



**SONADEZI**  
ISO 9001:2000

**UBND TỈNH ĐỒNG NAI**  
**TỔNG CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 NĂM 2016**

**NĂM 2016**

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/02/2016  
đến ngày 30/09/2016

Mẫu số B 01a - DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2016

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30/09/2016	Tại ngày 01/02/2016
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>5,058,718,226,654</b>	<b>5,054,135,449,846</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	(5.1)	<b>1,261,744,883,827</b>	<b>2,090,444,779,968</b>
1. Tiền	111		330,636,428,544	367,628,975,858
2. Các khoản tương đương tiền	112		931,108,455,283	1,722,815,804,110
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>973,416,000,000</b>	<b>347,946,726,000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	(5.2)	973,416,000,000	347,946,726,000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1,710,085,359,315</b>	<b>1,488,121,545,904</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	(5.3)	789,159,475,552	633,057,561,397
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		725,337,798,587	649,733,586,633
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	(5.4)	219,738,414,546	229,175,597,650
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(24,150,329,370)	(23,845,199,776)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>1,046,340,128,422</b>	<b>1,041,406,524,194</b>
1. Hàng tồn kho	141	(5.5)	1,046,340,128,422	1,041,406,524,194
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>67,131,855,090</b>	<b>86,215,873,781</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	(5.10)	3,564,712,874	3,447,348,316
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		21,451,118,370	39,607,966,009
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		41,626,268,714	42,683,287,563
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		489,755,132	477,271,893

(Xem trang tiếp theo)

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/02/2016  
đến ngày 30/09/2016

Mẫu số B 01a - DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2016

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30/09/2016	Tại ngày 01/02/2016
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>9,013,632,022,814</b>	<b>8,304,568,412,461</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>124,910,118,109</b>	<b>127,938,499,767</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	(5.3)	9,032,364,220	17,829,086,750
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		4,585,096,866	200,000,000
3. Phải thu dài hạn khác	216	(5.4)	118,069,505,923	118,953,913,182
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(6,776,848,900)	(9,044,500,165)
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>3,717,453,304,654</b>	<b>3,759,464,927,000</b>
1. TSCĐ hữu hình	221	(5.6)	3,619,357,556,068	3,659,250,855,090
+ Nguyên giá	222		6,128,046,165,227	5,972,935,063,991
+ Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2,508,688,609,159)	(2,313,684,208,901)
2. TSCĐ vô hình	227	(5.7)	98,095,748,586	100,214,071,910
+ Nguyên giá	228		170,240,026,875	170,165,026,875
+ Giá trị hao mòn lũy kế	229		(72,144,278,289)	(69,950,954,965)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	(5.8)	<b>1,237,599,259,784</b>	<b>1,217,040,194,137</b>
+ Nguyên giá	231		1,879,532,566,392	1,816,579,871,270
+ Giá trị hao mòn lũy kế	232		(641,933,306,608)	(599,539,677,133)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	(5.9)	<b>2,947,100,752,801</b>	<b>2,408,692,242,045</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		262,712,135,639	250,172,814,879
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		2,684,388,617,162	2,158,519,427,166
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	(5.2)	<b>625,672,358,381</b>	<b>573,149,057,689</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		315,534,032,716	324,286,572,411
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		196,272,511,078	211,846,434,866
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(4,134,185,413)	(5,983,949,588)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		118,000,000,000	43,000,000,000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>360,896,229,085</b>	<b>218,283,491,824</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	(5.10)	355,570,875,778	212,858,797,437
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		5,325,353,307	5,424,694,387
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>14,072,350,249,468</b>	<b>13,358,703,862,308</b>

(Xem trang tiếp theo)

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/02/2016  
đến ngày 30/09/2016

Mẫu số B 01a - DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2016

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30/09/2016	Tại ngày 01/02/2016
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>8,074,710,269,003</b>	<b>7,370,935,755,857</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1,970,643,432,580</b>	<b>1,988,595,268,491</b>
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311		306,409,894,226	325,683,913,112
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	(5.11)	162,056,568,394	153,779,472,714
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		66,403,561,202	73,135,455,886
4. Phải trả người lao động	314	(5.12)	76,957,652,342	87,491,052,178
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	(5.13)	96,602,217,250	106,688,407,255
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
6. Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐXD	317		111,886,121,582	106,889,933,472
7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	(5.14)	110,568,289,874	105,465,869,210
8. Phải trả ngắn hạn khác	319	(5.15)	280,712,972,683	178,654,613,009
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	(5.16)	675,401,848,829	765,467,663,942
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		5,621,195,004	
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		78,023,111,194	85,338,887,712
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>6,104,066,836,423</b>	<b>5,382,340,487,366</b>
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		12,958,612,908	19,356,600,908
2. Chi phí phải trả dài hạn	333	(5.13)	237,394,305,481	228,730,077,075
3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	(5.14)	2,897,972,816,214	2,288,625,677,253
4. Phải trả dài hạn khác	337	(5.15)	174,767,600,338	283,588,947,702
5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	(5.16)	2,780,973,501,482	2,560,541,267,859
6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341			1,497,916,569

(Xem trang tiếp theo)

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/02/2016  
đến ngày 30/09/2016

Mẫu số B 01a - DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2016

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30/09/2016	Tại ngày 01/02/2016
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>5,997,639,980,465</b>	<b>5,987,768,106,452</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	(5.17.1)	<b>5,888,337,659,090</b>	<b>5,879,156,461,086</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	(5.17.1)	3,083,589,553,832	3,011,183,940,219
+ Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3,083,589,553,832	3,011,183,940,219
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		105,704,219,145	105,368,685,900
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		75,026,553,001	66,638,000,000
4. Cổ phiếu quỹ	415		(13,654,958,885)	(13,654,958,885)
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		49,885,076,315	67,678,362,128
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			114,851,662
7. Quỹ đầu tư phát triển	418	(5.17.2)	306,090,989,401	299,690,465,028
8. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419	(5.17.2)	50,772,423,500	132,933,401,369
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	(5.17.2)	19,426,615,585	18,442,887,980
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		436,611,952,569	394,203,341,212
+ LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		179,077,043,572	(262,686,274,913)
+ LNST chưa phân phối kỳ này	421b		257,534,908,996	656,889,616,125
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		3,183,853,122	2,968,894,464
12. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		1,771,701,381,506	1,793,588,590,010
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>	(5.17.3)	<b>109,302,321,375</b>	<b>108,611,645,366</b>
1. Nguồn kinh phí	431		13,209,285,249	12,518,609,240
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		96,093,036,126	96,093,036,126
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>14,072,350,249,468</b>	<b>13,358,703,862,309</b>

NGƯỜI LẬP



**PHẠM THỊ HỒNG**  
Kế toán trưởng

Đồng Nai, ngày 10 tháng 11 năm 2016

NGƯỜI DUYỆT



**PHẠM ĐÌNH THÁM**  
Tổng Giám đốc

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/02/2016  
đến ngày 30/09/2016

