11.213.126.040	299.835.421.198
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		419.472.217.093	(222.244.366.086)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(173.481.197)	(199.401.361.294)
Tiền lãi vay đã trả	14		(28.032.702.146)	(19.044.200.823)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		134.540.489.143	97.682.816.448
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(12.082.269.980)	(3.089.263.914)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		452.191.138.379	(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		(64.453.234.223)	(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		116.696.073.624	157.723.684.643
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		216.872.840.321	(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 kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 đến ngày 31 tháng 01 năm 2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Kỳ này	Kỳ 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		258.862.503.800	641.234.292.994
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(352.856.868.794)	(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 từ hoạt động tài chính	40		(212.786.034.787)	490.281.624.490
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		456.277.943.913	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		3.259.255	(4.307.477)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	70		617.132.541.660	160.851.338.492

Đồng Nai, ngày 26 tháng 02 năm 2016

NGƯỜI LẬP BIỂU

TỔNG GIÁM ĐỐC



PHẠM THỊ HỒNG

Kế toán trưởng




ĐỖ THỊ THU HẰNG

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

Mẫu số B 09 - DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 đến ngày 31 tháng 01 năm 2016

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.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 3.011.183.940.219 VND.

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 01 năm 2016 là 143 (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 01 năm 2016, Tổng Công ty có các công ty con, liên doanh, liên kết và đơn vị trực thuộc 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

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.

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.

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 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.

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 phần 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.

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

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

Năm 2015

+ 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

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.

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

4.12. 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.

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.

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

4.16. 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 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 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.

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

4.17. 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.

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 quy định trong Điều lệ Công ty.

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.

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

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.

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%.

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

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% |

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

Năm tài chính từ ngày 01/01/2015 đến ngày 31/12/2016 là năm tài chính cho giai đoạn chuyển đổi từ Công ty Nhà nước sang Công ty Cổ phần theo quy định tại thông tư 127/2014/TT-BTC ngày 05/09/2014 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. Do đó, những thông tin so sánh trên báo cáo kết quả kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ không được trình bày tương ứng với số liệu của báo cáo tài chính của kỳ trước.

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	
	01/01/2015	01/01/2015
	(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

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

Kết quả hoạt động kinh doanh (trích)

	VND	
	Năm trước (Được báo cáo lại)	Năm trước (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.

(Xem trang tiếp theo)

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**

	31/01/2016	01/01/2015
Tiền mặt	174.677.793	276.748.692
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	163.957.863.867	160.574.589.800
Các khoản tương đương tiền	453.000.000.000	-
Cộng	617.132.541.660	160.851.338.492

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

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

	31/01/2016	01/01/2015
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	17.674.335.462	13.614.112.277
Cộng	145.436.488.588	115.398.558.400

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	7.549.000.000	10.472.491.900

Trong đó, phải thu của khách hàng là các bên liên quan – Xem thêm mục 7:

Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	417.545.911	-
Công ty CP Sonadezi Châu Đức	208.925.151	-
Cộng	626.471.062	-

Trả trước cho người bán ngắn hạn:

Trung tâm Phát triển Quỹ đất TP.Biên Hòa tiền đền bù đất Khu công nghiệp Giang Điền	334.040.893.955	181.307.517.380
Trả trước cho các đối tượng khác	3.376.621.945	13.069.028.004
Cộng	337.417.515.900	194.376.545.384

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

Trả trước cho người bán dài hạn:

Trung tâm Phát triển Quỹ 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 Quỹ đất Huyện Vĩnh Cửu	200.000.000	100.000.000
Cộng	6.573.520.169	21.133.634.110

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

Công ty CP Cấp nước Đồng Nai	6.373.520.169	7.181.206.419
Công ty CP Công trình giao thông Đồng Nai	154.960.051	-
Công ty CP dịch vụ Sonadezi	75.000.000	-
Công ty CP Sonadezi Châu Đức	119.021.000	-
Cộng	6.722.501.220	7.181.206.419

5.3. Phải thu khác

VND

	31/01/2016		01/01/2015	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Phải thu về cổ phần hoá	-	-	861.683.261	-
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	129.364.911.294	-	-	-
Thuế TNDN chuyển nhượng BDS tạm nộp	104.032.940	-	95.178.233	-
Phải thu người lao động	231.716.000	-	210.700.000	-
Phải thu Công ty Cổ phần du lịch Giang Điền	2.000.000.000	-	2.918.119.634	-
Phải thu khác	724.109.672	-	380.286.192	-
Cộng	132.424.769.906	-	4.465.967.320	-

