

RSM

BẢN SAO

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính từ ngày 01 tháng 02 năm 2016  
đến ngày 31 tháng 12 năm 2016

**ĐÃ THU LỆ PHI** CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH  
Số chứng thực: 10524 -SCTBS  
Ngày: 23 -08- 2017  
PHÓ CHỦ TỊCH UBND PHƯỜNG AN BÌNH



*Lương Mai Phương Thảo*



**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
<b>BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>	01 - 02
<b>BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP</b>	03 - 04
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN</b>	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	05 - 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 59

### **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã được kiểm toán của Tổng Công ty và các công ty con (dưới đây cùng với Tổng Công ty gọi chung là Tập đoàn) cho năm tài chính từ ngày 01/02/2016 đến ngày 31/12/2016.

#### **THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Đỗ Thị Thu Hằng	Chủ tịch
Ông Phan Đình Thâm	Thành viên
Ông Trần Thanh Hải	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên
Ông Phạm Quốc Chí	Thành viên
Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Trần Ngọc Tông	Trưởng Ban kiểm soát
Bà Phạm Thị Cẩm Hà	Kiểm soát viên
Bà Đặng Lê Bích Phương	Kiểm soát viên

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Phan Đình Thâm	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Long Bôn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Chu Thanh Sơn	Phó Tổng Giám đốc
Bà Trần Thị Thu	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Thanh Hải	Phó Tổng Giám đốc

#### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

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



**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, P. An Bình,  
Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Cho năm tài chính từ ngày 01/02/2016  
đến ngày 31/12/2016

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

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

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Tập đoàn đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư Vấn RSM Việt Nam, thành viên RSM Quốc tế.

**CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn công bố rằng ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề được nêu ở báo cáo kiểm toán đính kèm, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính từ ngày 01 tháng 02 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2016, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.



**PHAN ĐÌNH THẨM**

**Tổng Giám đốc**

Đồng Nai, ngày 27 tháng 03 năm 2017

Số: 17.103HN/BCKT-RSM HCM

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Các thành viên Hội đồng quản trị  
Các thành viên Ban Tổng Giám đốc  
TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**

**Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính hợp nhất**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty") và các công ty con (cùng với Tổng Công ty dưới đây gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 27 tháng 03 năm 2017 từ trang 05 đến trang 59, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính từ ngày 01 tháng 02 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2016 và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất. Báo cáo tài chính kèm theo không phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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



**Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

Như thuyết minh số 5.20 và thuyết minh số 5.19, đến ngày 31/12/2016, phần công việc đã hoàn thành của một số công trình xây dựng theo biên bản nghiệm thu từng đợt với chủ đầu tư có tổng giá trị là 148,56 tỷ đồng và chi phí liên quan đến phần công việc đã hoàn thành này chưa được Tập đoàn ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh. Việc ghi nhận doanh thu và chi phí liên quan đến phần công việc đã hoàn thành như trên là chưa phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 15 "Doanh thu hợp đồng xây dựng". Với những bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi thu thập được, chúng tôi không thể ước tính được chi phí liên quan đến phần công việc đã hoàn thành của công trình và do đó, chúng tôi không thể xác định được ảnh hưởng của vấn đề nêu trên đối với kết quả kinh doanh của năm 2016.

**Ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

Theo ý kiến chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính tài chính hợp nhất của Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính từ ngày 01 tháng 02 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2016, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

**Vấn đề nhấn mạnh**

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh 13 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính, trong đó trình bày việc Sở Tài nguyên và Môi trường và các cơ quan liên quan đang trong quá trình xác định lại đơn giá thuê đất Khu công nghiệp Biên Hòa 1 căn cứ theo quy định tại Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/09/2016 của Chính Phủ. Do đó, Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính từ ngày 01 tháng 02 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2016 chưa tính toán ảnh hưởng của đơn giá thuê đất từ ngày 01/02/2016 được xác định lại theo Nghị định số 135/2016/NĐ-CP đến Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính từ ngày 01 tháng 02 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2016. Ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.

**KT: TỔNG GIÁM ĐỐC**

**Lục Thị Vân**  
**Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:  
0172-2016-026-1

**Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam**  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2017

**Huỳnh Thị Ngọc Trinh**  
**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:  
2124-2016-026-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31/12/2016

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2016	Tại ngày 01/02/2016
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>5.178.355.676.408</b>	<b>5.054.135.449.847</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>(5.1)</b>	<b>1.438.386.955.458</b>	<b>2.090.444.779.968</b>
1. Tiền	111		278.684.223.266	367.628.975.858
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.159.702.732.192	1.722.815.804.110
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>1.256.220.000.000</b>	<b>347.946.726.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	<b>(5.2)</b>	1.256.220.000.000	347.946.726.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.400.053.879.617</b>	<b>1.488.121.545.904</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	<b>(5.3)</b>	659.818.633.779	633.057.561.397
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	<b>(5.4)</b>	517.500.320.608	649.733.586.633
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	<b>(5.5)</b>	20.000.000.000	
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	<b>(5.6)</b>	228.529.461.935	229.175.597.650
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	<b>(5.7)</b>	(25.794.536.705)	(23.845.199.776)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>1.000.282.316.467</b>	<b>1.041.406.524.194</b>
1. Hàng tồn kho	141	<b>(5.8)</b>	1.000.282.316.467	1.041.406.524.194
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>83.412.524.866</b>	<b>86.215.873.781</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	<b>(5.13)</b>	4.235.606.567	3.447.348.316
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		33.126.558.744	38.997.703.184
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	<b>(5.16)</b>	45.298.716.473	43.293.550.388
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		751.643.082	477.271.893

(Xem tiếp trang sau)



**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 năm tài chính từ ngày 01/02/2016  
đến ngày 31/12/2016

Mẫu số B 01 - DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Tại ngày 31/12/2016

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2016	Tại ngày 01/02/2016
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>9.257.824.453.746</b>	<b>8.329.073.891.479</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>105.566.105.808</b>	<b>127.938.499.767</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	(5.3)	7.947.401.920	17.829.086.750
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	(5.4)		200.000.000
3. Phải thu dài hạn khác	216	(5.6)	104.731.897.788	118.953.913.182
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	(5.7)	(7.113.193.900)	(9.044.500.165)
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>3.958.757.398.429</b>	<b>3.713.852.940.545</b>
1. TSCĐ hữu hình	221	(5.9)	3.877.872.636.892	3.613.638.868.635
Nguyên giá	222		6.288.068.871.314	5.763.805.348.838
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.410.196.234.423)	(2.150.166.480.203)
2. TSCĐ vô hình	227	(5.10)	80.884.761.537	100.214.071.910
Nguyên giá	228		153.094.093.653	170.165.026.875
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(72.209.332.116)	(69.950.954.965)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	(5.11)	<b>1.779.721.600.262</b>	<b>1.262.652.180.592</b>
1. Nguyên giá	231		2.689.076.418.153	2.025.709.586.423
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(909.354.817.891)	(763.057.405.831)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	(5.12)	<b>2.375.033.152.329</b>	<b>2.408.692.242.045</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		250.960.049.169	250.172.814.879
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		2.124.073.103.160	2.158.519.427.166
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	(5.2)	<b>549.434.958.349</b>	<b>573.149.057.689</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		313.683.925.078	324.286.572.411
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		198.412.703.641	211.846.434.866
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(4.161.670.370)	(5.983.949.588)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		41.500.000.000	43.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>489.311.238.570</b>	<b>242.788.970.841</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	(5.13)	460.543.304.530	212.858.797.437
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	(6.11)	28.767.934.040	29.930.173.404
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>14.436.180.130.154</b>	<b>13.383.209.341.326</b>

(Xem tiếp trang sau)



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Tại ngày 31/12/2016

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2016	Tại ngày 01/02/2016
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>8.170.185.309.462</b>	<b>7.370.935.755.856</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.344.065.046.834</b>	<b>1.988.595.268.490</b>
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	(5.14)	338.131.393.796	325.683.913.112
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	(5.15)	388.728.396.713	153.779.472.714
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	(5.16)	71.237.334.689	73.135.455.886
4. Phải trả người lao động	314	(5.17)	94.340.081.587	87.491.052.178
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	(5.18)	137.396.164.572	106.688.407.255
6. Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐXD	317		10.112.000.000	106.889.933.472
7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	(5.19)	118.570.403.875	105.465.869.210
8. Phải trả ngắn hạn khác	319	(5.20)	327.151.989.799	178.654.613.009
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	(5.21)	743.465.743.511	765.467.663.942
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		7.924.000.000	
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	(5.22)	107.007.538.292	85.338.887.712
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>5.826.120.262.628</b>	<b>5.382.340.487.366</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		17.516.875.308	
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		11.124.122.555	19.356.600.908
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	(5.18)	202.185.803.690	228.730.077.075
4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	(5.19)	2.926.452.896.842	2.288.625.677.253
5. Phải trả dài hạn khác	337	(5.20)	230.036.394.809	283.588.947.702
6. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	(5.21)	2.438.539.234.017	2.560.541.267.859
7. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	(6.11)		1.497.916.569
8. Dự phòng phải trả dài hạn	342		264.935.407	

