

BẢN SAO

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2013

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

ĐÃ THU LỆ PHÍ

CHỨNG THỰC BẢN SAO
ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH.

Số chứng thực:..... Quyển số:...../20.....-SCT/B:

Ngày 09-11-2015

CHỦ TỊCH / PHÓ CHỦ TỊCH UBND PHƯỜNG AN BÌNH



Trần Thị Thu Hà

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2013

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN
KHU CÔNG NGHIỆP

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban điều hành	2 - 6
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	7 - 8
4. Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	9 - 12
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013	13
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013	14 - 15
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013	16 - 48
8. Phụ lục	49

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban điều hành Công ty trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 đã được kiểm toán.

Khái quát về Công ty

Tổng Công ty phát triển khu công nghiệp hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600335363, đăng ký lần đầu ngày 01 tháng 7 năm 2010 và đăng ký thay đổi lần thứ 01 ngày 21 tháng 3 năm 2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.

Tiền thân của Công ty là Công ty phát triển khu công nghiệp Biên Hòa là Doanh nghiệp Nhà nước được thành lập theo Quyết định số 1713/QĐ-UBT ngày 15 tháng 12 năm 1990 và đăng ký lại theo Quyết định số 2271/QĐ-UBT ngày 17 tháng 12 năm 1992 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Công ty chuyển sang hoạt động theo mô hình Công ty mẹ, Công ty con theo Quyết định số 2335/QĐ-UBT ngày 29 tháng 6 năm 2005 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: 2.300.000.000.000 VND.

Vốn đầu tư của chủ sở hữu tại thời điểm cuối năm: 2.209.363.872.100 VND.

Trụ sở hoạt động

Địa chỉ : Số 1, đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa I, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Điện thoại : (061) 8 860 561
Fax : (061) 8 860 573
E-mail : management@sonadezi.com.vn
Mã số thuế : 3600335363

Các đơn vị trực thuộc:

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh Tổng Công ty phát triển khu công nghiệp - Biệt thự Đồng Nai (Dona Villa)	Lô A17, A18, đường Phù Đổng Thiên Vương, phường 8, TP. Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng
Xí nghiệp dịch vụ khu công nghiệp Giang Điền - Tổng Công ty phát triển khu công nghiệp.	Khu công nghiệp Giang Điền, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Hoạt động kinh doanh của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là:

- Xây dựng nhà các loại;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (không bao gồm kinh doanh quán bar, không hoạt động tại trụ sở);
- Dịch vụ phục vụ đồ uống;
- Tái chế phế liệu;
- Bán lẻ nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Đào tạo cao đẳng (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện quy định);
- Hoạt động chuyên môn, khoa học, công nghệ khác chưa được phân vào đâu: Đánh giá và xử lý các tác động của môi trường đối với công trình dân dụng;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (tiếp theo)

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất: Định giá bất động sản, tư vấn bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản, sàn giao dịch bất động sản;
- Cơ sở lưu trú khác;
- Cho thuê xe có động cơ;
- Vận tải hành khách đường bộ khác;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Hoạt động thể thao khác;
- Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề;
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm có liên quan;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Lắp đặt hệ thống cấp thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Quảng cáo;
- Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận;
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu;
- Giáo dục nghề nghiệp (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện qui định);
- Giáo dục khác chưa được phân vào đâu (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện qui định);
- Dịch vụ hỗ trợ giáo dục (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện qui định);
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới...);
- Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp;
- Vệ sinh chung nhà cửa;
- Vệ sinh nhà cửa và các công trình khác;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
- Hoạt động tư vấn quản lý: Tư vấn lập dự án đầu tư, tư vấn đấu thầu, quản lý đầu tư dự án đầu tư xây dựng công trình, tư vấn kiểm tra và chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng, kiểm định đánh giá chất lượng công trình;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan: Thiết kế, thẩm tra và thẩm định thiết kế quy định đô thị hạng II, tổng mặt bằng xây dựng công trình, kiến trúc công trình dân dụng, công nghiệp, nội ngoại thất công trình, kết cấu công trình công cộng, nhà ở, công trình điện có cấp điện đến dưới 35 KV, đo, vẽ các loại bản đồ;
- Kiểm tra và phân tích kỹ thuật;
- Bán buôn máy móc thiết bị và phụ tùng máy khác: Bán buôn, lắp đặt máy móc, thiết bị ngành xây dựng;
- Đại lý, môi giới, đấu giá;
- Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt);
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy;
- Bốc xếp hàng hóa;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Thu gom rác thải không độc hại;
- Thu gom rác thải độc hại;
- Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại;
- Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại;
- Hoạt động của các cơ sở thể thao;
- Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao;
- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa phân vào đâu;

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (tiếp theo)

- Xây dựng công trình công ích;
- Phá dỡ;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Đào tạo đại học và sau đại học (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện quy định);
- Dịch vụ ăn uống khác;
- Bán lẻ trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp: Kinh doanh siêu thị;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao;
- Sản xuất các cấu kiện kim loại;
- Vận tải bằng xe buýt;
- Xử lý ô nhiễm và các hoạt động quản lý chất thải khác;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét.

Tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh

Tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính tổng hợp đính kèm báo cáo này (từ trang 09 đến trang 49).

Trong năm, Công ty đã tiến hành phân phối lợi nhuận năm 2011 và năm 2012 theo hướng dẫn tại Thông tư 138/2010/TT-BTC ngày 17 tháng 9 năm 2010 của Bộ Tài chính - hướng dẫn chế độ phân phối lợi nhuận đối với Công ty TNHH một thành viên do nhà nước làm chủ sở hữu như sau:

	Số tiền (VND)
Trích quỹ dự phòng tài chính	27.647.587.288
Trích quỹ đầu tư phát triển	3.832.695.637
Trích quỹ của phúc lợi	1.441.095.044
Trích quỹ khen thưởng	1.711.642.566
Trích quỹ khen thưởng ban quản lý, điều hành	204.458.916

Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ngày 19 tháng 02 năm 2014, Bộ Tài chính đã có Công văn số 2108/BTC-QLCS gửi Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh tiền thuê đất theo Nghị định số 142/2005/NĐ-CP đối với công ty đầu tư kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp. Theo đó, việc điều chỉnh tiền thuê đất tại Khu công nghiệp Biên Hòa 1 thuộc diện được Bộ Tài chính đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai có văn bản kèm theo từng hồ sơ gửi Bộ Tài chính xem xét, xử lý theo thẩm quyền hoặc báo cáo cấp có thẩm quyền xử lý đối với từng trường hợp cụ thể theo đúng chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Công văn số 1817/TTg-KTN.