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 Thanh Phú	29.485.905.959	-	-	-
Cộng	29.485.905.959	-	-	-

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, phải thu khác là các bên liên quan – Xem thêm mục 7:

Công ty CP Cấp nước Đồng Nai	31.995.000.000	-	-	-
Công ty CP Phát triển Đô thị công nghiệp số 2	6.174.000.000	-	-	-
Công ty CP Đầu tư xây dựng và vật liệu Đồng Nai	1.662.947.496	-	-	-
Công ty CP Cảng Đồng Nai	6.297.480.000	-	-	-
Công Ty CP Công Trình Giao Thông Đồng Nai	29.960.205.959	-	-	-
Công ty CP Sonadezi Long Bình	52.140.000.000	-	-	-
Công ty CP Xây dựng Đồng Nai	1.052.355.458	-	-	-
Công Ty CP Xây Dựng Dân Dụng Công Nghiệp Số 1 Đồng Nai	638.245.440	-	-	-
Công ty CP Sonadezi Châu Đức	23.420.000.000	-	-	-
Công ty CP Bến xe và Dịch vụ vận tải Đồng Nai	958.928.249	-	-	-
Công Ty CP Sonadezi An Bình	1.934.598.278	-	-	-
Công Ty CP Vận Tải Sonadezi	2.617.056.373	-	-	-
Cộng	158.850.817.253	-	-	-

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. Tổng Công ty cam kết góp 30% vốn đầu tư theo tiến độ của dự án.

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

5.4. Hàng tồn kho

	31/01/2016		01/01/2015		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Nguyên liệu, vật liệu	15.081.520	-	5.009.365	-	
Công cụ, dụng cụ	4.874.620	-	3.403.320	-	
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:	80.896.978.581		92.329.137.794	-	
<i>Khu dân cư An Bình</i>	14.956.479.723		16.888.285.972	-	
<i>Cầu Hóa An</i>	28.293.581.974		63.268.553.622	-	
<i>Khu công nghiệp Châu Đức</i>	32.855.609.666		10.000.000.000		
<i>Khác</i>	4.791.307.218		2.172.298.200	-	
Hàng hóa	212.124.367	-	4.634.649	-	
Cộng	81.129.059.088		92.342.185.128	-	

(Xem trang tiếp theo)

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 01/01/2015	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 31/01/2016	<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 01/01/2015	165.807.120.672	2.765.883.909	2.981.822.245	171.554.826.826
Khấu hao trong năm	28.070.755.148	666.496.335	287.143.294	29.024.394.777
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 31/01/2016	<u>22.033.385.091</u>	<u>2.726.857.332</u>	<u>2.426.579.644</u>	<u>27.186.822.067</u>
Giá trị còn lại:				
Tại ngày 01/01/2015	168.685.464.116	2.625.149.442	661.320.113	171.971.933.671
Tại ngày 31/01/2016	<u>40.266.219.659</u>	<u>4.782.276.019</u>	<u>1.304.581.893</u>	<u>46.353.077.571</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

5.8. Tài sản dở dang dài hạn

	VND	
	31/01/2016	01/01/2015
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	3.157.252.781	3.658.616.104
Công trình khu công nghiệp Giang Điền	38.956.231.277	15.231.392.870
Chi phí xây dựng dở dang khác	11.133.011.768	10.892.255.872
Cộng	<u>53.301.224.338</u>	<u>29.836.993.358</u>

5.9. Chi phí trả trước

	VND	
	31/01/2016	01/01/2015
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	1.648.405.724	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	8.316.721.970	1.475.598.949
Cộng	<u>215.186.393.351</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.

