

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

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

PH. M. S. S.

MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	01 - 02
Báo cáo kiểm toán độc lập	03 - 04
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất ngày 31 tháng 12 năm 2015	05 - 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 52

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp 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 trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã được kiểm toán của Tổng Công ty và các công ty con (dưới đây gọi tắt là "Tập đoàn") 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 hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 3600335363 ngày 01 tháng 07 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 01 tháng 02 năm 2016 với hình thức công ty cổ phần.

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 VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng 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 nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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 hợp nhất cho các năm tài chính tiếp theo của Tổng Công ty.

5. CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tổng Công ty và các Công ty con 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 29 tháng 03 năm 2016

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



PHAN ĐÌNH THÁM

Số: 16.150-HN/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 hợp nhất

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty") và các công ty con cùng với Tổng Công ty (dưới đây gọi tắt là "Tập đoàn"), được lập ngày 29 tháng 03 năm 2016 từ trang 05 đến trang 52, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp 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 hợp nhất đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp và các công ty con 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 vào ngày 21 tháng 04 năm 2015. Kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến ngoại trừ đối với doanh thu – giá vốn Cầu Hóa.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 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 VÀ CÔNG TY CON

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

Mẫu số B 01 - DN/HN

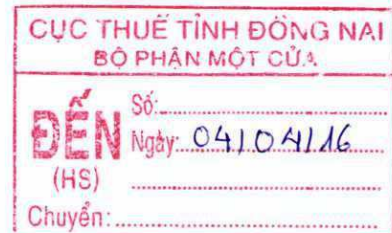
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	Cuối năm	Đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		5.090.949.048.220	4.215.389.926.083
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	(5.1)	2.144.539.943.900	1.189.117.054.567
1. Tiền	111		424.724.139.790	426.568.940.274
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.719.815.804.110	762.548.114.293
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		347.946.726.000	582.133.645.771
1. Chứng khoán kinh doanh	121			8.760.645.771
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	(5.2)	347.946.726.000	573.373.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.472.799.317.229	1.282.502.636.542
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	(5.3)	632.914.174.227	670.348.936.514
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	(5.4)	643.035.375.078	313.564.858.414
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	(5.5)	225.726.732.440	317.175.315.881
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(28.876.964.516)	(18.586.474.267)
IV. Hàng tồn kho	140		1.040.223.335.043	1.079.842.335.804
1. Hàng tồn kho	141	(5.7)	1.040.223.335.043	1.079.842.335.804
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		85.439.726.049	81.794.253.399
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	(5.12)	3.447.348.316	7.143.232.984
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	(5.14)	38.652.335.492	15.452.951.181
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	(5.15)	42.862.770.348	51.832.490.463
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		477.271.893	7.365.578.771

(Xem trang tiếp theo)



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

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

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	Cuối năm	Đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		8.328.841.788.337	7.806.678.268.804
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		134.826.113.977	12.485.130.836
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	(5.3)	17.829.086.750	11.601.000.000
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	(5.4)	6.573.520.169	
3. Phải thu dài hạn khác	216	(5.5)	119.468.007.223	884.130.836
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(9.044.500.165)	
II. Tài sản cố định	220		3.760.053.216.809	3.283.090.462.422
1. TSCĐ hữu hình	221	(5.9)	3.659.761.247.611	2.725.819.898.184
+ Nguyên giá	222		5.972.935.063.991	4.961.607.360.193
+ Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.313.173.816.380)	(2.235.787.462.009)
2. TSCĐ vô hình	227	(5.10)	100.291.969.198	557.270.564.238
+ Nguyên giá	228		170.165.026.875	667.208.192.365
+ Giá trị hao mòn lũy kế	229		(69.873.057.677)	(109.937.628.127)
III. Bất động sản đầu tư	230	(5.11)	1.220.481.865.266	567.884.056.717
+ Nguyên giá	231		1.816.125.724.736	897.742.890.074
+ Giá trị hao mòn lũy kế	232		(595.643.859.470)	(329.858.833.357)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	(5.8)	2.394.633.499.606	3.129.864.871.729
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		250.172.814.879	162.997.682.296
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		2.144.460.684.727	2.966.867.189.433
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	(5.2)	600.322.783.237	653.009.864.399
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		350.530.297.959	328.080.318.519
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		211.846.434.866	301.929.545.880
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(5.053.949.588)	
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		43.000.000.000	23.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		218.524.309.442	160.343.882.701
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	(5.12)	213.099.615.055	156.011.205.694
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		5.424.694.387	1.944.197.456
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			2.388.479.551
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		13.419.790.836.557	12.022.068.194.887

(Xem trang tiếp theo)

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

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

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Th. minh	Cuối năm	Đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		7.411.770.919.552	6.410.018.810.215
I. Nợ ngắn hạn	310		2.026.466.916.065	2.232.980.580.773
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	(5.13)	314.179.146.021	315.040.394.497
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	(5.14)	153.866.351.544	219.736.158.396
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	(5.15)	78.650.993.709	74.250.342.053
4. Phải trả người lao động	314	(5.15)	80.001.928.036	93.558.953.854
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	(5.16)	106.805.670.137	70.015.744.711
6. Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐXD	317		106.889.933.472	
7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	(5.17)	102.956.432.169	14.346.735.188
8. Phải trả ngắn hạn khác	319	(5.18)	198.164.552.903	714.610.932.711
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	(5.19)	799.278.829.942	591.558.756.948
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		85.673.078.131	139.862.562.415
II. Nợ dài hạn	330		5.385.304.003.487	4.177.038.229.442
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		19.356.600.908	16.975.000.000
2. Chi phí phải trả dài hạn	333	(5.16)	229.810.268.883	181.178.925.183
3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	(5.17)	2.290.340.913.566	1.763.447.539.703
4. Phải trả dài hạn khác	337	(5.18)	283.757.035.702	127.299.423.870
5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	(5.19)	2.560.541.267.859	2.079.975.441.011
6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		1.497.916.569	4.944.593.684
7. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			3.217.305.991

(Xem trang tiếp theo)

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

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

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Th. minh	Cuối năm	Đầu năm
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		6.008.019.917.005	5.612.049.384.672
I. Vốn chủ sở hữu	410	(5.20.1)	5.899.408.271.639	5.497.266.751.779
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	(5.20.2)	3.011.183.940.220	2.789.705.902.869
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		106.133.804.419	89.892.113.606
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		66.638.000.000	66.638.000.000
4. Cổ phiếu quỹ	415		(24.220.544.949)	(24.220.544.949)
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		67.678.362.128	(64.235.766.100)
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		114.851.662	
7. Quỹ đầu tư phát triển	418	(5.20.2)	314.472.916.845	392.027.091.940
8. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419	(5.20.2)	116.765.212.062	121.673.281.878
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	(5.20.2)	19.060.785.333	14.587.877.653
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		414.457.873.382	461.675.072.647
+ LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		(57.314.416.707)	(47.731.966.313)
+ LNST chưa phân phối kỳ này	421b		471.772.290.090	509.407.038.960
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		2.968.894.464	
12. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		1.804.154.176.073	1.649.523.722.235
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430	(5.20.3)	108.611.645.366	114.782.632.893
1. Nguồn kinh phí	431		12.518.609.240	18.255.850.984
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		96.093.036.126	96.526.781.909
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		13.419.790.836.557	12.022.068.194.887

NGƯỜI LẬP


PHẠM THỊ HỒNG
Kế toán trưởng

Đồng Nai, ngày 29 tháng 03 năm 2016

NGƯỜI DUYỆT

**PHAN ĐÌNH THÁM**
Ban Tổng Giám đốc

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

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

Mẫu số B 02 - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

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		3.278.372.902.550	2.828.131.298.742
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		5.437.480.726	2.773.868.938
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	(6.1)	3.272.935.421.824	2.825.357.429.804
4. Giá vốn hàng bán	11	(6.2)	2.373.292.405.175	2.126.739.612.672
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		899.643.016.649	698.617.817.132
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	(6.3)	149.928.676.103	231.495.171.073
7. Chi phí tài chính	22	(6.4)	108.933.761.503	70.384.929.352
<i>trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		105.774.228.466	68.257.066.013
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24		80.366.292.795	68.076.999.390
9. Chi phí bán hàng	25	(6.5)	93.849.859.243	85.839.897.092
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(6.6)	303.088.654.774	253.205.870.867
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		624.065.710.027	588.759.290.284
12. Thu nhập khác	31	(6.7)	47.347.365.622	19.756.350.529
13. Chi phí khác	32	(6.8)	39.703.950.496	7.315.156.536
14. Lợi nhuận khác	40		7.643.415.126	12.441.193.993
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		631.709.125.153	601.200.484.277
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	(6.10)	116.937.020.652	106.510.379.829
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(7.156.306.710)	1.006.330.140
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		521.928.411.211	493.683.774.308
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		334.994.456.365	361.616.501.215
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		186.933.954.846	132.067.273.093