(Xem tiếp trang sau)

**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 năm tài chính từ ngày 01/02/2016  
đến ngày 31/12/2016  
Mẫu số B 01 - DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Tại ngày 31/12/2016

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2016	Tại ngày 01/02/2016
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>6.265.994.820.692</b>	<b>6.012.273.585.470</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	(5.23.1)	<b>6.156.730.350.305</b>	<b>5.903.661.940.104</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	(5.23.1)	3.083.219.736.832	3.011.183.940.219
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.083.219.736.832	3.011.183.940.219
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		105.704.219.146	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		41.353.676.315	67.678.362.128
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			114.851.662
7. Quỹ đầu tư phát triển	418	(5.23.2)	332.932.009.436	299.690.465.028
8. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419	(5.23.2)	50.818.271.758	132.933.401.369
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	(5.23.2)	21.034.029.763	18.442.887.980
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		564.103.974.144	406.980.839.009
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		160.118.147.392	(249.908.777.116)
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		403.985.826.752	656.889.616.125
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		3.056.212.501	2.968.894.464
12. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		1.893.136.626.295	1.805.318.571.230
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>109.264.470.387</b>	<b>108.611.645.366</b>
1. Nguồn kinh phí	431		13.282.659.882	12.518.609.240
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		95.981.810.505	96.093.036.126
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>14.436.180.130.154</b>	<b>13.383.209.341.526</b>



Phê duyệt

Phan Đình Thâm  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 27 tháng 03 năm 2017

Người lập

Phạm Thị Hồng  
Kế toán trưởng



**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 năm tài chính từ ngày 01/02/2016  
đến ngày 31/12/2016

Mẫu số B 02 - DN/HN

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016.

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/02/2016 đến 31/12/2016	Từ 01/01/2015 đến 31/01/2016
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		3.629.467.946.994	3.286.343.454.693
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		5.185.428.006	5.437.480.726
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	(6.1)	<b>3.624.282.518.988</b>	<b>3.280.905.973.967</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	(6.2)	2.511.936.303.078	2.382.341.697.727
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		1.112.346.215.909	898.564.276.240
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	(6.3)	135.361.435.553	166.690.032.019
7. Chi phí tài chính	22	(6.4)	176.112.630.044	112.679.973.896
<i>trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		<i>121.515.953.358</i>	<i>108.688.428.136</i>
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24		9.450.039.981	80.366.292.795
9. Chi phí bán hàng	25	(6.5)	112.042.551.983	93.946.181.441
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(6.6)	296.958.504.891	319.638.191.270
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		672.044.004.525	619.356.254.448
12. Thu nhập khác	31	(6.7)	29.845.639.752	47.431.953.215
13. Chi phí khác	32	(6.8)	17.233.679.056	39.712.341.897
14. Lợi nhuận khác	40		12.611.960.695	7.719.611.318
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		684.655.965.220	627.075.865.766
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	(6.10)	103.103.362.135	116.937.020.652
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	(6.11)	(335.677.205)	(7.156.306.710)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		581.888.280.290	517.295.151.823
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		380.166.648.712	330.361.196.978
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		201.721.631.578	186.933.954.846
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70			
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71			



**Phan Đình Thám**  
**Tổng Giám đốc**

Đồng Nai, ngày 27 tháng 03 năm 2017

**Người lập**

**Phạm Thị Hồng**  
**Kế toán trưởng**

**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 năm tài chính từ ngày 01/02/2016  
đến ngày 31/12/2016

Mẫu số B 03 - DN/HN

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/02/2016 đến 31/12/2016	Từ 01/01/2015 đến 31/01/2016
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		684.655.965.220	627.075.865.766
2. Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		395.080.631.742	359.022.682.564
Các khoản dự phòng	03		(1.249.798.319)	(40.349.542.263)
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		42.429.451.733	(44.849.619.233)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(174.477.259.820)	(145.737.425.242)
Chi phí lãi vay	06		121.515.953.358	108.831.586.698
Các khoản điều chỉnh khác	07			(3.217.305.991)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		1.067.954.943.914	860.776.242.299
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		361.083.019.598	(330.874.284.385)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		40.433.167.301	35.240.753.421
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		751.884.882.131	490.419.085.367
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(120.108.712.933)	10.288.991.059
Tiền lãi vay đã trả	14		(109.301.929.457)	(127.312.534.706)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(116.448.050.189)	(128.216.866.796)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		20.876.696.877	159.616.542.558
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(72.465.726.426)	(81.848.078.791)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		1.823.908.290.816	888.089.850.025
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.341.007.548.529)	(930.871.145.524)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		92.583.112.180	1.846.233.137
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(1.690.747.000.000)	(472.271.726.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		763.973.726.000	677.698.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			(30.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		42.702.844.800	179.066.805.497
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		158.508.377.555	89.436.705.905
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		(1.973.986.487.994)	(485.095.126.985)

(Xem tiếp trang sau)



**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 năm tài chính từ ngày 01/02/2016  
đến ngày 31/12/2016  
Mẫu số B 03 - DN/HN

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/02/2016 đến 31/12/2016	Từ 01/01/2015 đến 31/01/2016
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33	(5.34)	1.605.750.360.388	2.233.875.753.983
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(5.34)	(1.829.470.918.474)	(1.543.431.927.481)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(278.304.142.204)	(192.164.997.953)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(502.024.700.290)</b>	<b>498.278.828.549</b>
<b>LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM</b>	<b>50</b>		<b>(652.102.897.468)</b>	<b>901.273.551.589</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		2.090.444.779.968	1.189.117.054.567
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		45.072.958	54.173.812
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM</b>	<b>70</b>	<b>(5.1)</b>	<b>1.438.386.955.458</b>	<b>2.090.444.779.968</b>



Phê duyệt

Phan Đình Thám  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 27 tháng 03 năm 2017

Người duyệt

Phạm Thị Hồng  
Kê toán trưởng

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

**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 các công ty con như được trình bày tại mục 1.6 dưới đây (cùng với Tổng Công ty dưới đây gọi chung là Tập đoàn).

Các đơn vị trực thuộc tính đến 31 tháng 12 năm 2016 gồm:

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

Tổng số nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 138 (31/01/2016: 143 người).

**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**

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;
- 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.



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

**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 dễ chuyển đổi thành tiền.

**1.5. Cấu trúc Tập đoàn**

Tại ngày 31/12/2016, 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. 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 trực tiếp	Tỷ lệ lợi ích
<b>Công ty con:</b>					
1.	Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	48 Cách Mạng Tháng Tám, P.Quyết Thắng, TP.Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	63,99%	63,99%	63,99%
2.	Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	12 Huỳnh Văn Nghệ, P.Bửu Long, TP.Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.	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 Hòa, 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%	57,94%	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%	56,28%	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%	87,57%	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 năm tài chính từ ngày 01/02/2016  
đến ngày 31/12/2016

**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 trực tiếp	Tỷ lệ lợi ích
1.	Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Số 113-116 Lô C2, Đường 9, Khu dân cư An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	60,44%	38%	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%	20%	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. 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	30,00%	30,00%	30,00%
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 Hòa, 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 Hòa, Tỉnh Đồng Nai	36,00%	36,00%	36,00%
7.	Công ty Cổ phần Đầu tư quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	Số 315, Đường Võ Nguyên Giáp, Xã Phước Tân, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	39,72%	39,72%	39,72%

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH, KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ**

**2.1. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất**

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



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

**2.2. Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12. Riêng 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.

**2.3. 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 kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán Việt Nam.

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

Tập đoàn tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính cho năm tài chính từ ngày 01 tháng 02 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2016.

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

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

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

- Tỷ giá áp dụng trong kế toán là tỷ giá của 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.

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

**4.2. 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 giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính từ ngày 01 tháng 02 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 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, giả định đặt ra.

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

**4.3. 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, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

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

**4.4. 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.

***Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác***

***Đầu tư vào công ty liên kết***

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư vào công ty liên kết ban đầu được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh. Sau đó, giá trị của khoản đầu tư được điều chỉnh tăng giảm tương ứng với phần sở hữu của Tập đoàn trong lãi lỗ của công ty liên kết sau ngày mua.