Mẫu số B 02a - DN/HN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/02/2016 đến ngày 30/09/2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		833,824,077,809	750,715,393,408	2,462,621,059,364	2,350,565,395,811
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		937,427,315	700,052,261	4,007,116,526	3,306,497,516
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	(5.19)	832,886,650,494	750,015,341,147	2,458,613,942,838	2,347,258,898,295
4. Giá vốn hàng bán	11	(5.20)	554,165,788,218	539,549,709,916	1,651,233,878,774	1,679,738,822,133
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		278,720,862,276	210,465,631,231	807,380,064,064	667,520,076,162
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	(5.21)	29,812,631,009	175,122,805,908	88,657,129,613	256,514,899,512
7. Chi phí tài chính	22	(5.22)	32,419,775,647	32,638,722,214	295,983,370,858	77,665,018,506
trong đó, chi phí lãi vay	23		30,935,439,228	32,235,280,473	87,956,989,001	76,478,738,200
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24		1,654,397,117	608,802,992	8,121,553,756	2,826,678,155
9. Chi phí bán hàng	25	(5.23)	27,933,296,702	22,198,532,791	77,384,182,165	66,950,927,885
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(5.24)	72,316,560,263	72,552,312,428	193,728,933,354	222,084,821,878
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		177,518,257,789	258,807,672,698	337,062,261,056	560,160,885,560
12. Thu nhập khác	31	(5.25)	3,889,613,532	13,509,237,746	8,562,873,798	20,882,058,670
13. Chi phí khác	32		728,005,180	4,577,040,933	3,453,692,355	11,867,593,376
14. Lợi nhuận khác	40		3,161,608,352	8,932,196,813	5,109,181,443	9,014,465,294
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		180,679,866,141	267,739,869,511	342,171,442,499	569,175,350,854
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		21,844,886,452	22,602,302,734	69,108,869,717	74,232,033,582
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		50,966,992	56,063,690	(1,398,575,489)	168,191,070
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		158,784,012,697	245,081,503,087	274,461,148,271	494,775,126,202
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		100,293,061,430	239,127,255,777	180,250,107,716	478,560,891,699
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		58,490,951,267	5,947,668,817	94,211,040,555	16,214,234,503

NGƯỜI LẬP



**PHẠM THỊ HỒNG**  
Kế toán trưởng

Đồng Nai, ngày 10 tháng 11 năm 2016

NGƯỜI DUYỆT



**PHAN ĐÌNH THẨM**  
Tổng Giám đốc

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/02/2016  
đến ngày 30/09/2016

Mẫu số B 03a - DN/HN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/02/2016 đến ngày 30/09/2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Từ 01/02/2016 đến 30/09/2016	Từ 01/01/2015 đến 30/09/2015
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		342,171,442,499	569,175,350,854
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
Khấu hao TSCĐ và BDSĐT	02		290,983,887,616	247,065,184,234
Các khoản dự phòng	03		(3,610,461,874)	41,129,925,032
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		195,984,587,205	(33,596,300,575)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(134,641,782,813)	(83,732,554,830)
Chi phí lãi vay	06		87,956,989,001	77,551,095,332
Các khoản điều chỉnh khác	07			(3,217,305,991)
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>778,844,661,634</b>	<b>814,375,394,056</b>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		67,914,698,773	(1,041,901,661,554)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(78,315,943)	(139,788,626,076)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		520,796,910,130	981,972,089,068
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(133,605,685,819)	(7,083,551,325)
Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13		(4,027,000,000)	
Tiền lãi vay đã trả	14		(123,697,051,685)	(92,317,205,159)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(88,180,972,203)	(94,664,746,010)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		14,730,566,863	16,174,090,596
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(141,551,676,198)	(53,167,183,612)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>891,146,135,552</b>	<b>383,598,599,984</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(745,683,351,035)	(608,907,764,308)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		11,603,958,818	1,268,021,773
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(1,132,805,469,656)	(362,594,726,000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		411,283,726,000	336,425,000,000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			121,298,000,000
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		9,923,892,083	23,284,250,000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		135,562,514,126	59,736,344,547
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(1,310,114,729,664)</b>	<b>(429,490,873,988)</b>

(Xem trang tiếp theo)

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/02/2016  
đến ngày 30/09/2016

Mẫu số B 03a - DN/HN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

*(Theo phương pháp gián tiếp)*

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/02/2016 đến ngày 30/09/2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Từ 01/02/2016 đến 30/09/2016	Từ 01/01/2015 đến 30/09/2015
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33	(5.34)	1,210,509,301,106	1,710,263,553,197
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(5.34)	(1,339,181,572,169)	(1,069,853,955,592)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(281,058,382,298)	(213,269,529,606)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(409,730,653,361)</b>	<b>427,140,067,999</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(828,699,247,473)</b>	<b>381,247,793,995</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>2,090,444,779,968</b>	<b>1,189,117,054,567</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi	61		(648,668)	(283,491)
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	(5.1)	<b>1,261,744,883,827</b>	<b>1,570,364,565,071</b>

NGƯỜI LẬP

**PHẠM THỊ HỒNG**  
Kế toán trưởng

Đồng Nai, ngày 10 tháng 11 năm 2016

NGƯỜI DUYỆT



**PHAN ĐÌNH THÁM**  
Tổng Giám đốc



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/02/2016  
đến ngày 30/09/2016

**Mẫu số B 09a - DN/HN**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

**1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Tổng Công ty Cổ phần 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.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 3.765.000.000.000 VND.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty được đặt tại Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.

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 30 tháng 09 năm 2016 gồm:

<b>Tên</b>	<b>Địa chỉ</b>
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 30 tháng 09 năm 2016 là 137 (31/12/2015: 147).

**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;
- Dịch vụ quản lý môi trường;
- Đầu tư chính vào doanh nghiệp khác;

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

- 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**

Tại ngày 30/09/2016, Tập đoàn được cấu trúc theo hình thức sở hữu đa cấp 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.Bừu Long, TP.Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	65,68%	65,68%	65,68%
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%
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%

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP  
VÀ CÁC CÔNG TY CON**Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình,  
Thành Phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/02/2016  
đến ngày 30/09/2016**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****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 Hoà, 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 Xây dựng Đồng Nai	9 Huỳnh Văn Nghệ, P.Bửu Long, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	40,00%	40,00%	40,00%
2.	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%
3.	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%
4.	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%
5.	Công ty Cổ phần Vận tải Sonadezi	994 Quốc lộ 1A, P.Bình Đa, T. Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	37,12%	37,12%	37,12%
6.	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%

**1.8. Công ty liên doanh, liên kết quan trọng không được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu**

Là Công ty Cổ phần Đầu tư quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang có trụ sở đặt tại Số 315, đường Võ Nguyên Giáp, Xã Phước Tân, TP. Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai, với tỷ lệ quyền biểu quyết và tỷ lệ lợi ích là 40%, do đến ngày 30 tháng 09 năm 2016 công ty liên kết chưa phát sinh lợi nhuận để hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**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. Riêng năm 2016, năm tài chính của Công ty mẹ bắt đầu từ ngày trở thành Công ty cổ phần là từ ngày 01 tháng 02 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2016.

**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.

**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 để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 02 năm 2016 đến ngày 30 tháng 09 năm 2016.

**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 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 giá 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 30 tháng 09 năm 2016 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 02 năm 2016 đến ngày 30 tháng 09 năm 2016. 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, giá định đặt ra.

**4.3 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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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.

**4.4 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".

**4.5 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.

**4.6 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 Tập đoàn, 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.

### **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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 kỳ***

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 kỳ, 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.

#### **4.7 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 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.

#### **4.8 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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:

- |                                  |             |
|----------------------------------|-------------|
| ▪ 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 |

**4.9 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 một số:

- 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 năm.
- Quyền sử dụng đất tại Khu công nghiệp Gó Dầu với thời gian sử dụng còn lại là 37 năm.
- Quyền sử dụng đất tại Khu công nghiệp Xuân Lộc với thời gian sử dụng còn lại là 47 năm.
- Quyền sử dụng đất tại công ty Cổ phần cấp nước Đồng Nai được khấu hao theo thời gian của lô đất từ 20 đến 46 năm.
- Quyền sử dụng đất tại công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai được khấu hao theo thời gian của lô đất 15 năm.
- Quyền sử dụng đất tại công ty Cổ phần Công trình giao thông Đồng Nai là Quyền sử dụng đất không thời hạn.