Đồng Nai, ngày 29 tháng 03 năm 2016

NGƯỜI LẬP



PHẠM THỊ HỒNG
Kế toán trưởng

NGƯỜI DUYỆT




PHAN ĐÌNH THÁM
Ban Tổng Giám đốc

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

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

Mẫu số B 03 - DN/HN

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

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		631.709.125.153	601.200.484.277
2. Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BDSĐT	02		354.538.575.092	346.293.507.110
Các khoản dự phòng	03		(40.349.542.263)	(3.561.877.857)
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá	04		(44.846.995.183)	(137.354.789.976)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(129.502.109.745)	(118.027.788.750)
Chi phí lãi vay	06		105.917.387.028	69.571.560.283
Các khoản điều chỉnh khác	07		(3.217.305.991)	
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước	08		874.249.134.091	758.121.095.087
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(340.848.027.180)	36.021.825.429
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		36.423.942.572	361.093.058.644
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		502.255.424.003	129.213.171.622
Tăng giảm chi phí trả trước	12		12.399.046.643	(221.791.957.026)
Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13			
Tiền lãi vay đã trả	14		(124.398.335.036)	(88.442.301.793)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(128.216.866.796)	(83.994.088.927)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		141.862.164.301	135.333.288.385
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(79.464.515.047)	(79.717.556.574)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh	20		894.261.967.550	945.836.534.847
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		(916.635.833.550)	(1.078.351.218.442)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.846.233.137	3.415.086.136
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(472.271.726.000)	(340.303.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		677.698.000.000	325.519.354.229
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(30.000.000.000)	(352.486.776.979)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		179.066.805.497	4.899.450.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		89.315.898.388	131.594.886.278
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(470.980.622.528)	(1.305.712.218.778)

(Xem trang tiếp theo)

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

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

Mẫu số B 03 - DN/HN

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

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp	31			116.860.000.000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua	32			
3. Tiền thu từ đi vay	33	7.1	1.914.830.051.189	2.341.879.848.582
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	7.2	(1.190.575.058.687)	(1.603.257.395.269)
5. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(192.164.997.953)	(166.293.349.712)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài	40		532.089.994.549	689.189.103.601
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		955.371.339.571	329.313.419.670
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		1.189.117.054.567	859.794.255.260
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi	61		51.549.762	9.379.637
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	(5.1)	2.144.539.943.900	1.189.117.054.567

Đồng Nai, ngày 29 tháng 03 năm 2016

NGƯỜI LẬP


PHẠM THỊ HỒNG
 Kế toán trưởng

NGƯỜI DUYỆT


PHAN ĐÌNH THÁM
 Ban Tổng Giám đốc

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

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 09 – DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 hợp nhất kèm theo

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

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 kinh doanh lần đầu số 3600335363 ngày 01 tháng 07 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 01 tháng 02 năm 2016 với hình thức công ty cổ phần.

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 mới nhất theo hình thức công ty cổ phần là 3.765.000.000.000 VND

Công ty có đầu tư vào 13 công ty con như được trình bày tại mục 1.6 dưới đây (cùng với Tổng Công ty dưới đây gọi chung là Tập đoàn).

Các đơn vị trực thuộc tính đến 31 tháng 12 năm 2015 gồm:

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

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 Tập đoàn là:

- Đầu tư phát triển đô thị công nghiệp, khu công nghiệp, khu dân cư;
- Dịch vụ du lịch;

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

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

- 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 Tập đoàn 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.

1.5. Cấu trúc Tập đoàn

Vào đầu năm 2015, Tập đoàn được cấu trúc theo hình thức sở hữu đa cấp gồm công ty mẹ, 10 công ty trực tiếp và 03 công ty con gián tiếp. Trong năm, công ty mẹ đã bán 02 công ty con trực tiếp và vẫn giữ cấu trúc Tập đoàn theo hình thức sở hữu trực tiếp gồm công ty mẹ, 10 công ty con trực tiếp và 03 công ty con gián tiếp.

1.6. Số lượng các công ty con được hợp nhất

Các công ty con trực tiếp:

STT	Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
1.	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%
2.	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%
3.	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%
4.	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%
5.	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và vật liệu Đồng Nai	138 Nguyễn Ái Quốc, P.Trảng Dài, TP.Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	52,29%	52,29%	52,29%
6.	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%
7.	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	57,94%	57,70%	57,94%
8.	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	Đường 5, KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai	56,28%	51,19%	56,28%

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

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

9.	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Số 1, đường 3A, KCN Biên Hòa 2, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	96,25%	79,00%	87,57%
10.	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%

Các công ty con gián tiếp:

STT	Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
1.	Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Số 113-116 Lô C2, Đường 9, Khu dân cư An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	60,44%	49,46%	49,46%
2.	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	51,00%	42,32%	38,05%
3.	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	59,12%	46,84%	53,30%

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

STT	Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
1.	Công ty Cổ phần Điện cơ Đồng Nai	Đường 2, KCN Biên Hòa 1, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	33,45%	33,45%	33,45%
2.	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%
3.	Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	Đường 7, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	30,01%	30,00%	30,01%
4.	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%
5.	Công ty Cổ phần bóng đá Đồng Nai	Trong khuôn viên sân vận động Đồng Nai, đường Đồng Khởi, P. Tân Hiệp, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	25%	25%	25%
6.	Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	Số 1, Đường 6A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	40%	40%	40%
7.	Công ty Cổ phần Vận tải Sonadezi	994 Quốc lộ 1A, P. Bình Đa, T. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	37,12%	37,12%	37,12%

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

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

8.	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%
9.	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%

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

2.1. Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn từ 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.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1. Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn 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

Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 ĐƯỢC ÁP DỤNG

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

- Tỷ giá áp dụng trong kế toán là tỷ giá của các Ngân hàng các công ty trong Tập đoàn đang giao dịch;
- 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

Tập đoàn áp dụng Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính để soạn thảo và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính (TT200) hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế cho Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ Tài chính.

Do đó, Tập đoàn đã thực hiện việc trình bày lại một số thông tin so sánh trên báo cáo tài chính hợp nhất năm 2015 để phù hợp với việc trình bày các số liệu của năm hiện hành như đã nêu tại mục 4.28.

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

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

4.3 Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 hợp nhất 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 vào ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất. 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 hợp nhất 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 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 thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro trong việc chuyển 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, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng.

Các khoản nợ phải thu thỏa mãn định nghĩa là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế cuối kỳ.

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

Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

Dự phòng 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. Dự phòng phải thu khó đòi của các Công ty con được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính.

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 hợp nhất.

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

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

4.7 Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Bất động sản 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 tính giá trị hàng tồn kho cuối năm tài chính

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 hợp nhất.

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 bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ và tiền thuê đất, thuê cơ sở hạ tầng,.... 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 từ không quá 02 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh.
- 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.

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

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

- Chi phí hạ tầng Khu công nghiệp là chi phí liên quan đến xây dựng hạ tầng Khu công nghiệp Xuân Lộc nhận bàn giao từ Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp cho phần hạ tầng Công ty đang sử dụng. Chi phí này được phân bổ theo phương pháp đường thẳng cho thời gian còn lại của dự án (45,5 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 khác 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.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác và thuế trước bạ.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

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	05 - 49 năm
▪ Máy móc thiết bị	02 - 19 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	02 - 25 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 35 năm

4.10 Tài sản cố định vô hình

Nguyên tắc 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.
- Quyền sử dụng đất tại Khu công nghiệp Biên Hòa 2 với thời gian sử dụng còn lại là 36,5 năm.

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

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

- Quyền sử dụng đất tại Khu công nghiệp Gò Dầu với thời gian sử dụng còn lại là 37,5 năm.
- Quyền sử dụng đất tại Khu công nghiệp Xuân Lộc với thời gian sử dụng còn lại là 47,5 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 hợp nhất theo cách phân loại tài sản của Tập đoàn.

Doanh thu cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 Chi phí xây dựng dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, 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 Tập đoàn.

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.

4.13 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

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

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

4.14 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 hợp nhất khi phát sinh.

Trường hợp khoản vốn vay riêng biệt chỉ sử dụng cho việc xây dựng TSCĐ, BĐSĐT, lãi vay được vốn kể cả khi thời hạn xây dựng dưới 12 tháng.

Nhà thầu không được vốn hóa chi phí lãi vay phục vụ việc xây dựng, thi công công trình, tài sản cho khách hàng, kể cả trường hợp khoản vay riêng.

4.15 Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất đó được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

Các khoản cho vay được ghi nhận theo giá gốc.

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty liên kết khi Tập đoàn 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 ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư vào công ty liên kết ban đầu được ghi nhận theo giá gốc. 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. Sau đó, giá trị của khoản đầu tư được điều chỉnh tăng giảm tương ứng với phần sở hữu của Tập đoàn trong lãi lỗ của công ty liên kết sau ngày mua.

Các khoản phân phối từ công ty liên kết sau ngày mua được ghi giảm giá trị của khoản đầu tư.

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.

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

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

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư khác

Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác

Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn khác 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, Tập đoàn phải trích lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn nếu tổ chức kinh tế mà Tập đoàn 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.