Ngày 28 tháng 02 năm 2014, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai đã có Công văn số 1618/UBND-KT về việc chủ trương thực hiện tái cấu trúc một số Công ty trực thuộc Tổng Công ty phát triển khu công nghiệp và Tổng Công ty công nghiệp thực phẩm Đồng Nai. Theo đó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai có ý kiến như sau:

- Chấp thuận cho Tổng Công ty Sonadezi thoái toàn bộ cổ phần vốn nhà nước (26.681.320.000 đồng) tại Công ty cổ phần khu công nghiệp Định Quán theo mệnh giá cho hai cổ đông là Ông Nguyễn Việt Hùng và Ông Nguyễn Hữu Văn, đồng thời hai cổ đông này phải hoàn trả phần nợ Ngân sách nhà nước đầu tư tại khu công nghiệp số tiền 30.118.952.000 đồng.
- Về việc thoái vốn của Tổng Công ty phát triển khu công nghiệp tại Công ty cổ phần Amata Việt Nam: thuộc trách nhiệm của Hội đồng thành viên Tổng Công ty; giao Hội đồng thành viên Tổng Công ty làm rõ phương án đầu tư cụ thể nguồn vốn được thoái đảm bảo tính hiệu quả sử dụng vốn.

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (tiếp theo)

Ngoài sự kiện nêu trên, Ban điều hành Công ty khẳng định không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2013 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính tổng hợp.

Hội đồng thành viên và Ban điều hành, quản lý

Hội đồng thành viên và Ban điều hành, quản lý của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng thành viên

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bỏ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Bà Đỗ Thị Thu Hằng	Chủ tịch	30 tháng 6 năm 2010	-
Ông Phạm Xuân Bách	Thành viên	30 tháng 6 năm 2010	-
Ông Nguyễn Long Bôn	Thành viên	30 tháng 6 năm 2010	-
Bà Trần Thị Thu	Thành viên	30 tháng 6 năm 2010	-
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Thành viên	30 tháng 6 năm 2010	-
Ông Trần Thanh Hải	Thành viên	15 tháng 11 năm 2010	-
Ông Chu Thanh Sơn	Thành viên	15 tháng 11 năm 2010	-

Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bỏ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Bà Phạm Thị Hồng	Kiểm soát viên	30 tháng 6 năm 2010	02 tháng 4 năm 2013
Bà Cao Thị Lệ Thu	Kiểm soát viên	02 tháng 4 năm 2013	-
Bà Lê Thị Lệ Hằng	Kiểm soát viên	30 tháng 6 năm 2010	-
Bà Lê Thị Hoàng Oanh	Kiểm soát viên	27 tháng 10 năm 2011	-

Ban điều hành

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bỏ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Bà Đỗ Thị Thu Hằng	Tổng Giám đốc	30 tháng 6 năm 2010	-
Ông Phạm Xuân Bách	Phó Tổng Giám đốc	01 tháng 7 năm 2010	-
Ông Nguyễn Long Bôn	Phó Tổng Giám đốc	01 tháng 7 năm 2010	-
Ông Chu Thanh Sơn	Phó Tổng Giám đốc	01 tháng 7 năm 2010	-
Bà Trần Thị Thu	Phó Tổng Giám đốc	01 tháng 7 năm 2010	-
Ông Trần Thanh Hải	Phó Tổng Giám đốc	01 tháng 7 năm 2010	-
Ông Huỳnh Ngọc Đức	Kế toán trưởng	01 tháng 7 năm 2010	-

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013, A&C bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định là kiểm toán viên độc lập của Công ty.

Trách nhiệm của Ban điều hành

Ban điều hành chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty. Trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, Ban điều hành phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Nêu rõ các Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những Chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính tổng hợp trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP
BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (tiếp theo)

Ban điều hành đảm bảo rằng, Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập Báo cáo tài chính tổng hợp; các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tại bất kỳ thời điểm nào, với mức độ chính xác hợp lý tình hình tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính tổng hợp được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính cũng như các Thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

Ban điều hành Công ty cũng chịu trách nhiệm bảo vệ an toàn tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

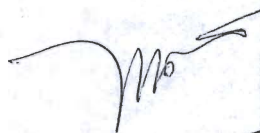
Ban điều hành phê duyệt Báo cáo tài chính tổng hợp đính kèm. Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty phát triển khu công nghiệp tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính cũng như các Thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

Thay mặt Ban điều hành,



Đỗ Thị Thu Hằng
Tổng Giám đốc

Ngày 03 tháng 4 năm 2014


Huỳnh Ngọc Đức
Kế toán trưởng





**BAKER TILLY
A&C**

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A&C
A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.**



Headquarters : 2 Truong Son St., W. 2, Tan Binh Dist., Ho Chi Minh City
Tel: (84.8) 3 5472972 - Fax: (84.8) 3 5472970
Branch in Ha Noi : 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City
Branch in Nha Trang: 18 Tran Khanh Du St., Nha Trang City
Branch in Can Tho : 162C/4 Tran Ngoc Que St., Can Tho City
www.a-c.com.vn

Số: 0449/2014/BCTC-KTTV

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: CHỦ SỞ HỮU, HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Tổng Công ty phát triển khu công nghiệp, được lập ngày 25 tháng 3 năm 2014, từ trang 09 đến trang 49, bao gồm Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính tổng hợp. 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 tổng hợp 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp 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 Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính tổng hợp.