5.10. Các khoản đầu tư tài chính

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

	31/01/2016		01/01/2015	
	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 Quỹ Bảo vệ môi trường Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai - 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

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

	31/01/2016				01/01/2015		VND
	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	-	18.108.915.300	657.999.915.300	639.891.000.000	-	639.891.000.000
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	-	-	-	-	66.000.000.000	-	66.000.000.000
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	291.261.706.587	-	(94.242.646.587)	197.019.060.000	291.261.706.587	-	291.261.706.587
Công ty Cổ phần phát triển đô thị công nghiệp số 2	61.740.000.000	-	138.915.000.000	200.655.000.000	61.740.000.000	-	61.740.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và vật liệu Đồng Nai	46.193.400.000	-	7.645.007.700	53.838.407.700	46.193.400.000	-	46.193.400.000
Công ty Cổ phần kinh doanh nhà Đồng Nai	18.360.000.000	-	27.143.424.000	45.503.424.000	18.360.000.000	-	18.360.000.000
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	62.974.800.000	-	179.478.180.000	242.452.980.000	62.974.800.000	-	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

	31/01/2016				01/01/2015		
	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	-	(4.901.100.000)	10.908.900.000	15.810.000.000	9.327.900.000	6.482.100.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	56.733.600.000	-	144.955.000.000	201.688.600.000	56.733.600.000	-	56.733.600.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	237.000.000.000	-	66.597.000.000	303.597.000.000	237.000.000.000	-	237.000.000.000
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Định Quán	26.681.320.000	-	(13.674.176.500)	13.007.143.500	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	-	470.024.603.913	1.926.670.430.500	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

VND

	31/01/2016				01/01/2015		
	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	-	1.310.486.760	4.122.086.760	3.704.600.000	-	3.704.600.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	5.200.000.000	-	7.937.600.000	13.137.600.000	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	-	6.246.014.400	10.295.294.400	4.049.280.000	-	4.049.280.000
Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng công nghiệp số 1	4.611.600.000	-	2.885.631.840	7.497.231.840	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	-	2.600.000.000	12.600.000.000	10.000.000.000	-	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	468.400.000.000	-	20.661.640.000	489.061.640.000	440.400.000.000	-	440.400.000.000

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

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 09/09/2013 và Thông tư 19/2013/TT-BLĐTBXH ngày 09/09/2013 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	
	31/01/2016	01/01/2015
Ngắn hạn:		
Chi phí hạ tầng trích trước hoạt động chuyển quyền sử dụng đất khu dân cư An Bình	15.734.874.466	-
Chi phí khác	192.000.000	-
Cộng	15.926.874.466	-
Dài hạn:		
Chi phí đầu tư hạ tầng tính theo suất đầu tư KCN Giang Điền	7.601.172.030	-
Cộng	7.601.172.030	-

5.16. Doanh thu chưa thực hiện

	VND	
	31/01/2016	01/01/2015
Ngắn hạn:		
Tiền nhận trước về cho thuê hạ tầng KCN Giang Điền và KCN Biên Hòa 1	54.476.955.659	45.605.164.657
Tiền nhận trước về cho thuê văn phòng tại cao ốc Sonadezi	4.620.918.891	-
Cộng	59.097.874.550	45.605.164.657
Dài hạn:		
Cho thuê lại đất, hạ tầng KCN Biên Hòa 1	1.991.478.870	2.935.708.397
Cho thuê lại đất, hạ tầng KCN Giang Điền	554.496.310.208	147.874.231.660
Cộng	556.487.789.078	150.809.940.057

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	
	31/01/2016	01/01/2015
Ngắn hạn:		
Bảo hiểm xã hội	19.724.050	4.971.500
Lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	4.871.276.263	-
Kinh phí bảo trì chung cư và thuê trước bạ	766.368.850	785.677.594
Thù lao, tiền thưởng của người đại diện phần vốn góp	713.824.041	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	3.295.149.094	4.112.158.185
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.956.548.254	210.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	168.595.424	7.583.579.537
Cộng	<u>12.407.494.675</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	5.391.506.705	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>58.328.865.430</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						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 01/01/2014	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 tăng 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 01/01/2015	<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

	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 01/01/2015	<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>
Tăng vốn trong năm						
– Xem thêm mục 8	294.342.204		(172.668.922)	(121.673.282)		
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	330.093.710	330.093.710
Giảm vốn do giảm đầu tư vào công ty con	(72.864.167)	-	-	-	-	(72.864.167)
Trích lập quỹ thuộc nguồn vốn	-	-	38.466.509	-	(38.466.509)	
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(8.008.043)	(8.008.043)
Nộp lợi nhuận về ngân sách Nhà nước	-	-	-	-	(118.791.670)	(118.791.670)
Đánh giá lại tài sản khi xác định giá trị doanh nghiệp – xem thêm mục 8	-	680.838.668	-	-	-	680.838.668
Tiền bán cổ phần tại các công ty con thực hiện cổ phần hóa trong năm	-	-	-	132.933.401	-	132.933.401
Tăng khác	-	-	-	-	1.017.535	1.017.535
Số dư 31/01/2016	<u>3.011.183.940</u>	<u>680.838.668</u>	<u>-</u>	<u>132.933.401</u>	<u>235.135.068</u>	<u>4.060.091.077</u>