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

***Đầu tư khác***

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

Các khoản đầu tư khác được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và 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 tài chính***

***Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn***

Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7/12/2009 (Thông tư 228) và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 06 năm 2013 sửa đổi, bổ sung Thông tư 228 của Bộ Tài chính. Theo đó, Tập đoàn được yêu cầu 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 với mức trích tối đa cho mỗi khoản đầu tư bằng số vốn đã đầu tư.

***Đối với các khoản đầu tư khác***

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



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

**4.5. Các khoản phải thu**

***Nguyên tắc ghi nhận***

Các khoản nợ phải thu bao gồm các khoản phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác được trình bày theo giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác sau khi cần trừ với các khoản dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi.

***Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi***

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

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

**4.6. Hàng tồn kho**

***Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho***

Bất động sản khu công nghiệp và khu đô thị được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của 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.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: Chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

***Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho***

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

***Phương pháp hạch toán hàng tồn kho***

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

***Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho***

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

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

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

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

**4.7. Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

**Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu**

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

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 (nếu có).

**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:

	<b>Năm 2016</b>
+ 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

**4.8. Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

**Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu**

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:

<b>STT</b>	<b>Địa điểm</b>	<b>Thời gian khấu hao</b>
1.	Quyền sử dụng đất tại Đà Lạt	50 năm
2.	Quyền sử dụng đất tại XI nghiệp nước Biên Hòa, Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Không thời hạn
3.	Quyền sử dụng đất tại XI nghiệp nước Tân Định, Huyện Tân Phú, Tỉnh Đồng Nai	Không thời hạn
4.	Quyền sử dụng đất tại thửa số 140, tờ bản đồ số 5, Ấp 1 Xã Sông Ray, Huyện Cẩm Mỹ, Tỉnh Đồng Nai	Không thời hạn
5.	Quyền sử dụng đất tại Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	15 năm
6.	Quyền sử dụng đất 918m <sup>2</sup> tại H22 Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	6 năm
7.	Quyền sử dụng đất 144m <sup>2</sup> bổ sung tại H22 Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	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).



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

**4.9. Cho thuê tài sản**

***Cho 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.

Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê theo thời hạn của hợp đồng thuê. Doanh thu cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ theo hai phương pháp:

- Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Tập đoàn ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận khi thỏa mãn các điều kiện;
  - + Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
  - + Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
  - + Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;
  - + Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.
- Các trường hợp còn lại: ghi nhận doanh thu được thực hiện theo nguyên tắc phân bổ số tiền cho thuê nhận trước phù hợp với thời gian cho thuê.

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.

**4.10. Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Tập đoàn không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

***Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư***

Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hình thành bất động sản đầu tư đó. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trực tiếp ban đầu.

***Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư***

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

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

- |                          |             |
|--------------------------|-------------|
| ▪ Nhà cửa, vật kiến trúc | 06 - 45 năm |
| ▪ Quyền sử dụng đất      | 36 - 47 năm |
| ▪ Chi phí đền bù         | 08 - 46 năm |

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

**4.11. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)**

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

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

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

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

**4.12. Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ; tiền thuê đất trả trước; chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư; lợi thế kinh doanh và chi phí trả trước khác. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoản 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 03 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh;
- Tiền thuê đất Khu công nghiệp Giang Điền đã trả một lần cho suốt thời gian thuê được Tập đoàn phân bổ theo thời hạn thuê trên hợp đồng;
- Lợi thế kinh doanh khi cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước theo biên bản xác định giá trị doanh nghiệp số 2443/2015 được phân bổ 3 năm kể từ năm 2016;
- Chi phí trả trước khác chủ yếu là các chi phí phát sinh chung cho toàn bộ khu công nghiệp Giang Điền như 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.

**4.13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích cho thuê, quản lý hoặc cho các mục đích khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản bao gồm chi phí xây lắp, thiết bị, chi phí khác và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của 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.

**4.14. 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.



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

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

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

**4.15. Chi phí đi vay**

***Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay***

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

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

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

**4.16. Chi phí phải trả và dự phòng phải trả**

**Chi phí phải trả**

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ báo cáo 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, chuyển quyền sử dụng mặt bằng công nghiệp và các khoản chi phí khác.

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

***Dự phòng phải trả***

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

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

**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.

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

**4.18. Vốn chủ sở hữu**

***Vốn đầu tư của chủ sở hữu***

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

***Quỹ dự trữ***

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo quy định trong Điều lệ Công ty.

***Phân phối lợi nhuận***

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho các cổ đông sau khi được Đại hội cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ và các quy định của pháp luật Việt Nam.

**4.19. Doanh thu, thu nhập khác**

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả 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 4.9.

***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 bán giao cho khách hàng.

***Doanh thu hợp đồng xây dựng***

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

***Lãi tiền gửi***

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

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

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

***Thanh lý, nhượng bán các khoản đầu tư***

Doanh thu từ bán các khoản đầu tư ngắn hạn và 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 giao dịch (đối với chứng khoán đã niêm yết) hoặc khi hoàn thành hợp đồng chuyển nhượng tài sản (đối với chứng khoán chưa niêm yết).



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

**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 năm tài chính 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 và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ, bất động sản đầu tư, giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán ra trong kỳ 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 tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm chi phí đi vay vốn, chi phí dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác.

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

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng).

**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.



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

***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 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 có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**4.26. Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Tập đoàn mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Tập đoàn mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

Như thông tin tại thuyết minh số 13, đến ngày 31/12/2016 công tác bàn giao vốn, tài sản và lao động cho Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp vẫn chưa hoàn tất do vướng mắc chưa giải quyết liên quan đến tiền thuê đất Khu công nghiệp Biên Hòa 1 giai đoạn 2006 – 2016 điều chỉnh theo nghị định 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính Phủ. Do đó, Tổng Công ty chưa xác định được số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân làm cơ sở tính lãi cơ bản trên cổ phiếu cũng như lãi suy giảm trên cổ phiếu.

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

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

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

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

Nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát, công ty mẹ có ảnh hưởng đáng kể và hạch toán khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu thì khi đạt được quyền kiểm soát khoản đầu tư trước đây được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kiểm soát công ty con. Khoản chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá trị của khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu được ghi nhận vào báo



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

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 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 dần đều không quá 10 năm vào chi phí trong kết quả kinh doanh hợp nhất. Lãi từ giao dịch mua rẻ được ghi nhận là thu nhập khác khi phát sinh.

(Xem tiếp trang sau)

**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 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/02/2016 VND
Tiền mặt	6.524.645.657	6.963.834.795
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	272.159.577.609	360.676.418.753
Các khoản tương đương tiền	1.159.702.732.192	1.722.804.526.420
<b>Cộng</b>	<b><u>1.438.386.955.458</u></b>	<b><u>2.090.444.779.968</u></b>

Tương đương tiền là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 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 với lãi suất từ 5,3%/năm đến 5,8%/năm.

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

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/02/2016 VND
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	313.683.925.078	324.286.572.411
Đầu tư dài hạn khác	198.412.703.641	211.846.434.866
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*)	41.500.000.000	43.000.000.000
Dự phòng đầu tư dài hạn	(4.161.670.370)	(5.983.949.588)
<b>Cộng</b>	<b><u>549.434.958.349</u></b>	<b><u>573.149.057.689</u></b>

(\*) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn là các khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn trên 12 tháng tại các Ngân hàng với lãi suất từ 5%/năm đến 7%/năm.

Các khoản tiền gửi có kỳ hạn của một số Công ty con được dùng để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn - Xem thêm mục 5.21.

*(Xem tiếp trang sau)*



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

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

	Tại ngày 31/12/2016		Tại ngày 01/02/2016		VND
	Tỷ lệ lợi ích	Vốn góp theo phương pháp giá gốc	Tỷ lệ lợi ích	Vốn góp theo phương pháp giá gốc	
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết:					
Công ty Cổ phần Đầu tư quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	40%	112.000.000.000	40%	112.000.000.000	112.000.000.000
Công ty TNHH Berjaya D2D	25%	83.676.726.251	25%	83.676.726.251	77.105.515.786
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	40%	33.436.575.595	100%	33.620.790.249	33.161.443.487
Công ty Cổ phần Vận tải Sonadezi	37%	21.838.570.523	37%	22.183.858.500	22.929.696.467
Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai	23%	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	40%	13.137.600.000	15.235.813.228
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	30%	10.295.294.400	30%	10.295.294.400	9.632.659.497
Công ty Cổ phần Dịch Vụ và Xây dựng Cấp Nước Đồng Nai	23%	7.800.368.003	36%	7.800.368.003	10.335.280.941
Công ty Cổ phần Bến xe và dịch vụ vận tải Đồng Nai	36%	8.045.519.909	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	30%	7.497.231.840	8.194.642.278
Công ty Cổ phần Xây Lấp Sonacons	15%	3.600.000.000	15%	3.600.000.000	3.600.000.000
Công ty Cổ phần Cảng Long Thành	15%	1.665.000.000	15%	1.665.000.000	1.665.000.000
Công ty Cổ phần Điện cơ Đồng Nai		-	44%	4.122.086.760	4.122.086.760
Công ty TNHH Xăng dầu Vĩnh Phú		-	10%	3.608.802.992	3.608.802.992
<b>Cộng</b>		<b>316.177.740.195</b>		<b>324.750.150.656</b>	<b>324.286.572.411</b>
		<b>313.683.925.078</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 năm tài chính từ ngày 01/02/2016  
đến ngày 31/12/2016