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 ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

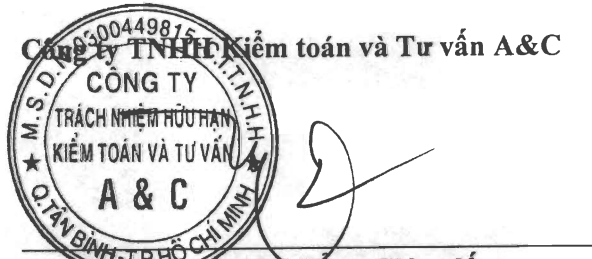
Khoản tiền thuê đất phải nộp bổ sung cho Nhà nước từ năm 2006 đến năm 2010 đối với Khu công nghiệp Biên Hòa 1, từ năm 2006 đến tháng 6 năm 2009 đối với Khu công nghiệp Biên Hòa 2, cụm Tân Hiệp và Khu công nghiệp Gò Dầu với số tiền là 104.712.884.783 VND do điều chỉnh đơn giá thuê theo Nghị định 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ được Công ty phân kỳ thời gian nộp trong 5 năm, bắt đầu từ năm 2011 theo Công văn số 1216/UBND-KT ngày 23 tháng 02 năm 2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai (xem thuyết minh số V.22 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp). Số tiền thuê đất Công ty còn phải nộp bổ sung và ghi nhận từ năm 2012 đến năm 2015 (4 năm) là 83.770.307.826 VND. Tuy nhiên từ năm 2012 đến nay, Công ty đã không tiếp tục ghi nhận và nộp bổ sung theo qui định của Công văn số 1216/UBND-KT.

Theo Công văn số 1168/STC – GCS ngày 03 tháng 6 năm 2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, Công ty phải nộp tiền thuê 2.320.617,6 m² đất tại Khu công nghiệp Biên Hòa 1 với đơn giá là 30.750 VND/m²/năm từ năm 2011. Tuy nhiên, từ năm 2012 đến nay Công ty chỉ ghi nhận tiền thuê đất phải nộp theo đơn giá 800 VND/m² (giá thuê theo hợp đồng hiện tại). Nếu đơn giá tiền thuê đất được ghi nhận theo Công văn số 1168/STC – GCS thì tiền thuê đất Công ty phải nộp bổ sung cho các năm 2011, 2012 và 2013 là 208.507.491.360 VND (mỗi năm là 69.502.497.120 VND).


Công ty chưa ghi tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính cho lượng cổ phiếu thường hiện có đến ngày 31 tháng 12 năm 2013 theo hướng dẫn của Thông tư 220/2013/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2013 của Bộ Tài chính với số tiền là 60.368.010.000 VND. Điều này đã làm cho lợi nhuận năm 2013 giảm đi một khoản tương ứng là 60.368.010.000 VND.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tổng Công ty phát triển công nghiệp tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



Lý Quốc Trang - Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0099-2013-008-1



Huỳnh Hà Như Ngọc - Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2108-2013-008-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 4 năm 2014

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa I, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		733.436.367.686	1.063.018.601.494
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	113.157.272.677	107.718.281.378
1. Tiền	111		46.157.272.677	66.718.281.378
2. Các khoản tương đương tiền	112		67.000.000.000	41.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		206.358.908.272	613.515.311.927
1. Phải thu khách hàng	131	V.2	33.626.447.228	60.442.139.871
2. Trả trước cho người bán	132	V.3	180.665.693.176	557.962.105.969
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135	V.4	5.398.243.087	2.622.833.014
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139	V.5	(13.331.475.219)	(7.511.766.927)
IV. Hàng tồn kho	140		378.907.940.238	291.543.445.924
1. Hàng tồn kho	141	V.6	378.907.940.238	291.543.445.924
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		35.012.246.499	50.241.562.265
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	13.321.143.896
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	V.7	34.772.246.499	36.612.518.369
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	157		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.8	240.000.000	307.900.000



496
IG
EM
VI
&
IP

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa I, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.394.956.779.433	1.902.472.706.109
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		671.335.245.232	232.769.930.967
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	190.564.991.741	190.869.030.916
<i>Nguyên giá</i>	222		337.111.703.707	317.163.217.878
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(146.546.711.966)	(126.294.186.962)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	457.111.947.434	10.009.828.659
<i>Nguyên giá</i>	228		477.558.125.109	19.105.001.851
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(20.446.177.675)	(9.095.173.192)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.11	23.658.306.057	31.891.071.392
III. Bất động sản đầu tư	240	V.12	266.986.781.116	270.475.039.236
<i>Nguyên giá</i>	241		297.400.095.530	286.772.986.443
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	242		(30.413.314.414)	(16.297.947.207)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		1.447.876.040.391	1.396.495.502.279
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.13	1.027.938.958.228	959.010.862.934
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.14	289.296.885.000	289.296.885.000
3. Đầu tư dài hạn khác	258	V.15	152.167.023.000	153.187.754.345
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259	V.16	(21.526.825.837)	(5.000.000.000)
V. Tài sản dài hạn khác	260		8.758.712.694	2.732.233.627
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.17	8.758.712.694	2.732.233.627
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.18	-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		3.128.393.147.119	2.965.491.307.603



TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa I, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - NỢ PHẢI TRẢ	300		732.075.016.260	715.364.436.920
I. Nợ ngắn hạn	310		538.010.048.551	590.970.586.350
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.19	103.122.567.000	197.516.800.000
2. Phải trả người bán	312	V.20	38.199.345.636	36.442.674.879
3. Người mua trả tiền trước	313	V.21	328.669.578.678	264.554.178.666
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.22	1.323.403.265	407.228.066
5. Phải trả người lao động	315	V.23	8.054.562.179	6.529.807.112
6. Chi phí phải trả	316		-	53.765.858.311
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.24	56.159.626.319	29.700.527.466
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.25	2.480.965.474	2.053.511.850
12. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	327		-	-
II. Nợ dài hạn	330		194.064.967.709	124.393.850.570
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333	V.26	30.084.240.455	32.829.525.536
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.27	30.425.868.000	13.102.323.000
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338	V.28	133.554.859.254	78.462.002.334
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.396.318.130.859	2.250.126.870.683
I. Vốn chủ sở hữu	410		2.396.318.130.859	2.250.126.870.683
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	V.29	2.209.363.872.100	1.766.738.860.393
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ	414		-	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417	V.29	106.836.509.598	920.465.828
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		-	74.435.760.845
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.29	80.117.749.161	274.662.630.607
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	133.369.153.010
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		3.128.393.147.119	2.965.491.307.603