### **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

- Quyền sử dụng đất đối với diện tích đất bao gồm 918m<sup>2</sup> và 144m<sup>2</sup> bổ sung tại số H22 Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành Phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai. Quyền sử dụng đất 918m<sup>2</sup> được tính khấu hao 6 năm và quyền sử dụng đất 144m<sup>2</sup> bổ sung được tính khấu hao 22 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).

#### **4.10 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.

#### **4.11 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.

#### **4.12 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.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

+ Nhà cửa, vật kiến trúc 06 - 45 năm

**4.13 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.

**4.14 Đầu tư tài chính**

***Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm 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.

### **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Các khoản đầu tư khác được phân 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.

#### ***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.

#### **4.15 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.

#### **4.16 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 kỳ 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 Tập đoàn 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 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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.

**4.17 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.

**4.18 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 Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

**4.19 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 4.10.

***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.

### **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

#### ***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.

#### **4.20 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.

#### **4.21 Hợp đồng xây dựng**

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

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

#### **4.22 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.

#### **4.23 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 hợp nhất.

#### **4.24 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**4.25 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 20%.

***Chi phí thuế TNDN hoãn lại***

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất (và các luật thuế) có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

***Thuế giá trị gia tăng***

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do 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 qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính 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.

**4.26 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.

Ngày 01 tháng 02 năm 2016 Tổng Công ty được chính thức chuyển đổi từ Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp (Doanh nghiệp Nhà nước) thành Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp, do đó, báo cáo tài chính hợp nhất này được lập cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 02 năm 2016 đến ngày 30 tháng 09 năm 2016. Tuy nhiên, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 02 năm 2016 đến ngày 30 tháng 09 năm 2016 được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính của Công ty mẹ từ ngày 01 tháng 02 năm 2016 đến ngày 30 tháng 09 năm 2016 và báo cáo tài chính của các công ty con từ ngày 01 tháng 01 năm 2016 đến ngày 30 tháng 09 năm 2016.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

***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.

***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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**4.27 Số liệu so sánh**

Ngày 01 tháng 02 năm 2016 Tổng Công ty chính thức chuyển đổi từ Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp (Doanh nghiệp Nhà nước) thành Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp, báo cáo tài chính hợp nhất này được lập cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/02/2016 đến ngày 30/09/2016. Tuy nhiên, do các công ty con không thể thực hiện việc lập thêm một bộ báo cáo tài chính cho mục đích hợp nhất có kỳ kế toán trùng với kỳ kế toán của tập đoàn, do đó bảng cân đối kế toán hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 01/02/2016 và báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cũng như lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 02 năm 2016 đến ngày 30 tháng 09 năm 2016 được lập trên cơ sở sau:

- Số dư đầu kỳ trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 01/02/2016 được lập trên cơ sở hợp nhất Bảng cân đối kế toán của Công ty mẹ tại ngày 01 tháng 02 năm 2016 và Bảng cân đối kế toán của các công ty con tại ngày 01 tháng 01 năm 2016;
- Báo cáo kết quả kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất kỳ này được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính của Công ty mẹ từ ngày 01 tháng 02 năm 2016 đến ngày 30 tháng 09 năm 2016 và báo cáo tài chính của các công ty con từ ngày 01 tháng 01 năm 2016 đến ngày 30 tháng 09 năm 2016.

Vi lý do trên, những thông tin so sánh trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 01/02/2016 và báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất cũng như báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất không được trình bày tương ứng với số liệu của báo cáo tài chính của kỳ trước.

(Xem trang tiếp theo)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**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**

	Tại ngày 30/09/2016	Tại ngày 01/02/2016
	VND	VND
Tiền mặt	5.241.713.117	6.963.834.795
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	325.081.027.033	360.676.418.753
Các khoản tương đương tiền	930.650.143.677	1.722.804.526.420
Tiền đang chuyển	772.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>1.261.744.883.827</u></b>	<b><u>2.090.444.779.968</u></b>

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:

	Tại ngày 30/09/2016	Tại ngày 01/02/2016
	VND	VND
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	315.534.032.716	324.286.572.411
Đầu tư dài hạn khác	196.272.511.078	211.846.434.866
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	118.000.000.000	43.000.000.000
Dự phòng đầu tư dài hạn	(4.134.185.413)	(5.983.949.588)
<b>Cộng</b>	<b><u>625.672.358.381</u></b>	<b><u>573.149.057.689</u></b>

(Xem trang tiếp theo)



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/02/2016  
đến ngày 30/09/2016

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****5.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

	Tại ngày 30/09/2016			Tại ngày 01/02/2016			VND
	Tỷ lệ lợi ích	Vốn góp theo phương pháp giá gốc	Vốn góp theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích	Vốn góp theo phương pháp giá gốc	Vốn góp theo phương pháp vốn chủ sở hữu	
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết:							
Công ty Cổ phần Đầu tư quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	40%	112,000,000,000	112,000,000,000	0%	112,000,000,000	112,000,000,000	
Công ty TNHH Berjaya D2D	25%	76,816,000,958	76,816,000,958	25%	77,105,515,786	77,105,515,786	
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	40%	33,436,575,595	32,638,623,809	40%	33,620,790,249	33,161,443,487	
Công ty Cổ phần Vận tải Sonadezi	37%	21,838,570,523	21,957,265,627	37%	22,183,858,500	22,929,696,467	
Công ty CP Dịch vụ Cảng Đồng Nai	23%	13,500,000,000	13,500,000,000	23%	13,500,000,000	13,500,000,000	
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	40%	12,829,995,458	13,946,519,553	40%	13,137,600,000	15,235,813,228	
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	30%	10,295,294,400	9,666,647,237	30%	10,295,294,400	9,632,659,497	
Công ty Cổ phần Dịch Vụ và Xây dựng Cấp Nước Đồng Nai	23%	10,468,035,247	10,468,035,247	36%	10,335,280,941	10,335,280,941	
Công ty Cổ phần Bến xe và dịch vụ vận tải Đồng Nai	36%	8,045,519,909	8,746,864,416	36%	8,042,391,661	9,195,630,975	
Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng công nghiệp số 1	30%	7,489,690,056	8,529,075,869	30%	7,497,231,840	8,194,642,278	
Công ty Cổ phần Điện cơ Đồng Nai	33%	-	-	44%	4,122,086,760	4,122,086,760	
Công ty TNHH Xăng dầu Vĩnh Phú	10%	2,000,000,000	2,000,000,000	10%	3,608,802,992	3,608,802,992	
Công ty Cổ phần Xây Lắp Sonacons	15%	3,600,000,000	3,600,000,000	15%	3,600,000,000	3,600,000,000	
Công ty CP Cảng Long Thành	15%	1,665,000,000	1,665,000,000	15%	1,665,000,000	1,665,000,000	
<b>Cộng</b>		<b>313,984,682,146</b>	<b>315,534,032,716</b>		<b>320,713,853,129</b>	<b>324,286,572,411</b>	

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/02/2016  
đến ngày 30/09/2016

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****5.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

	Tại ngày 30/09/2016		Tại ngày 01/02/2016		VND
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	
Đầu tư vào đơn vị khác:					
Công ty Cổ phần dầu khí đầu tư khai thác Cảng Phước An	71,446,310,986	-	75,000,000,000	-	
Công ty Cổ phần Amata	41,550,395,294	-	49,897,468,985	-	
Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh	45,971,260,481	-	45,929,999,001	-	
Công ty CP Cấp nước Châu Đức	12,000,000,000	-	12,000,000,000	-	
Công ty Cổ phần Cầu Kiện Bê Tông Nhơn Trạch 2	11,250,000,000	(4,134,185,413)	11,250,000,000	(5,053,949,588)	
Công ty Cổ phần Địa Ốc Thảo Điền	10,000,000,000	-	10,000,000,000	-	
Công ty Cổ phần XD Công trình Giao thông 610	-	-	2,546,730,000	-	
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai (BOT Cầu Đồng Nai)	872,307,437	-	1,800,000,000	-	
Nền nhà tại Khu Thiên Hà	1,308,580,000	-	1,308,580,000	-	
Công ty Cổ phần Cấp Nước Long Khánh	1,054,088,000	-	1,054,088,000	-	
Đầu tư dài hạn khác	819,568,880	-	1,059,568,880	-	
<b>Cộng</b>	<b>196,272,511,078</b>	<b>(4,134,185,413)</b>	<b>211,846,434,866</b>	<b>(5,053,949,588)</b>	

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

Tại ngày báo cáo, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các đơn vị khác để thuyết minh trong báo cáo tài chính giữa niên độ do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá.