4.16 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, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng.

Các khoản nợ phải trả thỏa mãn định nghĩa là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá hối đoái cuối kỳ.

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

4.17 Chi phí phải trả và dự phòng phải trả

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

Dự phòng phải trả

Một khoản dự phòng được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Tập đoàn có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các khoản nợ phải trả do nghĩa vụ đó. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí đi vay.

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

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

4.18 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.

4.19 Nguồn 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.

4.20 Doanh thu và thu nhập khác

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Thu nhập đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Kết quả kinh doanh của công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất tương ứng với tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty liên doanh liên kết.

Thanh lý, nhượng bán các khoản đầu tư

Doanh thu từ bán các khoản đầu tư dài hạn được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 hợp đồng chuyển nhượng tài sản.

Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư

Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư là phần chênh lệch giữa khoản thu từ việc thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư cao hơn giá trị còn lại của tài sản cố định, bất động sản đầu tư và chi phí thanh lý.

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

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

4.21 Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh; Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh vào kỳ sau nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất thì được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ lập báo cáo; Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh vào kỳ sau và sau thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất thì được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh khoản giảm trừ.

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 thưởng 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 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.

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp 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 Tập đoàn 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 các công ty trong Tập đoàn sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy 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 hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế đối với báo cáo thuế của các công ty trong Tập đoàn.

4.27 Nguyên tắc và phương pháp lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất là báo cáo tài chính của Tập đoàn mà trong đó tài sản, nợ, nguồn vốn, doanh thu, chi phí và dòng tiền của công ty mẹ và các công ty con được trình bày như một doanh nghiệp độc lập không tính đến ranh giới pháp lý của các công ty riêng biệt. Các báo cáo tài chính của các công ty con đã được lập cho cùng năm tài chính với công ty mẹ theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của công ty mẹ. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các công ty con và công ty mẹ.

Phương pháp kế toán trong giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn

Nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát, công ty mẹ không có ảnh hưởng đáng kể và hạch toán khoản đầu tư theo phương pháp giá gốc thì khi đạt được quyền kiểm soát khoản đầu tư trước đây được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kiểm soát công ty con. Khoản chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá gốc của khoản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

Nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát, công ty mẹ có ảnh hưởng đáng kể và hạch toán khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu thì khi đạt được quyền kiểm soát khoản đầu tư trước đây được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kiểm soát công ty con. Khoản chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá trị của khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Phần chênh lệch giữa giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận trực tiếp vào các chỉ tiêu thuộc nguồn vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối hợp nhất.

Phương pháp ghi nhận lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong thu nhập thuần và tài sản thuần của công ty con được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

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

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

Phương pháp kế toán ghi nhận lãi, lỗ khi có sự thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con

Các thay đổi về tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con không đưa đến việc mất kiểm soát của Tập đoàn được hạch toán là giao dịch về vốn. Giá trị ghi sổ của Tập đoàn và lợi ích của cổ đông không kiểm soát được điều chỉnh để phản ánh sự thay đổi về tỷ lệ sở hữu tương ứng trong công ty con đó. Chênh lệch do điều chỉnh lợi ích của cổ đông không kiểm soát và giá trị hợp lý của khoản thanh toán được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ngay khi mất quyền kiểm soát công ty con, lãi lỗ của Tập đoàn được xác định là chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn với giá trị tài sản thuần chuyển nhượng tại thời điểm mất quyền kiểm soát cộng với giá trị lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

Phương pháp loại trừ giao dịch nội bộ

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ hoàn toàn khi hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện cũng được loại trừ trên báo cáo tài chính hợp nhất, trừ trường hợp chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi.

Phương pháp xác định lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ

Tại thời điểm nắm quyền kiểm soát công ty con, lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ được xác định là khoản chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của những tài sản thuần có thể xác định của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ. Lợi thế thương mại được trình bày thành một khoản mục riêng biệt trên báo cáo tài chính hợp nhất và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng vào chi phí trong báo cáo tài chính hợp nhất trong thời hạn là 10 năm. Lãi từ giao dịch mua rẻ được ghi nhận là thu nhập khác khi phát sinh.

4.28 Số liệu so sánh

Như trình bày tại mục 4.2, từ năm 2015, Tập đoàn đã áp dụng Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và Thông tư 200/2014/TT-BTC về trình bày báo cáo tài chính. Do ảnh hưởng của việc áp dụng các hướng dẫn trong các thông tư này nên để bảo đảm tính so sánh của các số liệu, một vài số liệu của bảng cân đối hợp nhất ngày 31/12/2014, báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2014 đã được điều chỉnh lại, cụ thể như sau:

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (trích):

	VND	
	Đầu năm	Đầu năm
	Được báo cáo lại	Đã được báo cáo trước đây
Đầu tư tài chính ngắn hạn	8.760.645.771	582.133.645.771
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	573.373.000.000	-
Hàng tồn kho	1.079.842.335.804	1.142.484.188.555
Nguyên giá TSCĐ hữu hình	4.961.607.360.193	4.985.624.016.793
Hao mòn lũy kế TSCĐ hữu hình	(2.235.787.462.009)	(2.239.993.369.949)
Nguyên giá Bất động sản đầu tư	897.742.890.074	873.726.233.474
Hao mòn lũy kế Bất động sản đầu tư	(329.858.833.357)	(350.771.817.437)
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	162.997.682.296	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	2.966.867.189.433	3.067.223.018.978
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	301.929.545.880	324.929.545.880

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

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 hợp nhất (trích):

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	23.000.000.000	-
Chi phí trả trước dài hạn	156.011.205.694	367.119.879.557
Lợi thế thương mại	-	54.328.680.000
Người mua trả tiền ngắn hạn	219.736.158.396	236.711.158.396
Chi phí phải trả ngắn hạn	70.015.744.711	270.505.048.351
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	14.346.735.188	-
Phải trả ngắn hạn khác	714.610.932.711	353.089.289.049
Người mua trả tiền trước dài hạn	16.975.000.000	-
Chi phí phải trả dài hạn	181.178.925.183	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	1.763.447.539.703	1.777.794.274.891
Phải trả dài hạn khác	127.299.423.870	611.542.952.354
Vốn khác của chủ sở hữu	66.638.000.000	80.106.255.163
Cổ phiếu quỹ	(24.220.544.949)	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	14.587.877.653	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	461.675.072.647	509.407.038.960
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	1.649.523.722.235	1.676.977.032.027

Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất (trích):

	VND	
	Năm trước	Năm trước
	Được báo cáo lại	Đã được báo cáo trước đây
Giá vốn hàng bán	2.126.739.612.672	2.132.401.321.649
Doanh thu hoạt động tài chính	231.495.171.073	239.235.008.326
Chi phí quản lý doanh nghiệp	253.205.870.867	257.870.561.867
Thu nhập khác	19.756.350.529	16.175.316.844
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	361.616.501.215	355.448.904.806

Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (trích):

	VND	
	Năm trước	Năm trước
	Được báo cáo lại	Đã được báo cáo trước đây
Lợi nhuận trước thuế	601.200.484.277	595.032.887.868
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	(118.027.788.750)	(125.767.626.003)
Tăng, giảm hàng tồn kho	361.093.058.644	461.371.679.948
Tăng, giảm các khoản phải trả	129.213.171.622	143.120.605.284
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(1.078.351.218.442)	(1.178.629.839.746)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	131.594.886.278	139.334.723.531
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(166.293.349.712)	(174.033.186.965)

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp 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 HỢP NHẤT

5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Tiền mặt	6.942.468.942	6.645.537.350
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	417.792.948.538	419.923.402.924
Các khoản tương đương tiền	1.719.804.526.420	762.548.114.293
Cộng	<u>2.144.539.943.900</u>	<u>1.189.117.054.567</u>

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

5.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là các khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn dưới 12 tháng tại các Ngân hàng.