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa I, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Số cuối năm		Số đầu năm	
1. Tài sản thuê ngoài			-		-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công			-		-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược			-		-
4. Nợ khó đòi đã xử lý	V.31		1.405.332.266		1.405.332.266
5. Ngoại tệ các loại:					
Dollar Mỹ (USD)			7.698,07		6.591,78
Euro (EUR)			1.835,00		1.835,00
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án			-		-

Biên Hòa, ngày 25 tháng 3 năm 2014



Phạm Thị Hồng
Người lập biểu

Huỳnh Ngọc Đức
Kế toán trưởng

Đỗ Thị Thu Hằng
Tổng Giám đốc

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa I, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

Năm 2013

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	125.339.474.848	199.733.513.097
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	125.339.474.848	199.733.513.097
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	105.579.895.274	191.405.955.555
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		19.759.579.574	8.327.557.542
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	126.152.486.651	96.061.230.189
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	22.769.281.863	(2.546.362.943)
Trong đó: chi phí lãi vay	23		6.236.554.388	7.893.735.241
8. Chi phí bán hàng	24	VI.5	2.537.520.826	1.576.305.582
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	40.360.092.935	30.878.192.399
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		80.245.170.601	74.480.652.693
11. Thu nhập khác	31	VI.7	676.034.078	6.334.607.248
12. Chi phí khác	32		3.455.518	4.632.985.020
13. Lợi nhuận khác	40		672.578.560	1.701.622.228
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		80.917.749.161	76.182.274.921
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.21	-	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	401.210.974
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>80.917.749.161</u>	<u>75.781.063.947</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		<u>-</u>	<u>-</u>

Biên Hòa, ngày 25 tháng 3 năm 2014

Phạm Thị Hồng
Người lập biểu

Huỳnh Ngọc Đức
Kế toán trưởng

Đỗ Thị Thu Hằng
Tổng Giám đốc

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa I, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2013

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		80.917.749.161	76.182.274.921
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định	02	V.9; V.10; V.12;	51.764.819.414	40.206.539.712
- Các khoản dự phòng	03	V.5; V.16	22.346.534.129	(10.444.645.600)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	VI.3	(4.713.075)	(18.987.664)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3	(128.042.086.472)	(97.013.433.207)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	6.236.554.388	7.893.735.241
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		33.218.857.545	16.805.483.403
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		417.020.959.016	(69.581.669.937)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(87.364.494.314)	(190.070.644.129)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		88.627.682.338	193.269.259.994
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(5.526.211.604)	(1.060.846.149)
- Tiền lãi vay đã trả	13		(8.722.718.903)	(8.663.610.797)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		19.998.987.470	5.238.096.432
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(3.919.955.326)	(3.091.252.652)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		453.333.106.222	(57.155.183.835)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.9; V.10; V.12; VII	(483.528.815.093)	(36.740.830.946)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		3.483.847.923	4.344.289.748
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(10.061.704.345)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.687.754.345	14.973.950.000
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		(17.864.023.000)	(2.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	V.4, VI.3	125.393.095.827	95.032.376.974
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(370.828.139.998)	65.548.081.431

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa I, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

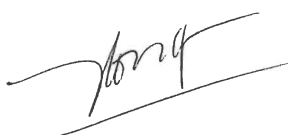
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013


Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng cộng (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả góp vốn cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	V.19; V.27	221.071.912.000	403.059.523.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	V.19; V.27	(298.142.600.000)	(337.507.100.000)
5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(77.070.688.000)	65.552.423.000
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		5.434.278.224	73.945.320.596
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	107.718.281.378	33.785.991.577
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		4.713.075	(13.030.795)
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	113.157.272.677	107.718.281.378

Biên Hòa, ngày 25 tháng 3 năm 2014




Phạm Thị Hồng
Người lập biểu


Huỳnh Ngọc Đức
Kế toán trưởng


Đỗ Thị Thu Hằng
Tổng Giám đốc

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa I, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2013

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

- Hình thức sở hữu vốn** : Công ty TNHH một thành viên 100% vốn nhà nước.
- 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.
- Ngành nghề kinh doanh** : 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 tài 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.
- Nhân viên**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 Công ty có 148 nhân viên đang làm việc (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 153 nhân viên).

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

- Năm tài chính**
Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.
- Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

- Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng**
Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và các Thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán của Bộ Tài chính.
- Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán**
Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính cũng như các Thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp.
- Hình thức kế toán áp dụng**
Công ty sử dụng hình thức kế toán nhật ký chung.

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa I, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính tổng hợp được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

Các đơn vị trực thuộc hình thành bộ máy kế toán riêng, hạch toán phụ thuộc. Báo cáo tài chính tổng hợp của toàn Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc. Doanh thu và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

2. Tiền và tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 03 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

3. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, chi phí xây dựng 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 gốc hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền đối với hoạt động thương mại, dịch vụ và tính theo phương pháp thực tế đích danh đối với hoạt động xây dựng và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được ghi nhận khi giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trong năm.

4. Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được ghi nhận theo hóa đơn, chứng từ.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 06 tháng đến dưới 01 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 01 năm đến dưới 02 năm.
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 02 năm đến dưới 03 năm.
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 03 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.



TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa I, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

5. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận ngay vào chi phí.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	06 – 30
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 – 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 – 10

6. Tài sản thuê hoạt động

Công ty là bên cho thuê

Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận ngay vào chi phí khi phát sinh hoặc phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê phù hợp với việc ghi nhận doanh thu cho thuê hoạt động.

Công ty là bên đi thuê

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

7. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty 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 hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	06 – 45

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa I, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

8. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,... Quyền sử dụng đất tại khu công nghiệp Giang Điền được khấu hao 8 năm và quyền sử dụng đất tại Đà Lạt được khấu hao theo thời hạn của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 50 năm.

Phần mềm máy tính

Giá mua của phần mềm máy tính mà không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng từ 03 - 05 năm.

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp đến việc xây dựng khu công nghiệp, nhà xưởng cho thuê, bất động sản đầu tư và văn phòng Công ty chưa hoàn thành và chưa lắp đặt xong. Các tài sản đang trong quá trình xây dựng cơ bản dở dang và lắp đặt không được tính khấu hao.

10. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

11. Đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào chứng khoán, công ty con, công ty liên kết được ghi nhận theo giá gốc. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu.