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

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

	Tại ngày 31/12/2016		Tại ngày 01/02/2016		VND
	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	
Đầu tư vào đơn vị khác:					
Công ty Cổ phần 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 Cổ phần Cầu Kiên Bè Tổng Nhon Trạch 2	11.250.000.000	(4.161.670.370)	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 Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai (BOT Cầu Đồng Nai)	1.012.500.000	-	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	-	
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	-	-	12.000.000.000	-	
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Giao thông 610	-	-	2.546.730.000	-	
Đầu tư dài hạn khác	819.568.880	-	1.059.568.880	(930.000.000)	
<b>Cộng</b>	<b>184.412.703.641</b>	<b>(4.161.670.370)</b>	<b>211.846.434.866</b>	<b>(5.983.949.588)</b>	

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 hợp nhất 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.



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

**5.3. Phải thu của khách hàng**

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/02/2016 VND
Ngắn hạn:		
Phải thu từ khách hàng:		
Sở Giao thông Vận tải Đồng Nai liên quan đến doanh thu xây dựng Cầu Hòa An	14.960.961.000	121.138.961.000
Phòng tài chính kế hoạch Biên Hòa	-	107.388.512.205
Phòng Quản lý đô thị Biên Hòa	166.569.671.472	7.357.778.446
Phải thu các đối tượng khác	449.971.957.705	387.710.845.736
Phải thu khách hàng là các bên có liên quan – Xem thêm mục 8	28.316.043.602	9.461.464.010
<b>Cộng</b>	<b>659.818.633.779</b>	<b>633.057.561.397</b>
Dài hạn:		
Phải thu từ khách hàng:		
Phải thu từ hoạt động kinh doanh nhà - Khu dân cư An Bình	6.866.950.000	7.549.000.000
Các đối tượng khác	1.080.451.920	10.280.086.750
<b>Cộng</b>	<b>7.947.401.920</b>	<b>17.829.086.750</b>

**5.4. Trả trước cho người bán**

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/02/2016 VND
Ngắn hạn:		
Trả trước cho người bán:		
Trung tâm Phát triển Quỹ đất TP. Biên Hòa tiền đến bù đất Khu công nghiệp Giang Điền	210.947.905.301	334.040.893.955
Nhà thầu Kumho Industrial	126.341.637.114	166.826.752.397
Các đối tượng khác	180.210.778.193	148.865.940.281
<b>Cộng</b>	<b>517.500.320.608</b>	<b>649.733.586.633</b>
Dài hạn:		
Trung tâm Phát triển Quỹ đất Huyện Vĩnh Cửu		
	-	200.000.000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>200.000.000</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 năm tài chính từ ngày 01/02/2016  
đến ngày 31/12/2016

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

**5.5. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/02/2016 VND
Phải thu về cho vay ngắn hạn là các bên liên quan – Xem thêm mục 8	20.000.000.000	-

**5.6. Phải thu khác**

	Tại ngày 31/12/2016 VND		Tại ngày 01/02/2016 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn:</b>				
<b>Phải thu khác:</b>				
Ứng tiền đền bù giải phóng mặt bằng cho Trung tâm Quý 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	-
Dự thu lãi tiền gửi	13.775.137.667	-	8.069.042.649	-
Phải thu khác	45.162.791.759	957.480.024	57.466.814.452	1.048.867.024
Phải thu khác từ các bên có liên quan – Xem thêm mục 8	5.760.000	-	5.266.585.520	-
<b>Cộng</b>	<u>228.529.461.935</u>	<u>957.480.024</u>	<u>229.175.597.650</u>	<u>1.048.867.024</u>
<b>Dài hạn:</b>				
Tạm ứng tiền hỗ trợ di dời, đền bù giải tỏa	-	-	12.524.960.595	-
Đầu tư hợp tác kinh doanh với Công ty ICD Tân Cảng Long Bình	91.470.000.000	-	91.470.000.000	-
Phải thu khác	13.261.897.788	6.476.078.400	14.958.952.587	7.828.713.400
<b>Cộng</b>	<u>104.731.897.788</u>	<u>6.476.078.400</u>	<u>118.953.913.182</u>	<u>7.828.713.400</u>

(Xem tiếp trang sau)



**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 năm tài chính từ ngày 01/02/2016  
đến ngày 31/12/2016

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

**5.7. Nợ xấu**

	Tại ngày 31/12/2016		Tại ngày 01/02/2016	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	41.664.794.112	8.757.063.507	47.919.993.067	15.030.293.126
Thời gian quá hạn và giá trị các khoản nợ phải thu, cho vay quá hạn theo từng đối tượng được chi tiết như sau:	<b>Tại ngày 31/12/2016</b>			
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Cầu kiện Bé tông Nhơn Trạch 2	6.226.773.400	-	7.558.195.930	665.711.265
Công ty CP Năng lượng Mai Linh	16.068.397.014	4.820.519.104	16.068.397.014	8.034.198.507
Công ty TNHH Vạn Phúc	2.271.119.074	-	2.271.119.074	-
Ông Nguyễn Văn Tuấn	-	-	2.669.900.000	1.067.960.000
Các đối tượng khác	17.098.504.624	3.936.544.403	19.352.381.049	5.262.423.354
<b>Cộng</b>	<b>41.664.794.112</b>	<b>8.757.063.507</b>	<b>47.919.993.067</b>	<b>15.030.293.126</b>

(Xem tiếp trang sau)

**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 năm tài chính từ ngày 01/02/2016  
đến ngày 31/12/2016

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

**5.8. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 31/12/2016		Tại ngày 01/02/2016	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	48.234.070.709	-	49.591.536.144	-
Công cụ, dụng cụ	1.931.256.453	-	2.239.798.050	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:	876.137.124.069	-	839.642.881.351	-
<i>Dự án Khu dân cư đường Võ Thị Sáu - Giai đoạn 2</i>	264.702.850.478	-	183.214.578.281	-
<i>Dự án Khu dân cư xã Lộc An, huyện Long Thành</i>	112.289.344.556	-	84.794.337.048	-
<i>Dự án Cầu Hóa An</i>	7.571.865.772	-	48.146.356.219	-
<i>Dự án KDC Trảng Bom</i>	36.811.800.001	-	66.576.459.547	-
<i>Dự án Đền thờ liệt sỹ thị xã Long Khánh</i>	46.305.054.212	-	41.032.610.910	-
<i>Dự án Trường THCS Thống Nhất</i>	-	-	32.053.537.502	-
<i>Dự án Khu S3-S4 An Hòa</i>	45.066.489.093	-	17.272.496.996	-
<i>Các dự án khác</i>	363.389.719.957	-	366.552.504.848	-
Thành phẩm	4.167.165.619	-	31.083.779.496	-
Hàng hóa	1.479.374.990	-	881.819.802	-
Hàng hóa bất động sản	68.333.324.627	-	117.966.709.351	-
<b>Cộng</b>	<b>1.000.282.316.467</b>	<b>-</b>	<b>1.041.406.524.194</b>	<b>-</b>

(Xem tiếp trang sau)



**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 năm tài chính từ ngày 01/02/2016  
đến ngày 31/12/2016

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

**5.9. 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	2.029.432.311.543	1.100.321.781.145	2.464.014.346.138	59.739.051.104	110.297.858.908	5.763.805.348.838
Đầu tư XDCB hoàn thành	384.969.368.780	14.566.451.671	107.272.464.321	783.291.091	9.962.326.608	517.553.902.471
Mua trong năm	482.859.820	49.908.428.718	44.577.178.578	5.917.246.509	2.549.240.154	103.434.953.779
Thanh lý, nhượng bán	(7.388.555.909)	(4.537.881.120)	(81.042.157.074)	(363.458.000)	-	(93.332.052.103)
Tặng/Giảm khác	(3.113.737.603)	(318.926.904)	195.608.457	(45.000.000)	(111.225.621)	(3.393.281.671)
<b>Tại ngày 31/12/2016</b>	<b>2.404.382.246.630</b>	<b>1.159.939.853.510</b>	<b>2.535.017.440.420</b>	<b>66.031.130.704</b>	<b>122.698.200.049</b>	<b>6.288.068.871.313</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/02/2016	858.562.324.219	386.244.878.227	874.746.400.681	22.943.440.410	7.669.436.666	2.150.166.480.203
Khấu hao trong năm	111.580.569.991	81.137.659.930	104.130.871.408	6.781.540.387	2.546.306.715	306.176.948.431
Thanh lý, nhượng bán	(2.425.980.700)	(2.460.132.813)	(38.771.944.774)	(354.371.550)	-	(44.012.429.837)
Tặng/Giảm khác	(2.135.707.430)	45.943.056	-	(45.000.000)	-	(2.134.764.374)
<b>Tại ngày 31/12/2016</b>	<b>965.581.206.080</b>	<b>464.968.348.400</b>	<b>940.105.327.315</b>	<b>29.325.609.247</b>	<b>10.215.743.381</b>	<b>2.410.196.234.423</b>
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/02/2016	1.170.869.987.324	714.076.902.918	1.589.267.945.457	36.795.610.694	102.628.422.242	3.613.638.868.635
<b>Tại ngày 31/12/2016</b>	<b>1.438.801.040.551</b>	<b>694.971.505.110</b>	<b>1.594.912.113.105</b>	<b>36.705.521.457</b>	<b>112.482.456.668</b>	<b>3.877.872.636.891</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 5.21.