Đầu tư tài chính dài hạn được chi tiết như sau:

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	350.530.297.959	328.080.318.519
Đầu tư dài hạn khác	211.846.434.866	301.929.545.880
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	43.000.000.000	23.000.000.000
Dự phòng đầu tư dài hạn	(5.053.949.588)	-
Cộng	<u>605.376.732.825</u>	<u>653.009.864.399</u>

(Xem trang tiếp theo)

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

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

5.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Công ty	Cuối năm		Đầu năm		Ngàn VND
	Tỷ lệ lợi ích	Vốn góp theo phương pháp giá gốc	Tỷ lệ lợi ích	Vốn góp theo phương pháp giá gốc	
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết:					
Công ty Cổ phần Đầu tư quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	40%	112.000.000	0%	-	-
Công ty TNHH Berjaya D2D	25%	83.676.726	25%	83.676.726	76.714.604
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	40%	34.377.086	100%	-	-
Công ty Cổ phần Vận tải Sonadezi	37%	22.092.160	37%	15.589.500	24.423.110
Công ty CP Dịch vụ Cảng Đồng Nai	23%	13.500.000	23%	13.500.000	13.500.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	40%	13.062.371	40%	5.200.000	14.515.123
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	30%	12.390.797	30%	4.049.280	8.465.032
Công ty Cổ phần Dịch Vụ và Xây dựng Cấp Nước Đồng Nai	23%	7.800.368	36%	8.616.435	7.800.368
Công ty Cổ phần Bến xe và dịch vụ vận tải Đồng Nai	36%	8.115.848	36%	6.372.000	8.944.108
Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng công nghiệp số 1	30%	7.434.490	30%	4.611.600	7.870.066
Công ty Cổ phần Điện cơ Đồng Nai	33%	3.866.498	44%	3.704.600	5.673.047
Công ty TNHH Xăng dầu Vĩnh Phú	10%	3.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Xây Lắp Sonacons	15%	3.600.000	-	-	-
Công ty CP Cảng Long Thành	15%	1.665.000	15%	1.665.000	1.665.000
Công ty Cổ phần Cơ khí Đồng Nai	-	-	36%	2.284.200	2.917.241
Công ty Cổ phần Amata	-	-	30%	80.478.120	149.692.407
Công ty Cổ phần Bông đá Đồng nai	-	-	25%	5.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Đồng Nai	-	-	30%	3.735.510	4.062.245
Công ty CP Cấp nước Hồ Cầu Mới	-	-	36%	1.837.968	1.837.968
Cộng		326.581.345		240.320.939	328.080.319
		350.530.298			

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

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

5.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

	Cuối năm		Đầu năm		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Dự phòng	
Đầu tư vào đơn vị khác:					
Công ty Cổ phần đầu tư khai thác Cảng Phước An	75.000.000.000	-	75.000.000.000	-	75.000.000.000
Công ty Cổ phần Amata	49.897.468.985	-	49.897.468.985	-	-
Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh	45.929.999.001	-	45.929.999.001	-	45.231.579.000
Công ty CP Cấp nước Châu Đức	12.000.000.000	-	12.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Cầu Kiên Bè Tổng Nhon Trạch 2	11.250.000.000	(5.053.949.588)	6.196.050.412	-	-
Công ty Cổ phần Địa Ốc Thảo Điền	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-	10.000.000.000
Công ty Cổ phần XD Công trình Giao thông 610	2.546.730.000	-	2.546.730.000	-	2.546.730.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai (BOT Cầu Đồng Nai)	1.800.000.000	-	1.800.000.000	-	1.800.000.000
Nền nhà tại Khu Thiên Hà	1.308.580.000	-	1.308.580.000	-	1.308.580.000
Công ty Cổ phần Cấp Nước Long Khánh	1.054.088.000	-	1.054.088.000	-	-
Ngân hàng TMCP Đại Á	-	-	-	-	25.231.579.000
Công ty Cổ phần Đầu tư quốc lộ 91	-	-	-	-	121.160.000.000
Cần Thơ - An Giang	1.059.568.880	-	1.059.568.880	-	19.651.077.880
Đầu tư dài hạn khác	211.846.434.866	(5.053.949.588)	206.792.485.278	-	301.929.545.880
Cộng					

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn từ 6 tháng đến 60 tháng với lãi suất từ 4,3%/năm đến 7,6%/năm.

Khoản tiền gửi có kỳ hạn 60 tháng tại Công ty mẹ với giá trị 10 tỷ đồng được dùng để đảm bảo cho khoản vay tại Quỹ Bảo vệ môi trường Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai - Xem thêm mục 5.19.

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

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

5.3. Phải thu của khách hàng

	Cuối năm	VND Đầu năm
Phải thu của khách hàng ngắn hạn:		
Sở GTVT Đồng Nai liên quan đến dự án Cầu Hóa An	121.138.961.000	95.630.000.000
Phòng tài chính kế hoạch Biên Hòa	107.388.512.205	129.619.738.954
Các đối tượng khác	317.611.272.431	445.099.197.560
Cộng	<u>632.914.174.227</u>	<u>670.348.936.514</u>
Phải thu của khách hàng dài hạn:		
Hoạt động kinh doanh nhà - Khu dân cư An Bình	7.549.000.000	10.472.491.900
Các đối tượng khác	10.280.086.750	1.128.508.100
Cộng	<u>17.829.086.750</u>	<u>11.601.000.000</u>
Trong đó, phải thu của khách hàng là các bên liên quan – Xem thêm mục 8		
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	9.374.917.440	-
Cộng	<u>9.374.917.440</u>	<u>-</u>

5.4. Trả trước cho người bán

	Cuối năm	VND Đầu năm
Ngắn hạn:		
Trung tâm Phát triển Quỹ đất TP. Biên Hòa tiền đền bù đất Khu công nghiệp Giang Điền	328.227.726.711	181.307.517.380
Nhà thầu Kumho Industrial	166.826.752.397	-
Các đối tượng khác	147.980.895.970	132.257.341.034
Cộng	<u>643.035.375.078</u>	<u>313.564.858.414</u>
Dài hạn:		
Các đối tượng khác	6.573.520.169	-
Cộng	<u>6.573.520.169</u>	<u>-</u>

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

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

5.5. Phải thu khác

	VND			
	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Ứng tiền đền bù giải phóng mặt bằng cho Trung tâm Quý đất Huyện Vĩnh Cửu	121.311.935.363	-	120.759.331.363	-
Ứng tiền đền bù mở đá Tân Cảng cho Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Biên Hòa	23.304.586.000	-	34.909.660.000	-
Phải thu ứng trước tiền bồi thường đất cho dân có đất trong vùng quy hoạch khu công nghiệp	13.756.633.666	-	-	-
Phải thu khác	67.353.577.411	28.876.964.516	161.506.324.518	18.586.474.267
Cộng	<u>225.726.732.440</u>	<u>28.876.964.516</u>	<u>317.175.315.881</u>	<u>18.586.474.267</u>
Dài hạn:				
Tạm ứng tiền hỗ trợ di dời, đền bù giải tỏa	12.524.960.595	-	-	-
Đầu tư hợp tác kinh doanh với Công ty ICD Tân Cảng Long Bình	91.470.000.000	-	-	-
Phải thu khác	15.473.046.628		884.130.836	
Cộng	<u>119.468.007.223</u>	<u>-</u>	<u>884.130.836</u>	<u>-</u>

(Xem trang tiếp theo)

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

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

5.6. Nợ xấu

	Cuối năm		Đầu năm		VND
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	52.951.757.807	15.030.293.126	40.732.782.247	22.146.307.980	

Thời gian quá hạn và giá trị các khoản nợ phải thu, cho vay quá hạn theo từng đối tượng được chi tiết như sau:

	Cuối năm			Đầu năm			VND
	Giá gốc	Dự phòng	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Dự phòng	Thời gian quá hạn	
Công ty Cổ phần Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	7.558.195.930	6.892.484.665	1 - 3 năm	-	-	-	
Ông Nguyễn Văn Tuấn	2.669.900.000	1.601.940.000	1 - 3 năm	-	-	-	
Công ty TNHH Vạn Phúc	2.271.119.074	2.271.119.074	Trên 3 năm	2.271.119.074	2.271.119.074	Trên 3 năm	
Công ty CP Năng lượng Mai Linh	16.068.397.014	8.034.198.507	1 - 2 năm	16.068.397.014	2.150.814.420	1 - 2 năm	
Công ty Cổ phần ĐT & XD Cotec	3.294.459.997	3.294.459.997	Trên 5 năm	3.294.459.997	3.236.524.910	Trên 4 năm	
Công ty Cổ phần ĐT & XD số 45	1.737.304.743	1.737.304.743	Trên 5 năm	-	-	-	
Các đối tượng khác	19.352.381.049	14.089.957.695		19.098.806.162	10.928.015.863		
Cộng	52.951.757.807	37.921.464.681		40.732.782.247	18.586.474.267		22.146.307.980

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

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

5.7. Hàng tồn kho

	VND			
	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	49.591.558.833	-	55.021.128.195	-
Công cụ, dụng cụ	2.239.941.050	-	1.948.715.270	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	838.460.398.532	-	795.224.140.106	-
Thành phẩm	31.083.779.496	-	46.285.493.363	-
Hàng hóa	880.947.781	-	704.075.257	-
Hàng hóa bất động sản	117.966.709.351	-	180.658.783.613	-
Cộng	<u>1.040.223.335.043</u>	-	<u>1.079.842.335.804</u>	-

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được chi tiết như sau:

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Dự án Khu dân cư đường Võ Thị Sáu – Giai đoạn 2	183.214.578.281	221.854.753.334
Dự án Khu dân cư xã Lộc An, huyện Long Thành	84.794.337.048	65.354.721.143
Dự án Cầu Hóa An	48.478.064.674	82.992.407.122
Dự án Trường THCS Thống Nhất	32.053.537.502	-
Dự án KDC Trảng Bom	66.576.459.547	78.809.766.168
Dự án Khu S3-S4 An Hòa	17.272.496.996	33.100.737.029
Dự án Đền thờ liệt sỹ thị xã Long Khánh	41.032.610.910	6.783.572.297
Các công trình khác	365.038.313.574	306.328.183.013
Cộng	<u>838.460.398.532</u>	<u>795.224.140.106</u>