Dự phòng giảm giá chứng khoán được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá trị đang hạch toán trên sổ sách. Giá thị trường làm căn cứ xem xét trích lập dự phòng được xác định như sau:

- Đối với chứng khoán đã niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) là giá giao dịch bình quân tại ngày trích lập dự phòng.
- Đối với chứng khoán đã niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HOSE) là giá đóng cửa tại ngày trích lập dự phòng.
- Đối với chứng khoán đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCom) là giá giao dịch bình quân trên hệ thống tại ngày trích lập dự phòng.

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa I, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

- Đối với chứng khoán chưa đăng ký giao dịch ở thị trường giao dịch của các công ty đại chúng là giá trung bình trên cơ sở giá giao dịch do tối thiểu của 3 công ty chứng khoán công bố tại ngày lập dự phòng.
- Đối với chứng khoán niêm yết bị hủy giao dịch, ngừng giao dịch kể từ ngày giao dịch thứ sáu trở đi là giá trị sổ sách tại ngày lập Bảng cân đối kế toán gần nhất.

Dự phòng cho các khoản đầu tư vào tổ chức kinh tế khác được trích lập khi các tổ chức kinh tế này bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế và vốn chủ sở hữu thực có nhân (x) với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế.

Tăng, giảm số dư dự phòng các khoản đầu tư tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

Khi thanh lý một khoản đầu tư, phần chênh lệch giữa giá trị thanh lý thuần và giá trị ghi sổ được hạch toán vào thu nhập hoặc chi phí.

12. Chi phí trả trước dài hạn

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 02 năm.

Chi phí trả trước dài hạn khác

Chi phí trả trước khác là các chi phí phát sinh chung cho toàn bộ khu công nghiệp Giang Điền, bao gồm: chi phí tư vấn, chi phí sửa chữa, đo vẽ, hồ sơ quy hoạch, thuê pano,... được phân bổ vào chi phí trong năm theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm. Riêng chi phí dò mìn được phân bổ theo thời gian hoạt động của khu công nghiệp là 49 năm.

13. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ đã sử dụng.

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 Công ty lập.

14. Trợ cấp thôi việc và bảo hiểm thất nghiệp

Công ty phải chi trả trợ cấp thôi việc cho người lao động có thời gian làm việc tại Công ty từ 12 tháng trở lên tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức chi trả bằng $\frac{1}{2}$ tháng lương cộng phụ cấp lương (nếu có) bình quân của sáu tháng liền kề trước thời điểm thôi việc cho 1 năm làm việc.

Theo Luật bảo hiểm xã hội, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2009 Công ty phải đóng quỹ Bảo hiểm thất nghiệp do cơ quan Bảo hiểm xã hội Việt Nam quản lý với tỷ lệ 01% của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của người lao động hoặc 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ qui định trong từng thời kỳ. Với việc áp dụng chế độ bảo hiểm thất nghiệp Công ty không phải trả trợ cấp thôi việc cho thời gian làm việc của người lao động từ ngày 01 tháng 01 năm 2009.

Trợ cấp thôi việc được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp khi chi trả cho người lao động.

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa I, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

15. Nguồn vốn kinh doanh

Nguồn vốn kinh doanh của Công ty là vốn đầu tư của chủ sở hữu do Ngân sách Nhà nước cấp và được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư.

16. Trích lập các quỹ

Các quỹ được trích lập và sử dụng theo hướng dẫn của thông tư 220/2013/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2013 của Bộ Tài chính – Hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 71/2013/NĐ-CP ngày 11 tháng 7 năm 2013 của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý tài chính đối với doanh nghiệp do nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ. Cụ thể như sau:

	Mục đích	Tỷ lệ trích lập từ lợi nhuận sau thuế	Mức trích lập tối đa
• Quỹ đầu tư phát triển	Mở rộng hoạt động kinh doanh hoặc bổ sung vốn điều lệ	30% lợi nhuận được phân phối	
• Quỹ khen thưởng, phúc lợi	Khen thưởng, khuyến khích lợi ích vật chất, cải thiện và nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho người lao động	Theo kết quả phân loại doanh nghiệp	Không quá 03 tháng lương thực hiện.

17. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích Báo cáo tài chính và các giá trị dùng cho mục đích thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ khi liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu khi đó thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa I, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

18. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được quy đổi theo tỷ giá tại ngày kết thúc năm tài chính.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch của ngân hàng thương mại nơi Công ty có giao dịch phát sinh. Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm là tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại hoặc tỷ giá mua vào bình quân của các ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản công bố tại ngày kết thúc năm tài chính.

Tỷ giá sử dụng để quy đổi tại thời điểm ngày: 31/12/2013 : 21.083 VND/USD
31/12/2012 : 20.815 VND/USD

19. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi không còn những yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền hoặc chi phí kèm theo. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì doanh thu được ghi nhận căn cứ vào tỷ lệ dịch vụ hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được trình bày ở thuyết minh số IV.6.

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

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

Doanh thu xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định.
- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chi được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa I, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Riêng cổ tức nhận bằng cổ phiếu không ghi nhận vào thu nhập mà chỉ theo dõi số lượng tăng thêm.

20. Tài sản tài chính

Phân loại tài sản tài chính

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Các tài sản tài chính của Công ty gồm các nhóm: các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu, tài sản tài chính sẵn sàng để bán.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có kỳ đáo hạn cố định mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản cho vay và phải thu

Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường.

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là các tài sản tài chính ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn hoặc các khoản cho vay và phải thu.

Giá trị ghi sổ ban đầu của tài sản tài chính

Các tài sản tài chính được ghi nhận tại ngày mua và dừng ghi nhận tại ngày bán. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

21. Nợ phải trả tài chính

Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Nợ phải trả tài chính của Công ty gồm các khoản phải trả người bán, vay và nợ, các khoản phải trả khác.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo giá gốc trừ các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa I, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

Phương pháp lãi suất thực tế là phương pháp tính toán giá trị phân bổ của một hoặc một nhóm nợ phải trả tài chính và phân bổ thu nhập lãi hoặc chi phí lãi trong kỳ có liên quan. Lãi suất thực tế là lãi suất chiết khấu các luồng tiền ước tính sẽ chi trả hoặc nhận được trong tương lai trong suốt vòng đời dự kiến của công cụ tài chính hoặc ngắn hơn, nếu cần thiết, trở về giá trị ghi sổ hiện tại thuần của nợ phải trả tài chính.

22. Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

23. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Giao dịch với các bên có liên quan trong năm được trình bày ở thuyết minh số VIII.1.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	196.273.911	224.176.563
Tiền gửi ngân hàng	45.960.998.766	66.494.104.815
Các khoản tương đương tiền (*)	67.000.000.000	41.000.000.000
Cộng	113.157.272.677	107.718.281.378

(*) Tiền gửi có kỳ hạn không quá 03 tháng.

2. Phải thu khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền thuê văn phòng	155.781.311	14.007.432
Tiền thuê đất, phí hạ tầng	26.754.991.667	26.055.129.241
Tiền kinh doanh nhà	6.600.121.000	32.992.418.498
Tiền cho thuê nhà xưởng	-	906.048.000
Tiền bán nước sạch	49.243.950	63.268.695
Các dịch vụ khác	66.309.300	411.268.005
Cộng	33.626.447.228	60.442.139.871

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa I, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

3. Trả trước cho người bán

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước tiền bồi thường	131.499.829.915	506.808.018.661
Trả trước các khoản xây dựng, thi công công trình	6.340.812.250	7.286.555.250
Trả trước thi công xây dựng nhà ở	24.975.428.000	30.442.000.000
Các nhà cung cấp khác	17.849.623.011	13.425.532.058
Cộng	180.665.693.176	557.962.105.969

4. Các khoản phải thu khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản và công nợ phải thu nhận về khi cổ phần hóa Công ty vận tải thủy bộ Đồng Nai	861.683.261	861.683.261
Cổ tức, lợi nhuận còn phải thu	1.500.000.000	1.385.802.000
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	126.244.761	209.303.359
Phải thu công ty Du Lịch Giang Điền	2.724.539.000	-
Các khoản phải thu khác	185.776.065	166.044.394
Cộng	5.398.243.087	2.622.833.014

5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán	13.331.475.219	-
- Dự phòng cho các khoản nợ phải thu quá hạn dưới 01 năm	-	-
- Dự phòng cho các khoản nợ phải thu quá hạn từ 01 năm đến dưới 02 năm	1.599.173.702	-
- Dự phòng cho các khoản nợ phải thu quá hạn từ 02 năm đến dưới 03 năm	2.119.533.195	-
- Dự phòng cho các khoản nợ phải thu quá hạn từ 03 năm trở lên	9.612.768.322	7.511.766.927
Dự phòng nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi	-	-
Cộng	13.331.475.219	7.511.766.927

Tình hình biến động dự phòng phải thu khó đòi như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	7.511.766.927	7.511.766.927
Trích lập dự phòng bổ sung	5.819.708.292	-
Số cuối năm	13.331.475.219	7.511.766.927

6. Hàng tồn kho

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nguyên liệu, vật liệu	8.932.631	8.534.202
Công cụ, dụng cụ	27.742.363	29.437.196
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	378.866.749.562	291.501.113.136
Hàng hóa	4.515.682	4.361.390
Cộng	378.907.940.238	291.543.445.924

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa I, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

7. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước

	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế GTGT hàng bán nội địa nộp thừa	-	7.502.098
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	2.684.364.521	2.601.305.923
Tiền thuê đất khu công nghiệp và văn phòng	32.087.849.235	34.003.525.715
Thuế tài nguyên nộp thừa	32.743	184.633
Cộng	34.772.246.499	36.612.518.369

8. Tài sản ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng	240.000.000	307.700.000
Ký quỹ ngắn hạn	-	200.000
Cộng	240.000.000	307.900.000

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	305.520.424.215	4.763.499.701	6.879.293.962	317.163.217.878
Mua sắm mới	1.167.247.219	990.410.909	334.100.000	2.491.758.128
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	27.931.727.339	-	-	27.931.727.339
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(4.173.934.872)	-	-	(4.173.934.872)
Thanh lý, nhượng bán	(2.813.284.701)	-	(245.537.492)	(3.058.822.193)
Giảm trong năm ^(*)	(392.679.713)	-	(2.849.562.860)	(3.242.242.573)
Số cuối năm	327.239.499.487	5.753.910.610	4.118.293.610	337.111.703.707
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	73.887.301.751	2.985.969.030	2.418.395.185	79.291.665.966
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	117.272.947.398	3.435.247.069	5.585.992.495	126.294.186.962
Khấu hao trong năm	26.947.429.146	290.111.106	352.173.849	27.589.714.101
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(1.536.391.794)	-	-	(1.536.391.794)
Thanh lý, nhượng bán	(2.813.284.701)	-	(245.537.492)	(3.058.822.193)
Giảm trong năm ^(*)	(348.453.615)	-	(2.393.521.495)	(2.741.975.110)
Số cuối năm	139.522.246.434	3.725.358.175	3.299.107.357	146.546.711.966
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	188.247.476.817	1.328.252.632	1.293.301.467	190.869.030.916
Số cuối năm	187.717.253.053	2.028.552.435	819.186.253	190.564.991.741
<i>Trong đó:</i>				
Tạm thời chưa sử dụng				
Đang chờ thanh lý				

^(*) Điều chỉnh các tài sản không thỏa điều kiện là tài sản cố định theo hướng dẫn của Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 của Bộ Tài chính sang chi phí trả trước dài hạn.