**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 năm tài chính từ ngày 01/02/2016  
đến ngày 31/12/2016

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

**5.10. 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 năm	-	1.788.538.107	-	1.788.538.107
Thanh lý, nhượng bán	(18.239.813.223)	(619.658.106)	-	(18.859.471.329)
<b>Tại ngày 31/12/2016</b>	<b>128.230.378.376</b>	<b>10.134.552.541</b>	<b>14.729.162.736</b>	<b>153.094.093.653</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 năm	1.855.193.382	753.377.475	413.296.217	3.021.867.074
Thanh lý, nhượng bán	(143.831.818)	(619.658.106)	-	(763.489.924)
<b>Tại ngày 31/12/2016</b>	<b>61.298.972.618</b>	<b>7.177.581.081</b>	<b>3.732.778.416</b>	<b>72.209.332.115</b>
Giá trị còn lại:				
Tại ngày 01/02/2016	86.882.580.545	1.921.810.828	11.409.680.537	100.214.071.910
<b>Tại ngày 31/12/2016</b>	<b>66.931.405.758</b>	<b>2.956.971.460</b>	<b>10.996.384.320</b>	<b>80.884.761.538</b>

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 39.265.599.910 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 5.21.

(Xem tiếp trang sau)



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

5.11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Tại ngày 01/02/2016 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 31/12/2016 VND
Bất động sản đầu tư cho thuê:				
Nguyên giá:				
Chi phí đền bù, giải tỏa	539.901.251.906	266.413.908.369	-	806.315.160.275
Nhà cửa vật kiến trúc	926.707.498.338	126.206.365.180	(46.946.878.901)	1.005.966.984.617
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
Cơ sở hạ tầng	524.001.288.370	318.955.717.294	(1.345.760.704)	841.611.244.961
Tài sản khác	3.595.324.602	-	-	3.595.324.602
<b>Cộng</b>	<b>2.025.709.586.423</b>	<b>711.661.135.879</b>	<b>(48.294.304.150)</b>	<b>2.689.076.418.153</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Chi phí đền bù, giải tỏa	91.842.938.747	121.497.624	-	91.964.436.371
Nhà cửa vật kiến trúc	278.913.661.862	44.085.773.926	(22.449.579.646)	300.549.856.142
Máy móc thiết bị	31.311.217.932	23.471.010.524	(2.625.775.830)	52.156.452.626
Phương tiện vận tải	22.546.139.210	1.512.049.179	-	24.058.188.389
Cơ sở hạ tầng	335.122.943.154	102.247.011.406	(131.072.808)	437.238.881.753
Tài sản khác	3.320.504.926	66.497.684	-	3.387.002.610
<b>Cộng</b>	<b>763.057.405.831</b>	<b>171.503.840.343</b>	<b>(25.206.428.284)</b>	<b>909.354.817.891</b>
Giá trị còn lại:				
Quyền sử dụng đất	448.058.313.159			714.350.723.904
Nhà cửa vật kiến trúc	647.793.836.476			705.417.128.475
Máy móc thiết bị	(27.833.068.715)			(48.678.303.409)
Phương tiện vận tải	5.479.934.780			4.051.366.092
Cơ sở hạ tầng	188.878.345.216			404.372.363.208
Tài sản khác	274.819.676			274.819.676
<b>Cộng</b>	<b>1.262.652.180.592</b>			<b>1.779.788.097.946</b>

(Xem tiếp trang sau)

**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 năm tài chính từ ngày 01/02/2016  
đến ngày 31/12/2016

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

**5.12. Tài sản dở dang dài hạn**

	Tại ngày 31/12/2016 VND		Tại ngày 01/02/2016 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn:				
Khu quy hoạch Phường Bửu Long - khu 2	227.365.408.772	227.365.408.772	198.329.274.883	198.329.274.883
Bãi chôn lấp chất thải an toàn	4.499.168.319	4.499.168.319	41.980.987.098	41.980.987.098
Các dự án khác	19.095.472.078	19.095.472.078	9.862.552.898	9.862.552.898
<b>Cộng</b>	<b>250.960.049.169</b>	<b>250.960.049.169</b>	<b>250.172.814.879</b>	<b>250.172.814.879</b>
			<b>Tại ngày 31/12/2016 VND</b>	<b>Tại ngày 01/02/2016 VND</b>
Xây dựng cơ bản dở dang:				
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng và chi phí đầu tư hạ tầng KCN Châu Đức			1.037.210.597.542	1.280.954.385.764
Dự án cấp nước Thiện Tân giai đoạn 2			223.564.308.375	26.747.441.345
Dự án cấp nước Nhơn Trạch			16.217.321.384	313.871.950
Dự án BOT - đường 768			274.303.078.617	274.303.078.617
Công trình khu công nghiệp Giang Điền			67.620.305.812	39.102.730.932
Công trình khu công nghiệp Suối Tre			141.517.754.211	105.494.922.665
Chi phí xây dựng dở dang khác			363.639.737.219	431.602.995.893
<b>Cộng</b>			<b>2.124.073.103.160</b>	<b>2.158.519.427.166</b>

(Xem tiếp trang sau)



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

**5.13. Chi phí trả trước**

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/02/2016 VND
Ngắn hạn:		
Công cụ dụng cụ	187.033.184	370.035.706
Các khoản khác	4.048.573.383	3.077.312.610
<b>Cộng</b>	<b>4.235.606.567</b>	<b>3.447.348.316</b>
Dài hạn:		
Lợi thế kinh doanh khi xác định giá trị doanh nghiệp	15.291.143.269	24.467.521.197
Công cụ, dụng cụ, chi phí khác chờ phân bổ	6.914.546.627	3.041.306.036
Tiền thuê đất trả trước một lần cho thời gian thuê	169.164.188.479	14.768.219.084
Chi phí trả trước dài hạn khác	269.173.426.155	170.581.751.120
<b>Cộng</b>	<b>460.543.304.530</b>	<b>212.858.797.437</b>

**5.14. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2016 VND		Tại ngày 01/02/2016 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:				
Phải trả cho người bán:				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO	14.030.707.964	14.030.707.964	24.554.967.183	24.554.967.183
Tổng Công ty Xây Dựng Số 1 - TNHH MTV	22.329.659.030	22.329.659.030	48.549.365.207	48.549.365.207
Phải trả cho các đối tượng khác	275.722.461.515	275.722.461.515	234.927.296.177	234.927.296.177
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm mục 7	26.048.565.287	26.048.565.287	17.652.284.545	17.652.284.545
<b>Cộng</b>	<b>338.131.393.796</b>	<b>338.131.393.796</b>	<b>325.683.913.112</b>	<b>325.683.913.112</b>

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

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/02/2016 VND
Khách hàng trả trước tiền mua nhà và đất Phường Thống Nhất	283.560.611.371	-
Đối tượng khác	105.167.785.342	153.779.472.714
<b>Cộng</b>	<b>388.728.396.713</b>	<b>153.779.472.714</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 năm tài chính từ ngày 01/02/2016  
đến ngày 31/12/2016