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP  
VÀ CÁC CÔNG TY CON**Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình,  
Thành Phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/02/2016  
đến ngày 30/09/2016**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****5.3. Phải thu của khách hàng**

	Tại ngày 30/09/2016	Tại ngày 01/02/2016
	VND	VND
Phải thu của khách hàng ngắn hạn:		
Sở GTVT Đồng Nai liên quan đến dự án Cầu Hóa An	118.049.026.142	121.138.961.000
Phòng tài chính kế hoạch Biên Hòa	182.725.870.825	107.388.512.205
Các đối tượng khác	488.384.578.585	404.530.088.192
<b>Cộng</b>	<b>789.159.475.552</b>	<b>633.057.561.397</b>

## Phải thu của khách hàng dài hạn:

Hoạt động kinh doanh nhà - Khu dân cư An Bình	7.549.000.000	7.549.000.000
Các đối tượng khác	1.483.364.220	10.280.086.750
<b>Cộng</b>	<b>9.032.364.220</b>	<b>17.829.086.750</b>

**5.4. Phải thu khác**

	Tại ngày 30/09/2016	Tại ngày 01/02/2016
	VND	VND
Ngắn hạn:		
Ứng tiền đền bù giải phóng mặt bằng cho Trung tâm Quỹ đất Huyện Vĩnh Cửu	132.524.552.843	121.311.935.363
Ứng tiền đền bù mở đá Tân Cảng cho Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Biên Hòa	23.304.586.000	23.304.586.000
Ứng trước tiền bồi thường đất cho dân có đất trong vùng quy hoạch khu công nghiệp	13.756.633.666	13.756.633.666
Phải thu khác	50.152.642.037	70.802.442.621
<b>Cộng</b>	<b>219.738.414.546</b>	<b>229.175.597.650</b>
Dài hạn:		
Tạm ứng tiền hỗ trợ di dời, đền bù giải tỏa	13.175.991.595	12.524.960.595
Đầu tư hợp tác kinh doanh với Công ty ICD Tân Cảng Long Bình	91.470.000.000	91.470.000.000
Phải thu khác	13.423.514.328	14.958.952.587
<b>Cộng</b>	<b>118.069.505.923</b>	<b>118.953.913.182</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/02/2016  
đến ngày 30/09/2016

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**5.5. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 30/09/2016		Tại ngày 01/02/2016	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	48.963.494.743	-	49.591.536.144	-
Công cụ, dụng cụ	1.727.802.054	-	2.239.798.050	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	905.111.292.073	-	839.642.881.351	-
Thành phẩm	82.971.787.704	-	31.083.779.496	-
Hàng hóa	1.320.734.257	-	881.819.802	-
Hàng hóa bất động sản	6.245.017.591	-	117.966.709.351	-
<b>Cộng</b>	<b>1.046.340.128.422</b>	<b>-</b>	<b>1.041.406.524.194</b>	<b>-</b>

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

	Tại ngày 30/09/2016	Tại ngày 01/02/2016
	VND	VND
Dự án Khu dân cư đường Võ Thị Sáu - Giai đoạn 2	247.771.518.074	183.214.578.281
Dự án Khu dân cư xã Lộc An, huyện Long Thành	86.756.465.158	84.794.337.048
Dự án Cầu Hóa An	14.501.601.658	48.146.356.219
Dự án KDC Trảng Bom	38.707.110.001	66.576.459.547
Dự án Đền thờ liệt sỹ thị xã Long Khánh	46.070.562.283	41.032.610.910
Dự án Trường THCS Thống Nhất	-	32.053.537.502
Các công trình khác	471.304.034.899	383.825.001.844
<b>Cộng</b>	<b>905.111.292.073</b>	<b>839.642.881.351</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/02/2016  
đến ngày 30/09/2016

**5.6. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị công cụ quản lý VND	TSCĐ hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/02/2016	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
Đầu tư XDCB hoàn thành	83,182,180,378	12,950,850,943	62,420,075,232	-	3,354,607,869	161,907,714,422
Mua trong kỳ	869,580,153	44,431,969,696	18,730,974,402	4,662,252,172	2,392,596,155	71,087,372,578
Tăng khác	-	-	1,226,378,970	-	-	1,226,378,970
Thanh lý, nhượng bán	-	(3,699,381,120)	(74,446,497,714)	-	-	(78,145,878,834)
Giảm khác	(24,209,810)	(367,426,904)	(527,849,186)	(45,000,000)	-	(964,485,900)
<b>Tại ngày 30/09/2016</b>	<b>2,273,649,841,001</b>	<b>1,153,637,793,760</b>	<b>2,471,417,427,842</b>	<b>64,356,303,276</b>	<b>164,984,799,348</b>	<b>6,128,046,165,227</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/02/2016	1,009,110,901,128	385,952,207,994	875,039,070,914	22,943,440,410	20,638,588,455	2,313,684,208,901
Khấu hao trong kỳ	83,685,108,802	58,584,397,403	77,663,753,943	4,961,641,004	3,241,516,599	228,136,417,751
Tăng khác	-	45,000,000	97,247,918	-	-	142,247,918
Thanh lý, nhượng bán	-	(217,710,902)	(32,246,106,581)	-	-	(32,463,817,483)
Giảm khác	-	(943,056)	(764,504,872)	(45,000,000)	-	(810,447,928)
<b>Tại ngày 30/09/2016</b>	<b>1,092,796,009,930</b>	<b>444,362,951,439</b>	<b>919,789,461,322</b>	<b>27,860,081,414</b>	<b>23,880,105,054</b>	<b>2,508,688,609,159</b>
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/02/2016	1,180,511,389,152	714,369,573,151	1,588,975,275,224	36,795,610,694	138,599,006,869	3,659,250,855,090
<b>Tại ngày 30/09/2016</b>	<b>1,180,853,831,071</b>	<b>709,274,842,321</b>	<b>1,551,627,966,520</b>	<b>36,496,221,862</b>	<b>141,104,694,294</b>	<b>3,619,357,556,068</b>

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 273.735.980.214 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 5.16

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON**Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình,  
Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/02/2016  
đến ngày 30/09/2016**5.7. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:				
Tại ngày 01/02/2016	146,470,191,599	8,965,672,540	14,729,162,736	170,165,026,875
Mua trong kỳ	-	75,000,000	-	75,000,000
<b>Tại ngày 30/09/2016</b>	<b>146,470,191,599</b>	<b>9,040,672,540</b>	<b>14,729,162,736</b>	<b>170,240,026,875</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Tại ngày 01/02/2016	59,587,611,054	7,043,861,712	3,319,482,199	69,950,954,965
Khấu hao trong kỳ	1,373,622,975	525,130,975	294,569,374	2,193,323,324
<b>Tại ngày 30/09/2016</b>	<b>60,961,234,029</b>	<b>7,568,992,687</b>	<b>3,614,051,573</b>	<b>72,144,278,289</b>
Giá trị còn lại:				
Tại ngày 01/01/2016	86,882,580,545	1,921,810,828	11,409,680,537	100,214,071,910
<b>Tại ngày 30/09/2016</b>	<b>85,508,957,570</b>	<b>1,471,679,853</b>	<b>11,115,111,163</b>	<b>98,095,748,586</b>

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 40.272.163.910 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 5.16.