5.8. Tài sản dở dang dài hạn

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:		
Khu quy hoạch Phường Bửu Long - khu 2	198.329.274.883	152.607.604.186
Bãi chôn lấp chất thải an toàn	41.980.987.098	9.182.356.407
Các dự án khác	9.862.552.898	1.207.721.703
Cộng	<u>250.172.814.879</u>	<u>162.997.682.296</u>
Xây dựng cơ bản dở dang:		
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng và chuẩn bị đầu tư tư vấn xây dựng của Sonadezi Châu Đức	1.280.954.385.764	1.127.445.051.341
Dự án Nhơn Trạch của Công ty TNHH một thành viên xây dựng cấp nước Đồng Nai	313.871.950	963.824.140.834
Dự án BOT - đường 768	274.303.078.617	227.099.529.101
Khu quy hoạch phường Bửu Long	-	152.607.604.186
Công trình cụm công nghiệp Bảo Vinh	59.795.566.762	72.420.062.372
Công trình khu công nghiệp Giang Điền	28.201.241.274	15.231.392.870
Công trình cao ốc văn phòng Sonadezi	-	3.658.616.104
Chi phí xây dựng dở dang khác	500.892.540.360	404.580.792.625
Cộng	<u>2.144.460.684.727</u>	<u>2.966.867.189.433</u>

TÔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÔNG TY CON

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

5.9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị công cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	VND	
							Cộng
Nguyên giá:							
Số dư đầu năm	2.146.116.854.493	850.719.121.106	1.753.200.899.347	38.873.684.362	172.696.800.885	4.961.607.360.193	
Đầu tư XD/CB hoàn thành	417.208.104.366	426.710.412.733	566.219.858.548	20.538.941.109	-	1.430.677.316.756	
Tăng/giảm do đánh giá lại tài sản	26.084.783.175	-	-	(160.404.003)	-	25.924.379.172	
Khi xác định giá trị doanh nghiệp	26.084.783.175	-	-	(160.404.003)	-	25.924.379.172	
Mua trong năm	3.717.544.011	32.492.577.170	23.943.071.457	2.553.439.626	662.750.440	63.369.382.704	
Tăng khác	17.929.577.045	656.403.409	152.196.981.436	-	207.545.800	170.990.507.690	
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(336.949.556.785)	-	-	-	-	(336.949.556.785)	
Giảm do thoái vốn Công ty con	(62.250.832.461)	(6.146.095.296)	(11.472.327.897)	(1.365.396.215)	-	(81.234.651.869)	
Thanh lý, nhượng bán	(4.828.347.908)	(151.415.845.551)	(2.648.019.753)	(206.071.100)	(35.464.960)	(159.133.749.272)	
Chuyển sang CCDC	-	-	-	(235.096.875)	-	(235.096.875)	
Giảm khác	(17.405.835.656)	(52.694.792.426)	(17.426.117.000)	(260.045.800)	(14.294.036.841)	(102.080.827.723)	
Số dư cuối năm	2.189.622.290.280	1.100.321.781.145	2.464.014.346.138	59.739.051.104	159.237.595.324	5.972.935.063.991	
Giá trị hao mòn lũy kế:							
Số dư đầu năm	1.057.872.405.395	337.585.566.105	788.797.789.403	20.195.239.876	31.336.461.230	2.235.787.462.009	
Khấu hao trong năm	146.314.864.845	77.203.816.918	94.185.283.821	5.294.384.302	3.083.533.650	326.081.883.536	
Tăng/giảm do đánh giá lại tài sản	2.911.340.943	-	(705.522.912)	(268.053.660)	-	1.937.764.371	
Khi xác định giá trị doanh nghiệp	2.911.340.943	-	(705.522.912)	(268.053.660)	-	1.937.764.371	
Tăng khác	3.813.408.440	-	7.053.906.331	-	31.626.048	10.898.940.819	
Chuyển sang CCDC	-	-	-	(234.124.667)	-	(234.124.667)	
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(174.479.563.466)	-	-	-	-	(174.479.563.466)	
Giảm do thoái vốn Công ty con	(25.127.118.119)	-	(7.857.927.034)	(1.256.959.949)	(390.455.775)	(34.632.460.877)	
Thanh lý, nhượng bán	(2.202.688.480)	(5.273.311.957)	(2.793.120.696)	(206.071.100)	(27.042.047)	(10.502.234.280)	
Giảm khác	(425.888.110)	(23.563.863.072)	(3.692.606.948)	(605.958.283)	(13.395.534.652)	(41.683.851.065)	
Số dư cuối năm	1.008.676.761.448	385.952.207.994	874.987.801.965	22.918.456.519	20.638.588.454	2.313.173.816.380	
Giá trị còn lại:							
Tại ngày đầu năm	1.088.244.449.098	513.133.555.001	964.403.109.944	18.678.444.486	141.360.339.655	2.725.819.898.184	
Tại ngày cuối năm	1.180.945.528.832	714.369.573.151	1.589.026.544.173	36.820.594.585	138.599.006.870	3.659.761.247.611	

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 348.683.376.007 đồng

Một phần nhà xưởng, máy móc thiết bị tại các Công ty con được dùng để thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn - xem thêm mục 5.19

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

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

5.10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Khác	VND Cộng
Nguyên giá:				
Số dư đầu năm	641.895.833.406	9.995.010.405	15.317.348.554	667.208.192.365
Mua trong năm	7.954.872.480	389.000.000		8.343.872.480
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	3.082.249.709	3.082.249.709
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(483.366.138.729)	-	-	(483.366.138.729)
Giảm do thoái vốn Công ty con	(20.014.375.558)	(1.355.052.500)	-	(21.369.428.058)
Thanh lý, nhượng bán	-	(134.989.392)	-	(134.989.392)
Giảm khác	-	(137.592.000)	(3.461.139.500)	(3.598.731.500)
Số dư cuối năm	146.470.191.599	8.756.376.513	14.938.458.763	170.165.026.875
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số dư đầu năm	99.517.983.525	7.643.010.971	2.776.633.631	109.937.628.127
Khấu hao trong năm	12.231.071.457	676.247.511	662.311.261	13.569.630.229
Tăng/giảm do đánh giá lại tài sản khi xác định giá trị doanh nghiệp	(72.555.701)	-	-	(72.555.701)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(39.551.718.533)	-	-	(39.551.718.533)
Giảm do thoái vốn Công ty con	(12.607.983.649)	(1.198.153.404)	-	(13.806.137.053)
Thanh lý, nhượng bán	-	(134.989.392)	-	(134.989.392)
Giảm khác	-	(68.800.000)	-	(68.800.000)
Số dư cuối năm	59.516.797.099	6.917.315.686	3.438.944.892	69.873.057.677
Giá trị còn lại:				
Tại ngày đầu năm	542.377.849.881	2.351.999.434	12.540.714.923	557.270.564.238
Tại ngày cuối năm	86.953.394.500	1.839.060.827	11.499.513.871	100.291.969.198

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 39.572.124.681 đồng

Quyền sử dụng đất tại các Công ty con được dùng để thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn - xem thêm mục 5.19

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

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

5.11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	VND
				Số cuối năm
Bất động sản đầu tư cho thuê:				
Nguyên giá:				
Quyền sử dụng đất	66.941.398.490	483.366.138.729	-	550.307.537.219
Nhà cửa vật kiến trúc	765.988.050.913	153.462.391.905	(3.149.229.793)	916.301.213.025
Máy móc thiết bị	3.478.149.217	-	-	3.478.149.217
Phương tiện vận tải	27.159.960.761	866.113.229	-	28.026.073.990
Tài sản cố định khác	34.175.330.693	283.837.420.592	-	318.012.751.285
Cộng	897.742.890.074	921.532.064.455	(3.149.229.793)	1.816.125.724.736
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Quyền sử dụng đất	52.358.570.928	39.890.013.773	-	92.248.584.701
Nhà cửa vật kiến trúc	247.193.099.615	64.894.185.265	(6.862.918.088)	305.224.366.792
Máy móc thiết bị	1.766.933.516	468.765.060	-	2.235.698.576
Phương tiện vận tải	21.053.407.824	1.492.731.386	-	22.546.139.210
Tài sản cố định khác	7.486.821.474	165.902.248.717	-	173.389.070.191
Cộng	329.858.833.357	272.647.944.201	(6.862.918.088)	595.643.859.470
Giá trị còn lại:				
Quyền sử dụng đất	14.582.827.562	-	-	458.058.952.518
Nhà cửa vật kiến trúc	518.794.951.298	-	-	611.076.846.233
Máy móc thiết bị	1.711.215.701	-	-	1.242.450.641
Phương tiện vận tải	6.106.552.937	-	-	5.479.934.780
Tài sản cố định khác	26.688.509.219	-	-	144.623.681.094
Cộng	567.884.056.717			1.220.481.865.266

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá là 232.796.892.969 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 5.19.