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

**5.16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 01/02/2016		Trong năm		Tại ngày 31/12/2016	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	663.697.774	8.677.059.307	184.513.220.965	184.925.435.356	7.318.874.538	14.920.021.680
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.926.019.212	35.149.176.726	105.048.676.119	116.448.050.189	9.099.833.657	24.923.617.101
Thuế thu nhập cá nhân	-	3.243.145.490	18.651.241.371	19.256.420.270	-	2.637.966.591
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	30.766.668	330.523.486	331.904.548	-	29.385.606
Thuế lãi nguyên	-	787.577.083	12.768.165.596	12.271.277.127	-	1.284.465.552
Tiền thuế đất, thuế nhà đất	34.701.800.659	239.450.400	140.977.605.815	133.651.249.441	28.879.975.535	1.743.981.650
Phí, lệ phí	-	25.008.280.212	62.292.415.168	61.602.798.871	-	25.697.896.509
Thuế khác	2.032.743	-	14.725.138.385	14.723.138.385	32.743	-
<b>Cộng</b>	<b>43.293.550.388</b>	<b>73.135.455.886</b>	<b>539.306.986.905</b>	<b>543.210.274.187</b>	<b>45.298.716.473</b>	<b>71.237.334.689</b>

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

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

(Xem tiếp trang sau)



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

**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: theo Quyết định số 189/QĐ-UBND ngày 19/01/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai, Tập đoàn được chuyển hình thức nộp tiền thuê đất hàng năm sang hình thức trả một lần đối với phần diện tích 798.933 m<sup>2</sup> là 80,63 tỷ đồng. Đến ngày 31/12/2016, Tập đoàn đã nộp tiền thuê đất với số tiền là 67,06 tỷ đồng vào Ngân sách Nhà nước sau khi trừ đi tiền thuê đất được miễn miễn giảm từ 19/01/2016 đến 09/04/2023 là 13,56 tỷ đồng theo Quyết định số 42/QĐ-CT ngày 19/05/2016.
- Khu công nghiệp Biên Hòa 1: theo hợp đồng thuê đất số 583HĐ/TĐ ngày 22/01/2003, đơn giá thuê đất đối với phần diện tích 2.320.617,6 m<sup>2</sup> là 800 VND/m<sup>2</sup>. Trong năm 2011, Tập đoàn 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 09/09/2016, Chính phủ đã ban hành Nghị định 135/2016/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước có hiệu lực từ ngày 15/11/2016. Theo đó, Nghị định quy định nguyên tắc xác định đơn giá thuê đất đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2006 không ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất theo các quy định về đơn giá thuê đất của Bộ Tài chính, cụ thể như sau :

- Từ ngày 01/01/2006 đến ngày 31/12/2015: đơn giá thuê đất được xác định theo quy định của UBND tỉnh từng thời kỳ.
- Kể từ ngày 01/01/2016 đến hết thời hạn thuê đất: đơn giá thuê đất được xác định trên cơ sở đơn giá thuê đất xác định tại thời điểm ngày 01/01/2006 theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP, 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.

**5.17. Phải trả người lao động**

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

**5.18. Chi phí phải trả**

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/02/2016 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí hạ tầng trích trước hoạt động chuyển quyền sử dụng đất khu dân cư An Bình	19.513.246.034	15.734.874.466
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 đầu tư hạ tầng tính theo suất đầu tư Khu công nghiệp Giang Điền	42.401.336.417	-
Trích trước chi phí liên quan đến các công trình xây lắp	-	18.779.305.546
Chi phí phải trả khác	49.291.082.121	45.983.727.243
<b>Cộng</b>	<b>137.396.164.572</b>	<b>106.688.407.255</b>

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

**5.18. Chi phí phải trả (tiếp theo)**

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/02/2016 VND
Dài hạn:		
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn kinh doanh đất	202.185.803.690	174.678.335.233
Chi phí đầu tư hạ tầng tính theo suất đầu tư khu công nghiệp Giang Điền	-	7.601.172.030
Chi phí phải trả khác	-	46.450.569.812
<b>Cộng</b>	<b>202.185.803.690</b>	<b>228.730.077.075</b>

**5.19. Doanh thu chưa thực hiện**

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/02/2016 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu nhận trước cho thuê đất hạ tầng khu công nghiệp	113.335.240.843	88.305.232.178
Các doanh thu chưa thực hiện khác	5.235.163.032	17.160.637.032
<b>Cộng</b>	<b>118.570.403.875</b>	<b>105.465.869.210</b>
Dài hạn:		
Doanh thu nhận trước cho thuê đất hạ tầng khu công nghiệp	2.392.931.278.680	2.003.772.295.929
Doanh thu chưa thực hiện từ hoạt động xây dựng (*)	110.526.564.549	118.605.058.355
Các doanh thu chưa thực hiện khác	422.995.053.613	166.348.322.969
<b>Cộng</b>	<b>2.926.452.896.842</b>	<b>2.288.625.677.253</b>

(\*) Trong đó, doanh thu xây dựng đã xuất hóa đơn căn cứ biên bản nghiệm thu khối lượng với chủ đầu tư là 90,07 tỷ đồng.

**5.20. Phải trả khác**

	Tại ngày 31/12/2016 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	2.795.719.748	2.318.767.575
Phải trả về cổ phần hóa	-	1.797.277.899
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	39.238.127.545	36.382.222.983
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	5.438.803.694	19.111.625.204
Phải trả chi phí đền bù giải tỏa	9.449.880.000	19.780.811.000
Phải trả ngân sách Nhà nước	90.162.017.121	51.015.175.185
Các khoản phải trả, phải nộp khác (*)	180.067.441.691	48.248.733.163
<b>Cộng</b>	<b>327.151.989.799</b>	<b>178.654.613.009</b>



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

**5.20. Phải trả khác (tiếp theo)**

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/02/2016 VND
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	53.707.007.923	36.102.413.195
Phải trả nhà thầu Kumho - Dự án Thiện Tân giai đoạn 2	83.060.626.695	166.993.578.976
Phải trả ngân sách Nhà nước	37.661.623.300	37.661.623.300
Các khoản phải trả, phải nộp khác	55.607.136.891	42.831.332.231
<b>Cộng</b>	<b>230.036.394.809</b>	<b>283.588.947.702</b>

(\*) Trong đó, giá trị công trình đã xuất hóa đơn theo khối lượng nghiệm thu với chủ đầu tư là 58,56 tỷ đồng.

**5.21. Vay và nợ thuê tài chính**

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 01/02/2016 VND		Trong năm VND		DVT: Triệu đồng Tại ngày 31/12/2016 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	765.468	765.468	1.445.208	1.468.100	742.576	742.576
Vay dài hạn	2.560.541	2.560.541	934.713	1.055.825	2.439.429	2.439.429
<b>Cộng</b>	<b>3.326.009</b>	<b>3.326.009</b>	<b>2.379.921</b>	<b>2.523.925</b>	<b>3.182.005</b>	<b>3.182.005</b>

Vay ngắn hạn và dài hạn là các khoản vay tại các ngân hàng với lãi suất từ 5%/năm đến 11,5%/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 Thanh 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, Tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 0934404 do UBND Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 14/03/2000;
  - + Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 757312604100101 do Sở Xây Dựng cấp ngày 23/4/2009 theo Hợp đồng thế chấp số 14.31.300039704/HĐTC-BĐS-DOWACO ngày 14/08/2014;
  - + Một phần nhà máy nước Nhơn Trạch Giai đoạn 2 hình thành từ tương lai;
  - + Tuyến ống cấp nước công suất 3.100 m3/ngày đêm tại khu phố 3,4 phường Trảng Dài, Thành phố Biên Hòa;
  - + Toàn bộ tài sản thuộc dự án đầu tư thiết bị máy bơm ly tâm trục đứng Q = 1.000m3/h cho trạm bơm nước thô XI nghiệp nước Biên Hòa;
  - + Tuyến ống chuyển tải cấp nước công suất 6.800m3/ ngày đêm cho Khu dân cư Khu phố 9, 11, Phường Tân Phong, TP Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai;
  - + 02 máy bơm dự phòng cho XI nghiệp nước Thiện Tân;
  - + 09 máy bơm cho XI nghiệp nước Biên Hoà, Vĩnh An, Xuân Lộc;
  - + Nhà làm việc XI nghiệp nước Xuân Lộc tại Thị trấn Gia Ray, Huyện Xuân Lộc, Tỉnh Đồng Nai;



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

- + Hệ thống cấp nước thị trấn Định Quán và hệ thống cấp nước Phường Tân Biên, TP Biên Hoà.
  - + 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;
  - + 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.
- **Thế chấp tài sản tại Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai gồm:**
    - + Xe cầu Lima 700TC-02 (01 chiếc);
    - + Xe cầu bánh lốp P&H 670TC (01 chiếc);
    - + Cầu trục bánh lốp Halla American 5530 (01 chiếc);
    - + Bền tàu 30.000 DWT;
    - + Cầu cảng LBT bến 2.000 tấn;
    - + Cầu cảng LBT bến 5.000 tấn;
    - + Cầu nối 2 khu vực;
    - + Nâng cấp bến 2.000 lên 5.000 DWT;
    - + 2 cầu Libebherr;
    - + 01 xe Toyota Altis 60V 9433;
    - + 01 xe Inova 60S-4612;
    - + 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;
    - + 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 thế 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;
    - + 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);
    - + 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 thế 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 thế chấp tài sản số 197/2014/BĐ);
    - + 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 đồ 7,15ha và 2,17ha thuộc dự án Cảng Gò Dầu B giai đoạn 2 tại Xã Phước Thái, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai (Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/CĐN/2015/HĐTC).
  - **Thế chấp tài sản tại 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 08 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;
    - + 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 và bằng tài sản hình thành trong tương lai từ vốn vay;
    - + Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng tài sản của Khu Công nghiệp Thạnh Phú số 03/2015/378288/HĐTC và Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai của Khu Công nghiệp Thạnh Phú số 02/2015/378288/HĐTC;