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/02/2016  
đến ngày 30/09/2016

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**5.8. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Tại ngày 01/02/2016	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Tại ngày 30/09/2016
	VND	VND	VND	VND
<b>Bất động sản đầu tư cho thuê:</b>				
Nguyên giá:				
Quyền sử dụng đất	539.901.251.906			539.901.251.906
Nhà cửa vật kiến trúc	926.707.498.338	79.988.275.320	(33.085.224.611)	973.610.549.047
Máy móc thiết bị	3.478.149.217	-	-	3.478.149.217
Phương tiện vận tải	28.026.073.990	85.145.036	(1.664.545)	28.109.554.481
Tài sản cố định khác	318.466.897.819	16.349.287.262	(383.123.340)	334.433.061.741
<b>Cộng</b>	<b>1.816.579.871.270</b>	<b>96.422.707.618</b>	<b>(33.470.012.496)</b>	<b>1.879.532.566.392</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Quyền sử dụng đất	91.842.938.747	7.620.632.950	(657.455.281)	98.806.116.416
Nhà cửa vật kiến trúc	307.989.181.218	20.956.767.994	(23.400.405.583)	305.545.543.629
Máy móc thiết bị	2.235.698.576	351.573.795	-	2.587.272.371
Phương tiện vận tải	22.546.139.210	1.133.398.689	-	23.679.537.899
Tài sản cố định khác	174.925.719.382	36.439.969.939	(50.853.028)	211.314.836.293
<b>Cộng</b>	<b>599.539.677.133</b>	<b>66.502.343.367</b>	<b>(24.108.713.892)</b>	<b>641.933.306.608</b>
Giá trị còn lại:				
Quyền sử dụng đất	448.058.313.159			441.095.135.490
Nhà cửa vật kiến trúc	618.718.317.120			668.065.005.418
Máy móc thiết bị	1.242.450.641			890.876.846
Phương tiện vận tải	5.479.934.780			4.430.016.582
Tài sản cố định khác	143.541.178.437			123.118.225.448
<b>Cộng</b>	<b>1.217.040.194.137</b>			<b>1.237.599.259.784</b>

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá là 223.983.218.506 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 5.20.

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/02/2016  
đến ngày 30/09/2016

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**5.9 Tài sản dở dang dài hạn**

	Tại ngày 30/09/2016	Tại ngày 01/02/2016
	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:		
Khu quy hoạch Phường Bửu Long - khu 2	226.227.972.989	198.329.274.883
Bãi chôn lấp chất thải an toàn	4.495.672.843	41.980.987.098
Các dự án khác	31.988.489.807	9.862.552.898
<b>Cộng</b>	<b><u>262.712.135.639</u></b>	<b><u>250.172.814.879</u></b>
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	1.425.151.341.746	1.280.954.385.764
Dự án Nhơn Trạch của Công ty Cổ phần cấp nước Đồng Nai	8.971.827.622	313.871.950
Dự án BOT - đường 768	281.240.718.028	274.303.078.617
Công trình khu công nghiệp Suối Tre	134.804.402.138	105.494.922.665
Chi phí xây dựng dở dang khác	834.220.327.628	497.453.168.170
<b>Cộng</b>	<b><u>2.684.388.617.162</u></b>	<b><u>2.158.519.427.166</u></b>

(Xem trang tiếp theo)



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/02/2016  
đến ngày 30/09/2016

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**5.10. Chi phí trả trước**

	Tại ngày 30/09/2016	Tại ngày 01/02/2016
	VND	VND
Ngắn hạn:		
Công cụ dụng cụ	493.262.713	370.035.706
Chi phí khác	3.071.450.161	3.077.312.610
<b>Cộng</b>	<b>3.564.712.874</b>	<b>3.447.348.316</b>
Dài hạn:		
Lợi thế kinh doanh khi xác định giá trị doanh nghiệp	16.685.788.694	24.467.521.197
Công cụ, dụng cụ, chi phí khác chờ phân bổ	33.089.287.105	3.041.306.036
Chi phí trả trước dài hạn khác	305.795.799.979	185.349.970.204
<b>Cộng</b>	<b>355.570.875.778</b>	<b>212.858.797.437</b>

**5.11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	Tại ngày 30/09/2016	Tại ngày 01/02/2016
	VND	VND
Khách hàng trả trước tiền mua nhà mặt tiền chợ Quán Thủ, Huyện Long Thành	10.223.033.958	68.288.158.270
Đối tượng khác	151.833.534.436	85.491.314.444
<b>Cộng</b>	<b>162.056.568.394</b>	<b>153.779.472.714</b>

**5.12. Phải trả người lao động**

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

(Xem trang tiếp theo)

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/02/2016  
đến ngày 30/09/2016

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**5.13. Chi phí phải trả**

	Tại ngày 30/09/2016	Tại ngày 01/02/2016
	VND	VND
Ngắn hạn:		
Trích trước khoản chi phí đền bù và xây dựng hạ tầng khu quy hoạch nhà ở phường Tân Phong	26.190.500.000	26.190.500.000
Chi phí phải trả khác	70.411.717.250	80.497.907.255
<b>Cộng</b>	<b><u>96.602.217.250</u></b>	<b><u>106.688.407.255</u></b>
Dài hạn:		
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn chi phí kinh doanh đất	92.986.928.864	174.678.335.233
Chi phí phải trả khác	144.407.376.617	54.051.741.842
<b>Cộng</b>	<b><u>237.394.305.481</u></b>	<b><u>228.730.077.075</u></b>

**5.14. Doanh thu chưa thực hiện**

	Tại ngày 30/09/2016	Tại ngày 01/02/2016
	VND	VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu nhận trước cho thuê đất hạ tầng khu công nghiệp	105.133.005.480	88.305.232.178
Các doanh thu chưa thực hiện khác	5.435.284.394	17.160.637.032
<b>Cộng</b>	<b><u>110.568.289.874</u></b>	<b><u>105.465.869.210</u></b>
Dài hạn:		
Doanh thu nhận trước cho thuê đất hạ tầng khu công nghiệp	2.315.474.460.622	2.003.772.295.929
Các doanh thu chưa thực hiện khác	582.498.355.592	284.853.381.324
<b>Cộng</b>	<b><u>2.897.972.816.214</u></b>	<b><u>2.288.625.677.253</u></b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/02/2016  
đến ngày 30/09/2016

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**5.15. Phải trả, phải nộp khác**

	Tại ngày 30/09/2016 VND	Tại ngày 01/02/2016 VND
Ngắn hạn:		
Kinh phí công đoàn, Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	2.602.556.296	2.318.767.575
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	66.047.145.354	36.382.222.983
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	1.989.374.512	19.111.625.204
Phải trả chi phí đền bù giải tỏa	7.588.314.211	19.780.811.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	202.485.582.310	101.061.186.247
<b>Cộng</b>	<b><u>280.712.972.683</u></b>	<b><u>178.654.613.009</u></b>
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	43.205.022.639	36.102.413.195
Phải trả nhà thầu Kumho - Dự án Thiện Tân giai đoạn 2	-	166.993.578.976
Phải trả ngân sách	37.661.623.300	37.661.623.300
Các khoản phải trả, phải nộp khác	93.900.954.399	42.831.332.231
<b>Cộng</b>	<b><u>174.767.600.338</u></b>	<b><u>283.588.947.702</u></b>