5.12. Chi phí trả trước

Ngắn hạn:	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Công cụ dụng cụ	370.035.706	-
Chi phí khác	3.077.312.610	7.143.232.984
Cộng	3.447.348.316	7.143.232.984
Dài hạn:		
Lợi thế kinh doanh khi xác định giá trị doanh nghiệp	24.467.521.197	-
Công cụ, dụng cụ, chi phí khác chờ phân bổ	3.062.484.405	6.761.563.821
Tiền thuê đất chờ phân bổ	14.768.219.084	46.249.159.940
Chi phí trả trước dài hạn khác	170.801.390.369	103.000.481.933
Cộng	213.099.615.055	156.011.205.694

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

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

5.13. Phải trả người bán

	Cuối năm	VND Đầu năm
Các khoản phải trả người bán ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO	24.554.967.183	5.495.692.776
Tổng Công ty Xây Dựng Số 1 - TNHH MTV	48.244.003.207	19.663.918.000
Phải trả cho các đối tượng khác	241.380.175.631	289.880.783.721
Cộng	<u>314.179.146.021</u>	<u>315.040.394.497</u>

Phải trả người bán là các bên liên quan – Xem thêm mục 8

Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai	5.129.117.692	3.183.921.090
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công Nghiệp Số 1 Đồng Nai	4.459.672.521	-
Cộng	<u>9.588.790.213</u>	<u>3.183.921.090</u>

5.14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Cuối năm	VND Đầu năm
Khách hàng trả trước tiền mua nhà mặt tiền chợ Quán Thủ, Huyện Long Thành	68.288.158.270	89.465.589.353
Đối tượng khác	85.578.193.274	130.270.569.043
Cộng	<u>153.866.351.544</u>	<u>219.736.158.396</u>

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

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

5.15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Giảm do thoái vốn công ty con	VND
					Cuối năm
Phải nộp					
Thuế giá trị gia tăng	-	228.045.223.527	(213.474.903.765)	(1.534.815.003)	13.035.504.759
Thuế thu nhập doanh nghiệp	38.111.563.776	99.344.704.116	(101.691.496.581)	-	35.764.771.311
Thuế thu nhập cá nhân	2.718.687.819	19.726.372.708	(18.606.200.880)	(52.422.702)	3.786.436.945
Thuế tiêu thụ đặc biệt	953.089.908	(614.731.543)	(307.591.697)	-	30.766.668
Thuế tài nguyên	972.459.528	4.605.430.724	(4.806.665.317)	-	771.224.935
Phí, lệ phí	7.739.989.501	27.383.602.039	(34.778.105.241)	-	345.486.299
Các loại thuế khác	-	5.492.491.509	(5.348.914.319)	(71.575.019)	72.002.171
Cộng	74.250.342.053	386.693.714.954	380.634.250.574	(1.658.812.724)	78.650.993.709
Phải thu					
Thuế giá trị gia tăng	15.251.048.838	14.735.864.378	(515.184.460)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	21.352.688.335	28.763.523.087	-	7.410.834.752
Tiền thuế đất, thuế nhà đất	36.432.692.923	10.677.981.347	9.118.076.866	-	34.872.788.442
Các loại thuế khác	148.748.702	96.786.008	527.184.460	-	579.147.154
Cộng	51.832.490.463	46.863.320.068	37.893.599.953	-	42.862.770.348

Tập đoàn kê khai và nộp tiền thuế đất theo các hợp đồng thuê đất được ký kết giữa Tổng Công ty và các Công ty con với Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai.

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.

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

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

5.16. Chi phí phải trả

	Cuối năm	VND 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	-
Trích trước khoản chi phí đền bù và xây dựng hạ tầng khu quy hoạch nhà ở phường Tân Phong	26.190.500.000	-
Trích trước chi phí liên quan đến các công trình xây lắp	18.779.305.546	-
Chi phí phải trả khác	45.791.727.243	70.015.744.711
Cộng	<u>106.805.670.137</u>	<u>70.015.744.711</u>
Dài hạn		
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn chi phí kinh doanh đất	174.678.335.233	181.178.925.183
Chi phí đầu tư hạ tầng tính theo suất đầu tư khu công nghiệp Giang Điền	9.135.974.488	-
Chi phí phải trả khác	45.995.959.162	-
Cộng	<u>229.810.268.883</u>	<u>181.178.925.183</u>

5.17. Doanh thu chưa thực hiện

	Cuối năm	VND Đầu năm
Ngắn hạn:		
Doanh thu nhận trước cho thuê đất hạ tầng khu công nghiệp	90.276.711.391	14.346.735.188
Các doanh thu chưa thực hiện khác.	12.679.720.778	-
Cộng	<u>102.956.432.169</u>	<u>14.346.735.188</u>
Dài hạn:		
Doanh thu nhận trước cho thuê đất hạ tầng khu công nghiệp	2.005.480.205.594	1.298.938.140.643
Doanh thu chưa thực hiện từ hoạt động kinh doanh nhà và hạ tầng	-	316.734.756.043
Doanh thu chưa thực hiện từ hoạt động xây dựng	118.505.058.355	144.903.594.183
Các doanh thu chưa thực hiện khác	166.355.649.615	2.871.048.834
Cộng	<u>2.290.340.913.566</u>	<u>1.763.447.539.703</u>

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

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

5.18. Phải trả, phải nộp khác

	Cuối năm	VND Đầu năm
Ngắn hạn:		
Kinh phí công đoàn, Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	2.318.767.575	2.467.855.062
Phải trả về cổ phần hóa	1.797.277.899	58.195.750.472
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	36.382.222.983	7.744.301.765
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	15.100.663.364	18.165.574.803
Phải trả chi phí đền bù giải tỏa	19.780.811.000	192.880.000
Khoản thanh toán liên quan các dự án xây dựng cơ bản dở dang	-	367.695.643.662
Các khoản phải trả, phải nộp khác	122.784.810.082	260.148.926.947
Cộng	<u>198.164.552.903</u>	<u>714.610.932.711</u>
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	36.102.413.195	42.129.006.874
Tạm tính hạng mục xây dựng cơ bản tại Ban Quản lý của Công ty Cổ phần cấp nước Đồng Nai	-	39.879.874.055
Phải trả nhà thầu Kumho - Dự án Thiện Tân giai đoạn 2	166.993.578.976	-
Phải trả ngân sách	37.661.623.300	32.753.790.300
Các khoản phải trả, phải nộp khác	42.999.420.231	12.536.752.641
Cộng	<u>283.757.035.702</u>	<u>127.299.423.870</u>

(Xem trang tiếp theo)

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

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

5.19. Vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Cuối năm		Trong năm		Đầu năm		Số có khả năng trả nợ
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn	799.278.829.942	799.278.829.942	1.323.797.986.532	1.116.077.913.538	591.558.756.948	591.558.756.948	
Vay dài hạn	2.560.541.267.859	2.560.541.267.859	2.176.972.641.969	1.696.406.815.121	2.079.975.441.011	2.079.975.441.011	
Cộng	3.359.820.097.801	3.359.820.097.801	3.500.770.628.501	2.812.484.728.659	2.671.534.197.959	2.671.534.197.959	

(Xem trang tiếp theo)

VND

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

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

Vay ngắn hạn là các khoản vay tại các ngân hàng với lãi suất từ 5,4%/năm đến 10,5%/năm và được đảm bảo bằng tài sản của các Công ty con, chi tiết như sau:

- Thế chấp tài sản tại Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai gồm:
 - + Một phần Nhà máy nước Thiện Tân theo Hợp đồng thế chấp số 11.52.11/HĐTC-CN-TT1 ngày 10/07/2011.
 - + Hệ thống cấp nước Thạnh Phú theo Hợp đồng thế chấp số 11.52.11/HĐTC-CN-TP ngày 10/07/2011.
 - + Quyền sử dụng đất tại Phường Quyết Thắng, TP. Biên Hòa, Đồng Nai theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số O934404 do UBND Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 14/03/2000.
 - + Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 757312604100101 do Sở Xây Dựng cấp ngày 23/4/2009 theo Hợp đồng thế chấp số 14.31.300039704/HĐTC-BĐS-DOWACO ngày 14/08/2014.
- Thế chấp tài sản tại Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai gồm:
 - + Xe cẩu Lima 700TC-02 (01 chiếc).
 - + Xe cẩu bánh lốp P&H 670TC (01 chiếc).
 - + Cần trục bánh lốp Halla American 5530 (01 chiếc).
 - + Toàn bộ công trình xây dựng, hệ thống cầu, bến cảng và các công trình phụ trợ tại cảng Gò Dầu A, cảng Gò Dầu B theo văn bản cam kết ngày 24/01/2013.
- Thế chấp tài sản tại Công ty Cổ phần Công ty Cổ phần Công trình giao thông Đồng Nai gồm:
 - + Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số L431834 do UBND huyện Xuân Lộc cấp ngày 04 tháng 02 năm 1999.
 - + Các phương tiện vận tải, cơ giới chuyên dùng, trạm trộn bê tông nhựa nóng.
 - + Quyền đòi nợ Ban Quản lý Dự án Huyện Định Quán, quyền đòi nợ Ban Quản lý Dự án Huyện Nhơn Trạch, quyền đòi nợ Công ty Cổ phần BOT và BT Đức Long Đắc Nông, toàn bộ quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng Thi công Xây dựng Công trình số 04/2014/HĐXD-CTAG ngày 14 tháng 8 năm 2014 và các phụ lục kèm theo (nếu có) được ký giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang.