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

- + Hợp đồng tiền gửi 03/2012/HĐTĐ ngày 27 tháng 08 năm 2012 của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình và Hợp đồng tiền gửi 04/2012/HĐTĐ ngày 29 tháng 08 năm 2012 của Tổng Công ty Phát triển Khu Công nghiệp Sonadezi.
- Thế chấp tài sản tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai gồm:
  - + Mỏ đá Tân Cang, xe và máy móc thiết bị.
- Thế chấp tài sản tại Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 gồm:
  - + Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn.
- Thế chấp tài sản tại Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi gồm:
  - + Quyền sử dụng đất diện tích 190.261 m<sup>2</sup>, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp số 33/2014/HĐTC-QBVM ngày 16 tháng 12 năm 2014;
  - + Tài sản thuộc dự án đầu tư xây dựng khu xử lý chất thải Quang Trung theo Hợp đồng thế chấp số 35/HĐTC-TĐ ngày 28 tháng 09 năm 2015;
  - + Tài sản hình thành từ vốn vay và vốn tự có của Giai đoạn 1 Tiểu dự án Khu xử lý chất thải thuộc dự án Quang Trung theo Hợp đồng thế chấp số 171/2014/5873469 ngày 10 tháng 04 năm 2014;
  - + 804.290 cổ phiếu Công ty CP Sonadezi Long Bình theo Hợp đồng thế chấp số 124/2016/HĐBDD01 và 02 ngày 09 tháng 03 năm 2016.
- 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.
- Thế chấp tài sản tại Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình gồm:
  - + Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn và cổ phần các khoản đầu tư tài chính;
  - + Tài sản cố định và bất động sản đầu tư của Công ty.

**5.22. Quỹ khen thưởng phúc lợi**

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/02/2016 VND
Tại ngày 01/02/2016	85.338.887.712	139.862.562.415
Trích lập quỹ trong năm	80.690.007.932	73.607.029.839
Chi quỹ trong năm	(59.021.357.352)	(128.130.704.542)
<b>Tại ngày 31/12/2016</b>	<b><u>107.007.538.292</u></b>	<b><u>85.338.887.712</u></b>

(Xem tiếp trang sau)

**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 năm tài chính từ ngày 01/02/2016  
đến ngày 31/12/2016

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

**5.23. Vốn chủ sở hữu**  
**5.23.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu										DVT: Triệu đồng		
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn chủ sở hữu	Vốn khác thuộc VCSH	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Quỹ sáp nhập doanh nghiệp	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		Nguồn vốn đầu tư XDCB	Lợi ích có đồng không kiểm soát
Số dư tại ngày 01/01/2015	2.789.705	89.892	66.638	(24.221)	(64.236)	-	392.026	14.588	121.673	461.676	-	1.649.524	5.497.267
Tăng vốn năm trước	221.478	-	-	-	-	-	(172.969)	-	(121.673)	-	-	107.872	35.007
Ngân sách nhà nước cấp bổ sung trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tăng do đánh giá lại giá trị doanh nghiệp	-	15.552	-	-	131.914	-	-	-	-	-	-	-	147.466
Giảm vốn chuyển tăng quỹ hỗ trợ sáp nhập doanh nghiệp	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	-	-	330.361	-	186.934	517.295
Tăng khác	-	-	-	-	-	115	-	-	-	1.018	2.969	-	4.101
Tiền bán cổ phần tại các công ty con thực hiện cổ phần hóa trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	-	132.933	-	-	-	132.933
Trích lập quỹ thuộc nguồn vốn	-	-	-	-	-	-	85.387	3.854	-	(89.241)	-	-	-
Trích lập quỹ KTPL, Ban điều hành	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(41.291)	-	(32.316)	(73.607)
Nộp lợi nhuận về ngân sách nhà nước	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(118.792)	-	-	(118.792)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.979)	-	(90.506)	(90.506)
Giảm do thoái vốn Công ty con	-	(76)	-	-	-	-	-	-	-	(117.847)	-	(28.628)	(33.608)
Biến động khác	-	-	-	10.566	-	-	(5.054)	1	-	3.573	-	709	(111.701)
Tăng từ cy liên kết	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.573
Giảm do thanh lý cy liên kết	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(28.719)	-	-	(28.719)
TS trong cy con giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.554)	-	-	(1.554)
Lãi nội bộ chưa thực hiện	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.777	-	11.728	24.505
Số dư tại ngày 1/2/2016	3.011.184	105.369	66.638	(13.655)	67.678	115	299.690	18.443	132.933	406.981	2.969	1.805.317	5.903.662



**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 năm tài chính từ ngày 01/02/2016  
đến ngày 31/12/2016

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

**5.23. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**  
**5.23.1. Bảng đối chiếu biến động của 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	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Nguồn vốn đầu tư XDCB	Lợi ích có đóng không kiểm soát	Cộng
							Quy đầu tư phát triển	Quy khác vốn chủ sở hữu	Quy sấp xếp doanh nghiệp	Lợi nhuận sau thuế	Chênh lệch tỷ giá hối đoái				
Số dư tại ngày 1/2/2016	3.011.184	105.369	66.638	(13.655)	67.678	115	299.690	18.443	132.933	406.981	2.969	1.805.317	5.903.662		
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-	-	380.167	-	201.722	581.888		
Giảm vốn do giảm đầu tư vào công ty con	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Tăng vốn trong năm	-	-	8.389	-	-	-	(8.389)	-	6.200	-	-	-	-		6.200
Trích lập quỹ thuộc nguồn vốn	-	-	-	-	-	-	44.780	2.591	-	(47.371)	-	-	-		-
Trích lập quỹ KTPL, Ban điều hành	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(58.101)	-	(22.589)	(80.690)		
Nộp lợi nhuận về ngân sách Nhà nước/chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(127.470)	-	-	(127.470)		(127.470)
Nộp tiền thu từ cổ phần hóa Điều chỉnh cổ tức của năm 2015 theo Nghị quyết ĐHCĐ các Công ty đầu tư	-	-	-	-	-	-	-	-	(16.089)	-	-	-	(16.089)		
Đánh giá lại các khoản đầu tư	-	-	-	-	-	-	-	-	(72.864)	(22.059)	-	-	(22.059)		(459)
Tăng vốn trong năm	72.406	-	-	-	-	-	-	-	-	33.955	-	-	33.955		
Đánh giá lại các khoản đầu tư	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(22.059)	-	-	(22.059)		
Tiền bán cổ phần tại các công ty con thực hiện cổ phần hóa trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
Nộp tiền thu từ cổ phần hóa về Quý hỗ trợ sấp xếp và phát triển DN tại SCIC	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
Tăng từ tiền kết	-	-	-	-	-	-	-	-	-	298	-	-	298		
Trích quỹ khác	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(738)	-	-	(709)		(1.447)
Lãi nội bộ đã thực hiện	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.462	-	-	5.013		10.475
Tăng khác	-	336	-	-	-	(179)	3	-	638	2.447	87	1.895	5.226		
Giảm khác	(370)	-	-	-	(26.325)	65	(3.152)	-	-	(9.467)	-	(6.267)	(45.516)		
<b>Số dư tại ngày 31/12/2016</b>	<b>3.083.220</b>	<b>105.704</b>	<b>75.027</b>	<b>(13.655)</b>	<b>41.354</b>	<b>-</b>	<b>332.932</b>	<b>21.034</b>	<b>50.818</b>	<b>564.104</b>	<b>3.056</b>	<b>1.893.137</b>	<b>6.156.730</b>		

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

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

	Tại ngày 31/12/2016	Tại ngày 01/02/2016
Ngoại tệ các loại:		
USD	160.417,66	673.406,53
EUR	2.185,26	2.185,08
	Tại ngày 31/12/2016	Tại ngày 01/02/2016
	VND	VND
Nợ khó đòi đã xử lý	16.552.595.676	16.159.193.726

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

**6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Từ 01/02/2016 đến 31/12/2016 VND	Từ 01/01/2015 đến 31/01/2016 VND
Doanh thu:		
Doanh thu bán hàng	851.210.659.920	982.327.963.726
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.072.301.423.956	945.300.444.348
Doanh thu xây lắp	375.260.320.401	513.131.260.285
Doanh thu kinh doanh bất động sản	122.640.440.588	94.381.056.457
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp	394.344.669.977	420.425.628.021
Doanh thu kinh doanh nhà và hạ tầng	168.322.837.087	179.729.180.321
Doanh thu khác	500.720.170.603	151.047.921.535
Các khoản giảm trừ doanh thu	(5.185.428.008)	(5.437.480.726)
<b>Cộng</b>	<b>3.479.615.094.526</b>	<b>3.280.905.973.967</b>
Doanh thu cho thuê tài sản ghi nhận theo tổng số tiền nhận trước trong năm (*)	144.667.424.462	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.624.282.518.988</b>	<b>3.280.905.973.967</b>

Trong đó, doanh thu đối với các bên liên quan là 13.680.588.191 VND - Xem thêm mục 8.