(Xem trang tiếp theo)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**5.16. Vay và nợ thuê tài chính**

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 01/02/2016		Trong kỳ		Tại ngày 30/09/2016	
	VND		VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	765.467.663.942	765.467.663.942	1.080.201.292.020	1.170.267.107.133	675.401.848.829	675.401.848.829
Vay dài hạn	2.560.541.267.859	2.560.541.267.859	828.695.981.673	608.263.748.050	2.780.973.501.482	2.780.973.501.482
<b>Cộng</b>	<b><u>3.326.008.931.801</u></b>	<b><u>3.326.008.931.801</u></b>	<b><u>1.908.897.273.693</u></b>	<b><u>1.778.530.855.183</u></b>	<b><u>3.456.375.350.311</u></b>	<b><u>3.456.375.350.311</u></b>

(Xem trang tiếp theo)

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành Phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai  
Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/02/2016 đến ngày 30/09/2016

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Vay ngắn hạn là các khoản vay tại các ngân hàng với lãi suất từ 5,3%/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-BDS-DOWACO ngày 14/08/2014.
  - + Một phần nhà máy nước Nhơn Trạch Giai đoạn 2 hình thành từ tương lai.
- Thế chấp tài sản tại Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai gồm:
  - + Xe cầu Lima 700TC-02 (01 chiếc) (vay ngắn hạn và dài hạn);
  - + Xe cầu bánh lốp P&H 670TC (01 chiếc) (vay ngắn hạn và dài hạn);
  - + Cầu trục bánh lốp Halla American 5530 (01 chiếc) (vay ngắn hạn và dài hạn);
  - + 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 (Hợp đồng thế chấp số 58/12/VCB.BH ngày 12/3/2012).
- 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 Đặc 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 11,1%/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 Hòa 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/HDTD-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;

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

- + Một phần tài sản hình thành từ dự án Đầu tư xây dựng hệ thống cấp nước Nhơn Trạch giai đoạn 2.
- Thể 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 Đồng Nai theo GCN QSD đất số 0934404; 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 m<sup>3</sup>/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 = 1.000m<sup>3</sup>/h cho trạm bơm nước thô Xí nghiệp nước Biên Hòa;
- + Tuyến ống chuyển tải cấp nước công suất 6.800m<sup>3</sup>/ 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;
- + Tài sản hình thành trong tương lai của dự án Hệ thống cấp nước Thiện Tân Giai đoạn 2;
- + Dự án công trình hệ thống cấp nước Phường Tân Phong, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, công suất 7.000m<sup>3</sup>/ngày, thuộc loại công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình cấp III.
- Thể chấp tài sản tại Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai gồm:
  - + Cầu cảng LBT bến 2000 tấn;
  - + Cầu cảng LBT bến 5000 tấn;
  - + Cầu nối 2 khu vực;
  - + Nâng cấp bến 2000 lên 5000 DWT (Hợp đồng thể chấp tài sản số 23/2013/HĐTC-TD ngày 09/12/2013);
  - + 2 cầu Libebherr (Hợp đồng thể chấp tài sản số 33/2014.HĐTC-TD ngày 24/12/2014);
  - + 01 xe Toyota Altis 60V 9433;
  - + 01 xe Inova 60S-0595;
  - + 01 máy đào bánh xích 60XA-0660;
  - + 01 máy đào bánh xích 60XA-0659;
  - + 01 trạm cân 80T-GDB;
  - + 01 xe nâng container 45 tấn hiệu Kalmar Reachstacker (Hợp đồng thể chấp tài sản số 47/2012/HĐTC-TD ngày 25/12/2012 và tài sản hình thành sau đầu tư);
  - + Toàn bộ công trình xây dựng trên đất và tài sản đầu tư trên đất, khoản tiền bảo hiểm đối với tài sản của dự án nâng cấp mở rộng cầu cảng số 2 (bến sà lan 3.000 DWT) tại Phường Long Bình Tân, Đồng Nai (Theo hợp đồng thể chấp số 094/14/VCB.BH);
  - + Chân đế trụ cầu thuộc công trình bến sà lan 3.000 DWT tại phường Long Bình Tân;
  - + 01 cầu bờ cố định 40T/30M-Macgregor GL4030-2 (Theo hợp đồng thể chấp số 211/14/VCB.BH);
  - + Công trình đồng bộ - nhà kho CFS diện tích 5.250m<sup>2</sup> (thuộc dự án mở rộng Cảng Đồng Nai giai đoạn 2 tại Phường Long Bình Tân, Biên Hòa, Đồng Nai) (Theo hợp đồng thể chấp số 054.13);
  - + 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 55.288m<sup>2</sup> (Hợp đồng thể chấp tài sản số 0145/2015/BĐ);
- + Thửa đất số 575/TLBV dự án đầu tư mở rộng cảng Đồng Nai tại Phường Long Bình Tân, diện tích 91.843m<sup>2</sup> (Hợp đồng thể chấp tài sản số 197/2014/BĐ);

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

- + 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 m<sup>2</sup> tại xã Phước Thái, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai và bãi cấp phối sỏi đỏ 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).
- 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, Ban Quản lý Dự án Huyện Nhơn Trạch và bảng tài sản hình thành trong tương lai từ vốn vay.
- 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:
  - + Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn;
  - + 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, quyền thu phí tại trạm số 1 và trạm thu phí số 3 thuộc dự án Đường BOT - đường 768;
  - + Tài sản hình thành trong tương lai của KCN Châu Đức.

(Xem trang tiếp theo)

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

 Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/02/2016  
đến ngày 30/09/2016

**5.17. Vốn chủ sở hữu**
**5.17.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	1.000.000 VND												
	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu												
	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	Nguồn vốn đầu tư XDCB	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
<b>Số dư tại ngày 01/01/2015</b>	<b>2,789,706</b>	<b>89,892</b>	<b>66,638</b>	<b>(24,221)</b>	<b>(64,236)</b>	-	<b>392,026</b>	<b>14,588</b>	<b>121,673</b>	<b>461,676</b>	-	<b>1,649,524</b>	<b>5,497,266</b>
Tăng vốn năm trước	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
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	-	-	334,994	-	186,934	521,928
Tăng khác	-	-	-	-	-	115	-	-	-	1,018	2,969	-	4,102
Tiền bán cổ phần tại các công ty con thực hiện cổ phần hóa trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-	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 ngân sách nhà nước	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(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	-	(75)	-	-	-	-	(4,898)	1	-	(111,820)	-	11,274	(105,518)
Tăng từ cty liên kết	-	765	-	-	-	-	14,627	618	-	11,366	-	-	27,376
Giảm do thanh lý cty liên kết	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(28,719)	-	-	(28,719)
TS trong cty con giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,554)	-	-	(1,554)
<b>Số dư tại ngày 31/12/2015</b>	<b>3,011,184</b>	<b>106,134</b>	<b>66,638</b>	<b>(24,221)</b>	<b>67,678</b>	<b>115</b>	<b>314,473</b>	<b>19,061</b>	<b>116,765</b>	<b>414,458</b>	<b>2,969</b>	<b>1,804,154</b>	<b>5,899,408</b>
Lợi nhuận tháng 1/2016	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,633)	-	-	(4,633)
Giảm vốn do giảm đầu tư vào công ty con	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trích lập quỹ thuộc nguồn vốn	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trích lập quỹ KTPL, Ban điều hành	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,800)	-	-	(1,800)
Tiền bán cổ phần tại các công ty con thực hiện cổ phần hóa trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-	16,168	-	-	-	16,168
Tăng/Giảm từ liên kết	-	(765)	-	-	-	-	(14,627)	(618)	-	(7,794)	-	-	(23,804)
Tăng/Giảm khác	-	-	-	10,566	-	-	(155)	-	-	(6,028)	-	(10,566)	(6,183)
<b>Số dư tại ngày 01/02/2016</b>	<b>3,011,184</b>	<b>105,369</b>	<b>66,638</b>	<b>(13,655)</b>	<b>67,678</b>	<b>115</b>	<b>299,691</b>	<b>18,443</b>	<b>132,933</b>	<b>394,203</b>	<b>2,969</b>	<b>1,793,588</b>	<b>5,879,156</b>