Vay dài hạn là các khoản vay tại các ngân hàng kỳ hạn 01 năm đến 10 năm với lãi suất từ 5,4%/năm đến 10%/năm và được đảm bảo bằng tài sản của Tổng Công ty và các Công ty con, chi tiết như sau:

- Thế chấp tài sản tại Tổng Công ty gồm:
 - + Toàn bộ số dư tài khoản tiền gửi có kỳ hạn của Tổng Công ty tại Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai.
 - + 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.
 - + 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.
 - + Các quyền tài sản bao gồm nhưng không giới hạn: quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi 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 "Thuê lại đất KCN Châu Đức số 12/HĐTD-SZC-KD" và các văn bản sửa đổi bổ sung của hợp đồng thuê đất (nếu có).
- Thế chấp tài sản tại Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai gồm:
 - + Một phần nhà máy nước Thiện Tân.
 - + Công trình hệ thống cấp nước Thạnh Phú.
 - + Một phần tài sản hình thành từ dự án Đầu tư xây dựng hệ thống cấp nước Nhơn Trạch giai đoạn 1.

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

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

- Thế chấp tài sản tại Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai gồm (tiếp theo)
- + QSD đất tại P. Quyết Thắng, TP. Biên Hòa, tỉnh Đnai theo GCN QSD đất số O934404; Quyền sở hữu nhà ở và QSD đất ở tại P. Quyết Thắng, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai theo GCN QSH nhà ở và QSD đất ở số 747312604100101.
- + Tuyến ống cấp nước công suất 3.100 m³/ngày đêm tại khu phố 3,4 phường Trảng Dài, Thành phố Biên Hòa.
- + Toàn bộ tài sản thuộc dự án đầu tư thiết bị máy bơm ly tâm trục đứng Q = 1.000m³/h cho trạm bơm nước thô Xí nghiệp nước Biên Hòa.
- + Tuyến ống chuyển tải cấp nước công suất 6.800m³/ ngày đêm cho Khu dân cư Khu phố 9, 11, Phường Tân Phong, TP Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai.
- + 02 máy bơm dự phòng cho Xí nghiệp nước Thiện Tân.
- + 09 máy bơm cho Xí nghiệp nước Biên Hoà, Vĩnh An, Xuân Lộc.
- + Nhà làm việc Xí nghiệp nước Xuân Lộc tại Thị trấn Gia Ray, Huyện Xuân Lộc, Tỉnh Đồng Nai.
- + Hệ thống cấp nước thị trấn Định Quán và hệ thống cấp nước phường Tân Biên, TP Biên Hoà.
- + Tài sản hình thành trong tương lai của dự án Hệ thống cấp nước Nhơn Trạch.
- Thế chấp tài sản tại Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai gồm:
 - + Tất cả các khoản lợi thu được từ việc kinh doanh, khai thác giá trị quyền sử dụng đất hoặc hạ tầng kỹ thuật trên đất, các khoản lợi thu được từ việc kinh doanh, khai thác bãi hoặc hạ tầng kỹ thuật trên bãi, quyền nhận tiền từ hợp đồng, quyền đòi nợ, quyền được nhận số tiền bảo hiểm, quyền nhận các khoản tiền bồi thường phạt vi phạm,... và tất cả các quyền và lợi ích phát sinh từ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất 157.544,4 m² tại xã Phước Thái, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai và bãi cấp phối sỏi đồ 7,15ha và 2,17ha thuộc dự án Cảng Gò Dầu B giai đoạn 2 tại Xã Phước Thái, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai (Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/CĐN/2015/HĐTC).
 - + Xe cầu Lima 700TC-02 (01 chiếc).
 - + Xe cầu bánh lốp P&H 670TC (01 chiếc).
 - + Cần trục bánh lốp Halla American 5530 (01 chiếc).
 - + Toàn bộ công trình xây dựng, hệ thống cầu, bến cảng và các công trình phụ trợ tại cảng Gò Dầu A, cảng Gò Dầu B theo văn bản cam kết ngày 24/01/2013.
 - + Quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai từ dự án mở rộng Cảng Đồng Nai giai đoạn 2B tại Phường Long Bình Tân, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai với diện tích 55.288m²
 - + Thửa đất số 575/TLBV dự án đầu tư mở rộng cảng Đồng Nai tại Phường Long Bình Tân, diện tích 91.843m²
- Thế chấp tài sản tại Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi gồm:
 - + Tài sản cố định hữu hình và các tài sản hình thành trong tương lai từ các dự án Khu xử lý chất thải Quang Trung.
- Thế chấp tài sản tại Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức gồm:
 - + Quyền thu phí từ tháng 08/2011 đến 31/12/2045 của trạm thu phí 2a và 2b trên đường Đồng Khởi và trạm thu phí 4a trên đường vào nhà máy nước Thiện Tân của dự án BOT.
 - + Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn và tài sản hình thành trong tương lai của KCN Châu Đức.

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

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

5.21. Vốn chủ sở hữu

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu										Lợi ích cổ đồng không kiểm soát	Cộng	
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn chủ sở hữu	Vốn khác thuộc VCSH	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Chênh lệch tỷ giá hối đổi	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Quỹ sắp xếp doanh nghiệp	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và các quỹ			Nguồn vốn đầu tư XDCB
Số dư đầu năm trước	2.209.364	87.673	-	-	-	-	408.630	7.688	-	465.676	-	789.171	3.968.202
Tăng vốn năm trước	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	420.614	420.614
Ngân sách nhà nước cấp bổ sung trong năm	116.860	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	116.860
Tăng vốn do các Công ty con xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa	486.385	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	486.385
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	(22.903)	-	-	-	-	-	-	-	22.903	-	-	-	-
Giảm vốn chuyển tăng quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	-	3.014	361.617	-	132.067	493.684
Tăng từ thu nhập chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu	-	-	-	-	(64.236)	-	-	-	-	(3.014)	-	-	-
Thu từ Công ty cổ phần cấp nước Đồng Nai	-	-	-	-	-	-	-	-	95.721	-	-	-	95.721
Nộp lợi nhuận về ngân sách nhà nước	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(117.074)	-	-	(117.074)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(40.455)	(40.455)
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	-	64.139	2.376	-	(105.075)	-	(23.661)	(62.221)
Biến động khác	-	2.219	66.638	(24.221)	-	-	(80.743)	4.524	35	(140.453)	-	371.787	199.786
Số dư đầu năm nay	2.789.706	89.892	66.638	(24.221)	(64.236)	-	392.026	14.588	121.673	461.677	-	1.649.523	5.497.266

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

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

5.21. Vốn chủ sở hữu

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu											Triệu đồng	
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn chủ sở hữu	Vốn khác thuộc VCSH	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Quỹ sắp xếp doanh nghiệp	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và các quỹ	Nguồn vốn đầu tư XDCB		Lợi ích cổ đông không kiểm soát
Số dư đầu năm nay (tiếp theo)	2.789.706	89.892	66.638	(24.221)	(64.236)	-	392.026	14.588	121.673	461.677	-	1.649.523	5.497.266
Tăng vốn trong năm nay	221.478	-	-	-	-	-	(172.669)	-	(121.673)	-	-	107.872	35.008
Tăng do đánh giá lại giá trị doanh nghiệp	-	15.552	-	-	131.914	-	-	-	-	-	-	-	147.466
Tiền bán có phân tại các công ty con thực hiện cổ phần hóa trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-	-	334.994	-	186.934	521.928
Lợi nhuận năm nay	-	-	-	-	-	115	-	-	-	1.018	2.969	-	4.102
Tặng khác	-	-	-	-	-	-	-	-	116.765	-	-	-	116.765
Trích lập quỹ thuộc nguồn vốn	-	-	-	-	-	-	85.387	3.854	-	(89.241)	-	-	-
Trích lập quỹ KTPL, Ban điều hành	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(39.491)	-	(32.316)	(71.807)
Nộp lợi nhuận về NSNN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(118.792)	-	-	(118.792)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(90.506)	(90.506)
Giảm do thoái vốn Công ty con	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.979)	-	(28.628)	(33.607)
Biến động khác	-	(76)	-	-	-	-	(4.899)	1	-	(111.820)	-	11.275	(105.519)
Tăng/giảm từ Công ty liên kết	-	765	-	-	-	-	14.627	618	-	(17.352)	-	-	(1.342)
Tài sản trong Công ty con giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.554)	-	-	(1.554)
Số dư cuối năm nay	3.011.184	106.133	66.638	(24.221)	67.678	115	314.472	19.061	116.765	414.460	2.969	1.804.154	5.899.408