5.18.2. Các quỹ của doanh nghiệp

	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp
Số dư 01/01/2015	134.202.413.456	121.673.281.878
Tăng trong năm	38.466.509.143	132.933.401.369
Tăng vốn trong năm	(172.668.922.599)	(121.673.281.878)
Số dư 31/01/2016	<u>-</u>	<u>132.933.401.369</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

	31/01/2016	01/01/2015
Ngoại tệ các loại:		
USD	3.068,49	5.515,26
EUR	1.835,00	1.835,00
		VND
	31/01/2016	01/01/2015
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>

(Xem trang tiếp theo)

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

	Từ 01/01/2015 đến 31/01/2016	Từ 01/01/2014 đến 31/12/2014
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	29.734.531.681	27.276.734.544
Doanh thu kinh doanh đất, hạ tầng KCN Giang Điền	35.124.488.570	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	27.351.492.899	14.875.101.712
Doanh thu kinh doanh nhà hàng khách sạn	1.038.813.527	895.317.123
Doanh thu kinh doanh nước sạch	2.182.504.500	981.249.200
Doanh thu kinh doanh xử lý chất thải, khác	-	75.768.176
Doanh thu khác	1.046.186.282	-
Cộng	<u>270.586.481.098</u>	<u>557.582.875.212</u>

Trong đó, 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>

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

6.2. Giá vốn hàng bán

	VND	
	Từ 01/01/2015 đến 31/01/2016	Từ 01/01/2014 đến 31/12/2014
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	16.986.205.846	19.670.147.491
Giá vốn kinh doanh đất, hạ tầng Giang Điền	37.117.278.668	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	27.609.998.360	19.676.103.280
Giá vốn kinh doanh nhà hàng khách sạn	1.430.675.531	1.437.019.433
Giá vốn kinh doanh nước sạch	1.366.048.037	821.354.000
Giá vốn khác	765.814.156	-
Cộng	257.121.255.785	532.491.169.422

6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Từ 01/01/2015 đến 31/01/2016	Từ 01/01/2014 đến 31/12/2014
Cổ tức, lợi nhuận được chia	250.240.884.675	121.060.944.616
Lãi do đánh giá lại khoản đầu tư	96.275.761.898	-
Lãi bán cổ phiếu	65.517.348.334	-
Lãi tiền gửi	6.719.763.123	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	418.757.017.285	156.603.558.820

6.4. Chi phí tài chính

	VND	
	Từ 01/01/2015 đến 31/01/2016	Từ 01/01/2014 đến 31/12/2014
Lãi tiền vay	29.198.123.979	5.774.534.735
Lỗ do đánh giá lại khoản đầu tư	17.584.560.439	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	4.027.246	4.307.477
Chi phí tài chính khác	6.142.918	494.842.299
Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con	-	948.600.000
Cộng	46.792.854.582	7.222.284.511

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

6.5. Chi phí bán hàng

	VND	
	Từ 01/01/2015 đến 31/01/2016	Từ 01/01/2014 đến 31/12/2014
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	188.824.490	54.117.274
Cộng	1.523.242.549	5.164.738.998

6.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	VND	
	Từ 01/01/2015 đến 31/01/2016	Từ 01/01/2014 đến 31/12/2014
Chi phí nhân viên quản lý	40.919.781.370	29.225.465.871
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	678.263.762	802.005.215
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.669.668.499	3.881.496.299
Chi phí dự phòng	-	(5.729.974.439)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.024.164.715	4.117.321.795
Chi phí xăng nhớt, phí cầu đường	1.022.732.418	1.253.007.699
Chi phí khác	4.001.432.297	2.864.314.096
Chi phí khác bằng tiền	6.402.595.902	7.797.220.088
Chi phí quảng cáo	1.513.085.137	2.814.490.983
Chi phí tiếp khách, hội nghị	958.827.679	710.233.567
Chi phí đi công tác	1.160.993.807	858.757.392
Chi phí khác	2.769.689.279	3.413.738.146
Cộng	56.694.474.248	40.093.534.829