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/02/2016  
 đến ngày 30/09/2016

**5.17. Vốn chủ sở hữu**
**5.17.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	1.000.000 VND												
	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu												
	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	Chênh lệch tỷ giá hối	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở	Quỹ sắp xếp doanh	Lợi nhuận sau thuế	Nguồn vốn đầu tư XDCB	Lợi ích cổ đông không	Cộng
<b>Số dư tại ngày 01/02/2016 (tiếp theo)</b>	<b>3,011,184</b>	<b>105,369</b>	<b>66,638</b>	<b>(13,655)</b>	<b>67,678</b>	<b>115</b>	<b>299,691</b>	<b>18,443</b>	<b>132,933</b>	<b>394,203</b>	<b>2,969</b>	<b>1,793,588</b>	<b>5,879,156</b>
Lợi nhuận năm 2016	-	-	-	-	-	-	-	-	-	180,590	-	94,211	274,801
Giảm vốn do giảm đầu tư vào công ty con	(459)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(459)
Tăng vốn trong kỳ	72,864	-	-	-	-	-	-	-	(72,864)	-	-	-	-
Trích lập quỹ thuộc nguồn vốn	-	-	-	-	-	-	10,280	984	-	(11,264)	-	-	-
Trích lập quỹ KTPL, Ban điều hành	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(30,548)	-	(12,078)	(42,626)
Nộp lợi nhuận về ngân sách Nhà nước/chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(127,470)	-	(104,339)	(231,809)
Điều chỉnh cổ tức của năm 2015 theo Nghị quyết ĐHCĐ các Công ty đầu tư	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,921	-	-	15,921
Đánh giá lại các khoản đầu tư	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,980)	-	-	(3,980)
Tiền bán cổ phần tại các công ty con thực hiện cổ phần hóa trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-	6,200	-	-	-	6,200
Nộp tiền thu từ cổ phần hóa về Quỹ hỗ trợ sắp xếp và phát triển DN tại SCIC	-	-	-	-	-	-	-	-	(16,088)	-	-	-	(16,088)
Phân phối LN 6 tháng	-	-	8,389	-	-	-	(594)	-	-	(7,795)	-	-	-
Tăng từ công ty liên kết	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,549	-	-	1,549
Tặng/giảm khác	-	336	-	-	(17,793)	(115)	(3,286)	-	591	25,405	215	319	5,672
<b>Số dư tại ngày 30/09/2016</b>	<b>3,083,589</b>	<b>105,705</b>	<b>75,027</b>	<b>(13,655)</b>	<b>49,885</b>	<b>-</b>	<b>306,091</b>	<b>19,427</b>	<b>50,772</b>	<b>436,611</b>	<b>3,184</b>	<b>1,771,701</b>	<b>5,888,337</b>

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/02/2016  
đến ngày 30/09/2016

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**5.17.2 Các quỹ của doanh nghiệp**

	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu
	VND	VND	VND
Tại ngày 01/02/2016	299.690.465.027	132.933.401.369	18.442.887.980
Tăng trong kỳ	10.279.859.780	6.790.940.308	983.727.605
Giảm vốn trong kỳ	(3.879.335.406)	(88.951.918.177)	-
<b>Tại ngày 30/09/2016</b>	<b>306.090.989.401</b>	<b>50.772.423.500</b>	<b>19.426.615.585</b>

**5.17.3 Nguồn kinh phí**

	Tại ngày 30/09/2016	Tại ngày 01/02/2016
	VND	VND
Nguồn kinh phí sự nghiệp	13.209.285.249	12.518.609.240
Nguồn kinh phí hình thành tài sản cố định	96.093.036.126	96.093.036.126
<b>Nguồn kinh phí còn lại cuối kỳ</b>	<b>109.302.321.375</b>	<b>108.611.645.366</b>

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

	Tại ngày 30/09/2016	Tại ngày 01/02/2016
	VND	VND
Ngoại tệ:		
USD	128.197,27	673.406,53
EUR	2.185,08	2.185,08
	<b>Tại ngày 30/09/2016</b>	<b>Tại ngày 01/02/2016</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Nợ khó đòi đã xử lý:	16.194.888.726	16.159.193.726

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP  
VÀ CÁC CÔNG TY CON****BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành Phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/02/2016 đến ngày 30/09/2016

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****5.19. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Từ 01/02/2016 đến 30/09/2016	Từ 01/01/2015 đến 30/09/2015
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	1.080.629.120.866	927.709.881.203
Doanh thu cung cấp dịch vụ	996.358.518.580	1.085.656.362.557
Doanh thu kinh doanh bất động sản	18.780.822.182	23.409.344.455
Doanh thu khác	366.084.052.281	313.085.353.051
Các khoản giảm trừ doanh thu	(3.238.571.071)	(2.602.042.971)
<b>Cộng</b>	<b>2.458.613.942.838</b>	<b>2.347.258.898.295</b>

**5.20. Giá vốn hàng bán**

	Từ 01/02/2016 đến 30/09/2016	Từ 01/01/2015 đến 30/09/2015
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	725.014.547.648	762.814.787.586
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	667.192.571.394	754.551.948.645
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	25.414.040.681	3.215.671.108
Giá vốn khác	233.612.719.051	159.156.414.794
<b>Cộng</b>	<b>1.651.233.878.774</b>	<b>1.679.738.822.133</b>

**5.21. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Từ 01/02/2016 đến 30/09/2016	Từ 01/01/2015 đến 30/09/2015
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	75.276.647.185	125.458.732.393
Lãi chênh lệch tỷ giá	170.159.832	1.764.493.437
Khác	13.210.322.596	129.291.673.682
<b>Cộng</b>	<b>88.657.129.613</b>	<b>256.514.899.512</b>

**TÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP  
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành Phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/02/2016 đến ngày 30/09/2016

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**5.22. Chi phí tài chính**

	<b>Từ 01/02/2016 đến 30/09/2016</b>	<b>Từ 01/01/2015 đến 30/09/2015</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lãi tiền vay	87.956.989.001	76.478.738.200
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	3.881.538.503	547.611.860
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	195.984.587.205	-
Chi phí tài chính khác	8.160.256.149	638.668.446
<b>Cộng</b>	<b>295.983.370.858</b>	<b>77.665.018.506</b>

**5.23. Chi phí bán hàng**

	<b>Từ 01/02/2016 đến 30/09/2016</b>	<b>Từ 01/01/2015 đến 30/09/2015</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí khác bằng tiền	77.384.182.165	66.950.927.885
<b>Cộng</b>	<b>77.384.182.165</b>	<b>66.950.927.885</b>