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

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

5.20.2 Các quỹ của doanh nghiệp

			VND
	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu
Số dư đầu năm	392.027.091.940	121.673.281.878	14.587.877.653
Tăng trong năm	95.114.747.504	116.765.212.062	4.472.907.680
Giảm vốn trong năm	(172.668.922.599)	(121.673.281.878)	-
Số dư cuối năm	<u>314.472.916.845</u>	<u>116.765.212.062</u>	<u>19.060.785.333</u>

5.20.3 Nguồn kinh phí

		VND
	Năm nay	Năm trước
Nguồn kinh phí sự nghiệp	14.030.900.657	24.965.423.051
Nguồn kinh phí hình thành tài sản cố định	96.093.036.126	96.526.781.909
Chi sự nghiệp	(1.163.578.939)	(6.709.572.067)
Nguồn kinh phí còn lại cuối năm	<u>108.611.645.366</u>	<u>114.782.632.893</u>

5.21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất

	Cuối năm	Đầu năm
Ngoại tệ:		
USD	113.174,50	11.677,30
EUR	2.185,08	2.184,72
		VND
	Cuối năm	Đầu năm
Nợ khó đòi đã xử lý:	10.282.908.713	9.352.291.002
Tài sản thuê ngoài: Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không thể hủy ngang theo các thời hạn		
Từ 1 năm trở xuống	5.592.532.376	9.274.263.956
Trên 1 năm đến 5 năm	21.260.273.973	26.260.273.973
Trên 5 năm	1.260.273.973	1.260.273.973
Tổng cộng	<u>28.113.080.322</u>	<u>36.794.811.902</u>

(Xem trang tiếp theo)

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp 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 HỢP NHẤT

6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng	973.227.646.451	955.931.170.662
Doanh thu cung cấp dịch vụ	945.077.696.948	709.983.030.550
Doanh thu kinh doanh bất động sản	698.997.992.497	430.161.480.189
Doanh thu khác	147.938.306.369	14.788.262.300
Doanh thu hợp đồng xây dựng	513.131.260.285	717.267.355.041
Các khoản giảm trừ doanh thu	(5.437.480.726)	(2.773.868.938)
Cộng	<u>3.272.935.421.824</u>	<u>2.825.357.429.804</u>

6.2. Giá vốn hàng bán

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	774.345.669.934	719.824.066.864
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	498.914.216.006	698.627.286.372
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	748.961.278.059	430.464.765.721
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	248.751.405.834	267.143.568.969
Giá vốn khác	102.319.835.342	10.679.924.746
Cộng	<u>2.373.292.405.175</u>	<u>2.126.739.612.672</u>

6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	80.958.349.010	56.369.506.134
Lãi bán các khoản đầu tư	10.609.696.101	28.075.330.389
Cổ tức, lợi nhuận được chia	7.030.792.252	5.250.129.994
Lãi chênh lệch tỷ giá	46.743.774.254	137.583.893.490
Lãi chậm thanh toán	-	632.102.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	4.586.064.486	3.584.209.066
Cộng	<u>149.928.676.103</u>	<u>231.495.171.073</u>

6.4. Chi phí tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	105.774.228.466	68.257.066.013
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	66.523.427	1.194.309.932
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	2.624.050	-
Chi phí tài chính khác	3.090.385.560	933.553.407
Cộng	<u>108.933.761.503</u>	<u>70.384.929.352</u>

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

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

6.5. Chi phí bán hàng

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	22.054.883.545	21.295.564.444
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	25.386.948.219	16.609.769.013
Chi phí bảo hành	1.027.915.438	101.979.764
Chi phí khấu hao TSCĐ	111.999.999	18.666.666
Chi phí hoa hồng	892.345.301	416.163.557
Chi phí vận chuyển	849.163.400	1.339.960.600
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.295.218.078	8.097.939.697
Chi phí khác bằng tiền	41.231.385.263	37.959.853.351
Cộng	<u>93.849.859.243</u>	<u>85.839.897.092</u>

6.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	158.616.919.281	140.661.500.815
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	4.486.394.861	4.274.218.309
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.397.032.659	3.449.709.807
Chi phí khấu hao TSCĐ	14.205.721.550	10.668.044.599
Thuế, phí và lệ phí	11.203.163.924	10.446.666.666
Chi phí dự phòng	16.957.241.954	(1.785.215.255)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	20.096.361.389	34.621.107.605
Chi phí khác bằng tiền	75.125.819.156	50.869.838.321
Cộng	<u>303.088.654.774</u>	<u>253.205.870.867</u>

6.7. Thu nhập khác

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu tiền phạt do vi phạm hợp đồng kinh tế	11.379.041.244	1.570.839.422
Thu thanh lý tài sản cố định	18.700.000	3.361.786.364
Lợi thế thương mại âm khi thụ đắc Công ty con	-	3.581.033.685
Thu nhập khác	35.949.624.378	11.242.691.058
Cộng	<u>47.347.365.622</u>	<u>19.756.350.529</u>

6.8. Chi phí khác

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá trị còn lại của tài sản cố định thanh lý	127.851.091	80.281.794
Chi phí khấu hao nhanh tài sản cố định	15.315.086.559	-
Chi phí khác	24.261.012.846	7.234.874.742
Cộng	<u>39.703.950.496</u>	<u>7.315.156.536</u>

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

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

6.9. Chi phí sản xuất theo yếu tố

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	548.479.716.691	425.068.051.220
Chi phí nhân công	497.118.562.421	377.546.835.668
Chi phí khấu hao tài sản cố định	321.637.898.027	346.293.507.110
Chi phí dịch vụ mua ngoài	951.059.731.282	746.798.199.948
Chi phí khác bằng tiền	407.987.438.579	206.023.907.652
Cộng	<u>2.726.283.347.000</u>	<u>2.101.730.501.598</u>

6.10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành của Tập đoàn	116.937.020.652	106.510.379.829

Chi phí thuế TNDN hiện hành được hợp nhất từ chi phí thuế TNDN của các công ty trong Tập đoàn với thuế suất TNDN là 22% đối với tất cả các công ty trong Tập đoàn (trừ hoạt động thu gom và xử lý chất thải, nước thải của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi với thuế suất thuế TNDN là 10%).

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

7.1. Các khoản đi vay thực thu trong kỳ

	VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	1.914.830.051.189

7.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(1.190.575.058.687)

(Xem trang tiếp theo)

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

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

8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN CÓ LIÊN QUAN

Trong năm, Tập đoàn đã có giao dịch trọng yếu với các bên liên quan sau:

<u>Danh sách các bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
1. Công ty CP điện cơ Đồng Nai	Công ty liên kết
2. Công ty CP cơ khí Đồng Nai	Công ty liên kết
3. Công ty CP sơn Đồng Nai	Công ty liên kết
4. Công ty CP xây dựng dân dụng công nghiệp số 1	Công ty liên kết
5. Công ty CP Bông đá Đồng Nai	Công ty liên kết
6. Công ty CP Vận tải Sonadezi	Công ty liên kết
7. Công ty CP bến xe và vận tải Đồng Nai	Công ty liên kết
8. Công ty CP DV Cảng Đồng Nai	Công ty liên kết
9. Công ty CP tư vấn xây dựng Đồng Nai	Công ty liên kết
10. Công ty CP Cảng Long Thành	Công ty liên kết
11. Công ty CP xây dựng Đồng Nai	Công ty liên kết

Giao dịch nội bộ giữa các công ty trong Tập đoàn đã được loại trừ toàn bộ trong quá trình hợp nhất.

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 – Xem thêm mục 5.3		
Các công ty liên kết	9.374.917.440	-
Cộng	<u>9.374.917.440</u>	<u>-</u>
		VND
	Cuối năm	Đầu năm
Phải trả – Xem thêm mục 5.13		
Các công ty liên kết	9.588.790.213	3.183.921.090
Các công ty liên kết		
Cộng	<u>9.588.790.213</u>	<u>3.183.921.090</u>

Bản chất các giao dịch nội bộ quan trọng và giá trị giao dịch trong năm như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Mua hàng hóa, dịch vụ:		
Các công ty liên kết	23.040.373.252	19.871.651.050
Cung cấp dịch vụ		
Các công ty liên kết	2.805.573.371	2.626.642.239

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp 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 như sau:

	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>

9. 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.

10. CÔNG NỢ TIỀM TÀNG

Như thuyết minh tại mục 5.15 và mục 9, 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 Tập đoàn 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).

11. 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 hợp nhất.

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

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

12. PHÊ DUYỆT PHÁT HÀNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 được
Tổng Giám đốc Tập đoàn phê duyệt và phát hành vào ngày 29 tháng 03 năm 2016.

Đồng Nai, ngày 29 tháng 03 năm 2016

NGƯỜI LẬP



PHẠM THỊ HỒNG

Kế toán trưởng

NGƯỜI DUYỆT



PHAN ĐÌNH THÁM

Ban Tổng Giám đốc