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

6.7. Thu nhập khác

VND

	Từ 01/01/2015 đến 31/01/2016	Từ 01/01/2014 đến 31/12/2014
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 KCN 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	1.365.063.798	421.575.658
Cộng	<u>6.151.098.735</u>	<u>1.876.676.776</u>

6.8. Chi phí khác

VND

	Từ 01/01/2015 đến 31/01/2016	Từ 01/01/2014 đến 31/12/2014
Chi phí hạ tầng bổ sung của KDC An Bình theo biên bản kiểm soát thẩm định báo cáo tài chính ngày 02/10/2015	2.304.157.899	-
Chi phí khác	964.902.063	873.595.555
Cộng	<u>3.269.059.962</u>	<u>873.595.555</u>

6.9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Từ 01/01/2015 đến 31/01/2016	Từ 01/01/2014 đến 31/12/2014
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.841.295.133	3.653.538.635
Chi phí nhân công	54.347.692.373	34.131.715.690
Chi phí khấu hao tài sản cố định	57.132.476.643	50.341.777.012
Chi phí dịch vụ mua ngoài	166.593.435.190	187.482.937.469
Chi phí khác bằng tiền	22.991.914.030	15.375.745.860
Cộng	<u>303.906.813.369</u>	<u>290.985.714.666</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

6.10. 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:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	330.093.709.992	130.217.787.493
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	201.122.831	634.079.197
Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh chính	330.294.832.823	130.851.866.690
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(328.957.975.580)	(149.608.663.816)
Lỗi các năm trước được chuyển	(24.610.420.802)	-
Thu nhập tính thuế	(23.273.563.559)	(18.756.797.126)
<i>Thu nhập từ hoạt động kinh doanh</i>	-	(9.541.077.968)
<i>Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản</i>	(23.273.563.559)	(9.215.719.158)
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	22%	22%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	-

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 điều chỉnh giảm 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 và lãi do đánh giá lại các khoản đầu tư khi cổ phần hóa.

(Xem trang tiếp theo)

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:

Danh sách các bên liên quan

Mối quan hệ

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 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	
	31/01/2016	01/01/2015
Phải thu:		
Các công ty ty con - Xem thêm mục 5.2 và 5.3	134.758.113.675	7.181.206.419
Các công ty liên kết - Xem thêm mục 5.2 và 5.3	31.441.675.860	
Cộng	<u>166.199.789.535</u>	<u>7.181.206.419</u>

	VND	
	31/01/2016	01/01/2015
Phải trả:		
Các công ty ty con - Xem thêm mục 5.12 và 5.17	(11.225.010.000)	(9.791.695.407)
Các công ty liên kết - Xem thêm mục 5.12 và 5.17	(24.883.393.476)	(21.151.024.841)
Cộng	<u>(36.108.403.476)</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	
	Từ 01/01/2015 đến 31/01/2016	Từ 01/01/2014 đến 31/12/2015
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	
	Từ 01/01/2015 đến 31/01/2016	Từ 01/01/2014 đến 31/12/2015
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>

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

	VND	
	Từ 01/01/2015 đến 31/01/2016	Từ 01/01/2014 đến 31/12/2015
Cổ tức, lợi nhuận được chia:		
Các công ty con	204.943.785.416	109.527.305.000
Các công ty liên kết	46.237.991.012	40.077.523.200
Cộng	251.181.776.428	149.604.828.200

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

	VND	
	Từ 01/01/2015 đến 31/01/2016	Từ 01/01/2014 đến 31/12/2015
Thù lao Hội đồng thành viên và Ban kiểm soát	878.400.000	897.793.200
Thu nhập của nhân viên chủ chốt	2.107.719.233	962.855.996
Thu nhập Ban Tổng Giám đốc	7.876.928.745	4.294.455.102
Cộng	10.863.047.978	6.155.104.298

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 25/01/2016, 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 01 năm 2016 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 cần 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 01 năm 2016 được Tổng Giám đốc Tổng Công ty phê duyệt và phát hành vào 26 tháng 02 năm 2016.

Đồng Nai, ngày 26 tháng 02 năm 2016

NGƯỜI LẬP BIỂU

NGƯỜI DUYỆT



PHẠM THỊ HỒNG

ĐỖ THỊ THU HẰNG

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