(\*) Theo quy định của chế độ kế toán hiện hành, doanh thu cho thuê tài sản có thể được ghi nhận theo một trong hai phương pháp là ghi nhận theo tổng số tiền thuê nhận trước hoặc ghi nhận theo phương pháp phân bổ theo thời gian thuê. Việc lựa chọn phương pháp ghi nhận doanh thu đối với từng hợp đồng cho thuê tài sản là phụ thuộc vào các điều khoản của hợp đồng cho thuê. Do vậy, trong tổng doanh thu của Công ty có doanh thu cho thuê được ghi nhận theo phương pháp phân bổ theo thời gian thuê và doanh thu cho thuê được ghi nhận theo tổng số tiền thuê nhận trước là phù hợp với quy định của chế độ kế toán hiện hành. Tuy nhiên, nhằm mục đích cung cấp thêm thông tin so sánh cho người đọc báo cáo tài chính, nếu tổng số tiền thuê nhận trước nêu trên được hạch toán vào doanh thu theo phương pháp phân bổ theo thời gian thuê thì sẽ chênh lệch so với doanh thu ghi nhận theo tổng số tiền nhận trước là 142,8 tỷ đồng, đồng thời sẽ làm cho lợi nhuận gộp trong những năm sau sẽ tăng lên mỗi năm khoảng 1,5 tỷ đồng.



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

6.2. Giá vốn hàng bán	Từ 01/02/2016 đến 31/12/2016 VND	Từ 01/01/2015 đến 31/01/2016 VND
Giá vốn:		
Giá vốn của hàng hóa đã bán	637.420.886.489	774.345.669.934
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	868.413.186.128	746.261.461.371
Giá vốn xây lắp	418.079.537.213	498.914.216.006
Giá vốn kinh doanh bất động sản	87.661.132.098	62.865.686.803
Giá vốn cho thuê đất và cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp	219.825.180.728	61.504.678.419
Giá vốn kinh doanh nhà và hạ tầng	110.462.095.791	125.406.365.563
Giá vốn khác	170.074.284.631	113.043.619.631
<b>Cộng</b>	<b><u>2.511.936.303.078</u></b>	<b><u>2.382.341.697.727</u></b>
6.3. Doanh thu hoạt động tài chính	Từ 01/02/2016 đến 31/12/2016 VND	Từ 01/01/2015 đến 31/01/2016 VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia	13.053.195.770	23.662.871.152
Lãi tiền gửi	111.754.543.024	81.087.626.026
Lãi bán cổ phiếu	376.768.400	2.321.555.873
Lãi chênh lệch tỷ giá	3.656.264.407	46.743.774.254
Doanh thu tài chính khác	6.520.663.952	12.874.204.714
<b>Cộng</b>	<b><u>135.361.435.553</u></b>	<b><u>166.690.032.019</u></b>
6.4. Chi phí tài chính	Từ 01/02/2016 đến 31/12/2016 VND	Từ 01/01/2015 đến 31/01/2016 VND
Chi phí lãi vay	121.515.953.358	108.688.428.136
Dự phòng giảm giá khoản đầu tư tài chính	-	1.012.400.349
Lỗ chênh lệch tỷ giá	54.246.794.748	70.550.673
Chi phí tài chính khác	349.881.938	2.908.594.738
<b>Cộng</b>	<b><u>176.112.630.044</u></b>	<b><u>112.679.973.896</u></b>

(Xem tiếp trang sau)

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

**11. 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 cho năm tài chính từ ngày 01/02/2016 đến ngày 31/12/2016 được lập trên cơ sở sau:

- Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính từ ngày 01/02/2016 đến ngày 31/12/2016 được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính của Công ty mẹ từ ngày 01/02/2016 đến ngày 31/12/2016 và báo cáo tài chính của các công ty con từ ngày 01/01/2016 đến ngày 31/12/2016.
- Những thông tin năm trước trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất được trình bày trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính của Công ty mẹ từ ngày 01/01/2015 đến ngày 31/01/2016 và báo cáo tài chính của các công ty con từ ngày 01/01/2015 đến ngày 31/12/2015.

Vì các lý do nêu trên, các số liệu này không có tính chất so sánh.

Ngoài ra, việc phân loại lại các thông tin so sánh nêu trên để đảm bảo tính phù hợp của số liệu và bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh. Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn tin rằng, việc phân loại sẽ cung cấp thông tin hữu ích hơn cho người đọc.

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (Trích):

	Tại ngày 01/02/2016 VND (Được báo cáo lại)	Tại ngày 01/02/2016 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Nguyên giá tài sản cố định hữu hình	5.763.805.348.838	5.972.935.063.991
Giá trị hao mòn lũy kế tài sản cố định hữu hình	(2.150.166.480.203)	(2.313.684.208.901)
Nguyên giá bất động sản đầu tư	2.025.709.586.423	1.816.579.871.270
Giá trị hao mòn lũy kế bất động sản đầu tư	(763.067.405.831)	(599.539.677.133)
Tái sản thuế thu nhập hoãn lại	29.930.173.404	5.424.694.387
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	406.980.839.009	394.203.341.212
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	1.805.316.571.230	1.793.588.590.010

**12. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Ngày 21/2/2017, Tổng Công ty đã có tờ trình số 105/TTr-SNZ-QTTH gửi đến Đại hội đồng cổ đông về việc thành lập Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền và sẽ chuyển giao cho Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền quản lý các dự án như: Khu công nghiệp Giang Điền, Khu dân cư dịch vụ Giang Điền, Khu Dân cư An Bình, Cao ốc Sonadezi, Biệt thự Đồng Nai.

(Xem tiếp trang sau)



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

**13. 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. Tuy nhiên công tác bàn giao vốn, tài sản và lao động cho Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp vẫn chưa hoàn tất do vướng mắc chưa giải quyết liên quan đến tiền thuê đất Khu công nghiệp Biên Hòa 1 giai đoạn 2006 – 2016 điều chỉnh theo nghị định 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính Phủ.

Ngày 24/01/2017, Tổng Công ty đã có văn bản số 48/SNZ-QTTH xác định lại tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định 135/2016/NĐ-CP ngày 09/09/2016 của Chính Phủ và kiến nghị Ủy Ban Nhân dân Tỉnh Đồng Nai chấp thuận kiến nghị của Tổng Công ty như sau:

- Đối với tiền thuê đất từ ngày 01/01/2006 đến 31/01/2016: kiến nghị Ủy Ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai chấp thuận cho Tổng Công ty được hạch toán vào chi phí để xác định kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 13 tháng trước khi cổ phần hóa Tổng Công ty với số tiền là 280 tỷ đồng.
- Đối với tiền thuê đất từ ngày 01/02/2016: kiến nghị Ủy Ban Nhân dân Tỉnh Đồng Nai phê duyệt đơn giá thuê đất là 6.943 đồng/m<sup>2</sup> để Tổng Công ty triển khai ký lại hợp đồng với các doanh nghiệp.

Ngày 21/02/2017, Ban Đổi mới và Phát triển doanh nghiệp Tỉnh đã có văn bản số 686/BC-BĐMDN đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai xem xét xử lý tồn tại tiền thuê đất Khu công nghiệp Biên Hòa 1 như nội dung văn bản số 48/SNZ-QTTH và trình Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các cơ quan liên quan xác định lại đơn giá thuê đất theo quy định tại Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/09/2016 của Chính Phủ.

Đến thời điểm phát hành báo cáo, vẫn chưa có kết luận cuối cùng của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Đồng Nai về vấn đề này.



Phê duyệt

**Phan Đình Thám**  
Tổng giám đốc

Đồng Nai, ngày 27 tháng 03 năm 2017

Người lập

**Phạm Thị Hồng**  
Kế toán trưởng