**5.24. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<b>Từ 01/02/2016 đến 30/09/2016</b>	<b>Từ 01/01/2015 đến 30/09/2015</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí nhân viên quản lý	47.782.278.483	41.040.603.638
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.664.533.851	1.546.053.107
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.354.318.995	2.214.203.369
Chi phí khấu hao TSCĐ	5.685.609.913	6.691.277.070
Thuế, phí và lệ phí	1.605.852.678	2.340.740.306
Chi phí khác bằng tiền	134.636.339.434	168.251.944.388
<b>Cộng</b>	<b>193.728.933.354</b>	<b>222.084.821.878</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**5.25. Thu nhập khác**

	Từ 01/02/2016 đến 30/09/2016	Từ 01/01/2015 đến 30/09/2015
	VND	VND
Thu tiền phạt do vi phạm hợp đồng kinh tế	1.392.851.888	757.012.283
Thu tiền hoàn trả tiền bồi thường dự án nhà trẻ Khu dân cư An Bình	-	2.344.178.867
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	346.753.267	142.911.818
Thu nhập khác	6.823.268.643	17.637.955.702
<b>Cộng</b>	<b>8.562.873.798</b>	<b>20.882.058.670</b>

**5.26. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trên báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất  
Các khoản đi vay thực thu trong kỳ**

	VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	1.210.509.301.106
<b>Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ</b>	
	VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(1.339.181.572.169)

(Xem trang tiếp theo)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**5.27. Thông tin về các bên liên quan**

Trong kỳ, 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 sơn Đồng Nai	Công ty liên kết
2. Công ty CP xây dựng dân dụng công nghiệp số 1	Công ty liên kết
3. Công ty CP Vận tải Sonadezi	Công ty liên kết
4. Công ty CP bến xe và vận tải Đồng Nai	Công ty liên kết
5. Công ty CP DV Cảng Đồng Nai	Công ty liên kết
6. Công ty CP tư vấn xây dựng Đồng Nai	Công ty liên kết
7. Công ty CP Cảng Long Thành	Công ty liên kết
8. Công ty CP xây dựng Đồng Nai	Công ty liên kết
9. Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Cấp nước Đồng Nai	Công ty liên kết
10. Công ty Cổ phần Điện cơ Đồng Nai	Công ty liên kết đến ngày 30/06/2016
11. Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	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:

	Tại ngày 30/09/2016	Tại ngày 01/02/2016
	VND	VND
Phải thu các công ty liên kết	95.731.306	9.461.464.010
<b>Cộng</b>	<b>95.731.306</b>	<b>9.461.464.010</b>
Phải thu khác các công ty liên kết	1.091.265.000	5.266.585.520
<b>Cộng</b>	<b>1.091.265.000</b>	<b>5.266.585.520</b>
	Tại ngày 30/09/2016	Tại ngày 01/02/2016
	VND	VND
Phải trả các công ty liên kết	9.780.728.248	17.652.284.545
<b>Cộng</b>	<b>9.780.728.248</b>	<b>17.652.284.545</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**5.28. 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.

**5.29. Công nợ tiềm tàng**

Đối với tiền thuê đất, Tập đoàn kê khai và nộp tiền thuê 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. Tình hình thực hiện tiền thuê đất tại Khu công nghiệp Biên Hòa 1 và Khu công nghiệp Giang Điền như sau:

- Khu công nghiệp Giang Điền: Tổng Công ty phải nộp tiền thuê đất cho phần diện tích 798.933 m<sup>2</sup>, với đơn giá tính tiền thuê đất trả một lần là 100.922,50 VND/m<sup>2</sup> theo Quyết định 189/QĐ-UBND ngày 19/01/2016 UBND tỉnh Đồng Nai cho Tổng Công ty chuyển hình thức nộp tiền thuê đất trả từ tiền hàng năm sang trả một lần. Theo thông báo số 594/TB.CT.QLCKTTD của Cục thuế Đồng Nai ngày 22/07/2016 thì số tiền thuê đất phải nộp từ 19/01/2016 đến 08/08/2018 là 80.630.315.693 đồng. Theo thời gian miễn còn lại của QĐ số 42/QĐ-CT thì số tiền được miễn giảm từ 19/01/2016 đến 09/04/2023 là 13.569.877.005 đồng. Như vậy số tiền thuê đất phải nộp một lần cho NSNN là 67.060.438.688 đồng.
- Khu công nghiệp Biên Hòa 1: Tổng Công ty phải nộp tiền thuê đất cho phần diện tích 2.320.617,6 m<sup>2</sup> đất đang sử dụng với mức 800 VND/m<sup>2</sup>. Trong năm 2011, Tổng Công ty thực hiện tính toán lại tiền thuê đất phải nộp theo đơn giá thuê đất được xác định theo Nghị định 142/2005/NĐ-CP và đã tạm nộp một phần tiền thuê đất theo đơn giá đất mới.

Ngày 01/06/2015, 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 thuê đất. Theo đó, Bộ tài chính đề xuất phương án điều chỉnh đơn giá thuê đất như sau:

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

+ Đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất để sản xuất kinh doanh trước ngày 01/01/2006 tiếp tục thuê đất theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm (không phân biệt trong hay ngoài Khu, cụm công nghiệp), Bộ tài chính đề xuất hướng xử lý như sau:

- Trong giai đoạn từ 01/01/2006 đến trước ngày 01/01/2016: đơn giá thuê đất được điều chỉnh theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP và không phải tính tiền chậm nộp.
- Trong giai đoạn từ ngày 01/01/2016 đến hết thời hạn thuê đất: đơn giá thuê đất phải nộp kể từ ngày 01/01/2016 được xác định trên cơ sở đơn giá thuê đất xác định tại thời điểm ngày 01/01/2006, số chu kỳ đã điều chỉnh đơn giá thuê đất từ ngày 01/01/2006 đến ngày 01/01/2016 (2 chu kỳ), mức điều chỉnh đơn giá thuê đất tăng 15% với đơn giá thuê đất của kỳ ổn định trước đó.

+ Đối với trường hợp các doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp đã được Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm nhưng đã cho thuê lại đất theo hình thức thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với nhà đầu tư thứ cấp trước ngày 01/01/2006, Bộ tài chính đề xuất hướng xử lý như sau :

- Trong giai đoạn từ 01/01/2006 đến trước ngày 01/01/2016: thực hiện xác định và thu nộp tiền thuê đất hàng năm theo quy định pháp luật phù hợp với từng thời kỳ.
- Trong giai đoạn từ ngày 01/01/2016 đến hết thời hạn thuê đất : nộp tiền thuê đất một lần vào ngân sách nhà nước theo quy định tại khoản 2 Điều 210 Luật Đất đai năm 2013 với đơn giá thuê đất được xác định tương tự đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

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 hợp nhất cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 02 năm 2016 đến ngày 30 tháng 09 năm 2016 chưa tính toán đến khả năng phải thu lại các nhà đầu tư thứ cấp trong Khu công nghiệp Biên Hòa 1 cũng như tổng số tiền thuê đất mà Tổng Công ty còn phải nộp về cho Ngân sách Nhà nước với tổng số tiền ước tính đến ngày 31/12/2014 lần lượt là 220 tỷ đồng và 205 tỷ đồng (sau khi 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).

**5.30. Các sự kiện sau ngày kết thúc giai đoạn tài chính**

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

**6. PHÊ DUYỆT PHÁT HÀNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 02 năm 2016 đến ngày 30 tháng 09 năm 2016 được Tổng Giám đốc Tập đoàn phê duyệt và phát hành vào ngày 10 tháng 11 năm 2016.



**PHÊ DUYỆT**

**PHAN ĐÌNH THẨM**  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 10 tháng 11 năm 2016

**NGƯỜI LẬP**

**PHAM THỊ HỒNG**  
Kế toán trưởng