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa I, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	<u>Quyền sử dụng đất</u>	<u>Phần mềm máy tính</u>	<u>Cộng</u>
Nguyên giá			
Số đầu năm	18.263.886.545	841.115.306	19.105.001.851
Mua trong năm	458.453.123.258	-	458.453.123.258
Số cuối năm	476.717.009.803	841.115.306	477.558.125.109
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	723.115.306	723.115.306
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	8.317.168.997	778.004.195	9.095.173.192
Khấu hao trong năm	11.297.060.039	53.944.444	11.351.004.483
Số cuối năm	19.614.229.036	831.948.639	20.446.177.675
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	9.946.717.548	63.111.111	10.009.828.659
Số cuối năm	457.102.780.767	9.166.667	457.111.947.434

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Chi phí phát sinh trong năm</u>	<u>Kết chuyển vào TSCĐ trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Công trình Khu công nghiệp Biên Hòa 1	54.728.512	-	-	54.728.512
Công trình cao ốc văn phòng Sonadezi	3.658.616.104	-	-	3.658.616.104
Công trình Khu công nghiệp Giang Điền (*)	18.213.672.086	19.520.817.903	(27.931.727.339)	9.802.762.650
Các công trình khác	9.964.054.690	178.144.101	-	10.142.198.791
Cộng	31.891.071.392	19.698.962.004	(27.931.727.339)	23.658.306.057

(*) Chi phí phát sinh đã được trừ số tiền là 3.519.222.842 VND do đây là khoản thu lại của Công ty cổ phần Du lịch Giang Điền.

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Giá trị hao mòn</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
Số đầu năm	286.772.986.443	16.297.947.207	270.475.039.236
Mua sắm mới	7.647.354.910	-	-
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình	4.173.934.872	1.536.391.794	-
Thanh lý nhượng bán	(1.194.180.695)	(245.125.417)	-
Khấu hao trong năm	-	12.824.100.830	-
Số cuối năm	297.400.095.530	30.413.314.414	266.986.781.116

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa I, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

13. Đầu tư vào công ty con

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Công ty TNHH một thành viên xây dựng cấp nước Đồng Nai ⁽ⁱ⁾		444.767.438.228		377.597.251.626
Trường cao đẳng công nghệ và quản trị Sonadezi ⁽ⁱⁱ⁾		66.000.000.000		64.242.091.308
Công ty cổ phần bến xe và dịch vụ vận tải Đồng Nai ⁽ⁱⁱⁱ⁾	341.700	3.417.000.000	341.700	3.417.000.000
Công ty cổ phần phát triển đô thị công nghiệp số 2 ^(iv)	6.174.000	61.740.000.000	6.174.000	61.740.000.000
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và vật liệu Đồng Nai ^(v)	4.619.340	46.193.400.000	4.619.340	46.193.400.000
Công ty cổ phần kinh doanh nhà Đồng Nai ^(vi)	1.836.000	18.360.000.000	1.836.000	18.360.000.000
Công ty cổ phần cảng Đồng Nai ^(vii)	4.198.320	41.983.200.000	4.198.320	41.983.200.000
Công ty cổ phần công trình giao thông Đồng Nai ^(viii)	1.581.000	15.810.000.000	1.581.000	15.810.000.000
Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành ^(ix)	10.238.000	56.733.600.000	10.238.000	56.733.600.000
Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình ^(x)	23.700.000	237.000.000.000	23.700.000	237.000.000.000
Công ty cổ phần sách và thiết bị trường học Đồng Nai ^(xi)	925.300	9.253.000.000	925.300	9.253.000.000
Công ty cổ phần khu công nghiệp Định Quán ^(xii)	2.668.132	26.681.320.000	2.668.132	26.681.320.000
Cộng		<u>1.027.938.958.228</u>		<u>959.010.862.934</u>

- (i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600259296 ngày 16 tháng 9 năm 2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH một thành viên xây dựng cấp nước Đồng Nai 100% vốn điều lệ.
- (ii) Trường cao đẳng công nghệ và quản trị Sonadezi được thành lập theo Quyết định số 2979/QĐ-BGD&ĐT-TCCP ngày 01 tháng 6 năm 2005 của Bộ trưởng Bộ Giáo dục đào tạo, Công ty đầu tư vào Trường cao đẳng công nghệ và quản trị Sonadezi với số tiền 66.000.000.000 VND, tương đương 100% vốn điều lệ.
- (iii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000175 ngày 17 tháng 11 năm 2004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, Công ty đầu tư vào Công ty cổ phần bến xe và dịch vụ vận tải Đồng Nai 3.417.000.000 VND, tương đương 51% vốn điều lệ.
- (iv) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000298 ngày 17 tháng 11 năm 2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, Công ty đầu tư vào Công ty cổ phần phát triển đô thị công nghiệp số 2 61.740.000.000 VND, tương đương 57,70% vốn điều lệ.
- (v) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000281 ngày 19 tháng 3 năm 2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, Công ty đầu tư vào Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và vật liệu Đồng Nai 46.193.400.000 VND, tương đương 52,29% vốn điều lệ.

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa I, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

- (vi) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000287 ngày 01 tháng 11 năm 2005 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, Công ty đầu tư vào Công ty cổ phần kinh doanh nhà Đồng Nai 18.360.000.000 VND, tương đương 75,37% vốn điều lệ.
- (vii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600334112, đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 27 tháng 12 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, Công ty đầu tư vào Công ty cổ phần cảng Đồng Nai 41.983.200.000 VND, tương đương 51% vốn điều lệ.
- (viii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000296 ngày 30 tháng 12 năm 2005 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, Công ty đầu tư vào Công ty cổ phần công trình giao thông Đồng Nai 15.810.000.000 VND, tương đương 63,72% vốn điều lệ.
- (ix) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539, đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 19 tháng 5 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, Công ty đầu tư vào Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành 56.733.600.000 VND, tương đương 51,19% vốn điều lệ.
- (x) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 3601867699 ngày 01 tháng 7 năm 2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, Công ty đầu tư vào Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình 237.000.000.000 VND, tương đương 79% vốn điều lệ.
- (xi) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3600347538, đăng ký thay đổi lần 01 ngày 18 tháng 6 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, Công ty đầu tư vào Công ty cổ phần sách và thiết bị trường học Đồng Nai 9.235.000.000 VND, tương đương 50,84% vốn điều lệ.
- (xii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600623241, đăng ký lần đầu ngày 26 tháng 8 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, Công ty đầu tư vào Công ty cổ phần khu công nghiệp Định Quán 26.681.320.000 VND, tương đương 80,85% vốn điều lệ.

14. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Công ty cổ phần điện cơ Đồng Nai ⁽ⁱ⁾	368.930	3.689.300.000	368.930	3.689.300.000
Công ty cổ phần xây dựng Đồng Nai ⁽ⁱⁱ⁾	60.000	5.200.000.000	60.000	5.200.000.000
Công ty cổ phần cơ khí Đồng Nai ⁽ⁱⁱⁱ⁾	228.420	2.284.200.000	228.420	2.284.200.000
Công ty cổ phần Amata (Việt Nam) ^(iv)	10.979.892	80.478.120.000	10.979.892	80.478.120.000
Công ty cổ phần sơn Đồng Nai ^(v)	455.544	4.049.280.000	455.544	4.049.280.000
Công ty cổ phần xây dựng dân dụng công nghiệp số 1 ^(vi)	461.160	4.611.600.000	461.160	4.611.600.000
Công ty cổ phần bóng đá Đồng Nai ^(vii)	500.000	5.000.000.000	500.000	5.000.000.000
Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức ^(viii)	14.040.000	140.400.000.000	14.040.000	140.400.000.000
Công ty cổ phần Sonadezi An Bình ^(ix)	1.181.250	14.259.375.000	1.181.250	14.259.375.000
Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Đồng Nai ^(x)	303.700	3.735.510.000	303.700	3.735.510.000
Công ty cổ phần vận tải Sonadezi ^(xi)	1.558.950	15.589.500.000	1.558.950	15.589.500.000
Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi ^(xii)	1.000.000	10.000.000.000	1.000.000	10.000.000.000
Cộng		289.296.885.000		289.296.885.000

- (i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000024 ngày 08 tháng 8 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, Công ty đầu tư vào Công ty cổ phần điện cơ Đồng Nai 3.689.300.000 VND, tương đương 43,83% vốn điều lệ.

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa I, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

- (ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600510590, đăng ký thay đổi lần 4 ngày 02 tháng 6 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, Công ty đầu tư vào Công ty cổ phần xây dựng Đồng Nai 5.200.000.000 VND, tương đương 40% vốn điều lệ.
- (iii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000069 ngày 20 tháng 5 năm 2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, Công ty đầu tư vào Công ty cổ phần cơ khí Đồng Nai 2.284.200.000 VND, tương đương 36% vốn điều lệ.
- (iv) Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 472033000132 ngày 07 tháng 5 năm 2009 do Ban quản lý các khu công nghiệp Đồng Nai cấp, Công ty đầu tư vào Công ty cổ phần Amata (Việt Nam) 6,120,000.00USD, tương đương 30% vốn điều lệ.
- (v) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600451024, đăng ký thay đổi lần 4 ngày 14 tháng 9 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, Công ty đầu tư vào Công ty cổ phần sơn Đồng Nai 4.049.280.000 VND, tương đương 30% vốn điều lệ.
- (vi) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000016 ngày 24 tháng 12 năm 2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, Công ty đầu tư vào Công ty cổ phần xây dựng dân dụng công nghiệp số 1 4.611.600.000 VND, tương đương 30% vốn điều lệ.
- (vii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600878923, đăng ký thay đổi lần 2 ngày 14 tháng 8 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, Công ty đầu tư vào Công ty cổ phần bóng đá Đồng Nai 5.000.000.000 VND, tương đương 25% vốn điều lệ.
- (viii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000397 ngày 03 tháng 10 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, Công ty đầu tư vào Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức 140.400.000.000 VND, tương đương 20,06% vốn điều lệ.
- (ix) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 3600449307 ngày 09 tháng 4 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, Công ty đầu tư vào Công ty cổ phần Sonadezi An Bình 14.259.375.000 VND, tương đương 37,95% vốn điều lệ.
- (x) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600323008, đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 22 tháng 12 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, Công ty đầu tư vào Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Đồng Nai 3.735.510.000 VND, tương đương 30,37% vốn điều lệ.
- (xi) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000536 ngày 05 tháng 5 năm 2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, Công ty đầu tư vào Công ty cổ phần vận tải Sonadezi 15.589.500.000 VND, tương đương 37,12% vốn điều lệ.
- (xii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000382 ngày 10 tháng 11 năm 2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, Công ty đầu tư vào Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi 10.000.000.000 VND, tương đương 20% vốn điều lệ.

15. Đầu tư dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Tiền gửi có kỳ hạn 13 tháng	-	14.000.000.000	-	14.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn 60 tháng ⁽ⁱ⁾	-	6.000.000.000	-	6.000.000.000
Tiền gửi tài khoản đa năng có kỳ hạn 36 tháng ⁽ⁱⁱ⁾	-	6.500.000.000	-	8.187.754.345
Đầu tư vào đơn vị khác	-	125.000.000.000	-	125.000.000.000
- Công ty cổ phần dầu khí đầu tư khai thác Cảng Phước An	7.500.000	75.000.000.000	7.500.000	75.000.000.000
- Ngân hàng thương mại cổ phần Đại Á	2.000.000	20.000.000.000	2.000.000	20.000.000.000

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa I, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
- Công ty cổ phần công trình Giao thông Đồng Nai - dự án khu công nghiệp Thạnh Phú	-	30.000.000.000	-	30.000.000.000
- Công ty TNHH quảng cáo Mixa	-	667.023.000	-	-
Cộng		152.167.023.000		153.187.754.345

(i) Tiền gửi có kỳ hạn 60 tháng tại Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai được đảm bảo cho các khoản vay tại đây (xem thuyết minh số V.28).

(ii) Tiền gửi tài khoản đa năng kỳ hạn 36 tháng – kỳ nhận lãi trùng với kỳ của quyền chọn kỳ hạn rút vốn một tháng tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đại Á – Sở giao dịch Đồng Nai.

16. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng đầu tư chứng khoán dài hạn	-	-
Dự phòng khoản lỗ của các công ty con	16.526.825.837	-
Dự phòng khoản lỗ của các công ty liên kết, liên doanh	5.000.000.000	5.000.000.000
Dự phòng các khoản đầu tư dài hạn khác	-	-
Cộng	21.526.825.837	5.000.000.000

Tình hình biến động dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	5.000.000.000	15.444.645.600
Trích lập dự phòng bổ sung	16.526.825.837	-
Hoàn nhập dự phòng	-	(10.444.645.600)
Số cuối năm	21.526.825.837	5.000.000.000

17. Chi phí trả trước dài hạn

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Phân bổ vào chi phí trong năm	Số cuối năm
Công cụ, dụng cụ	309.796.945	1.939.773.549	(1.026.128.748)	1.223.441.746
Chi phí trả trước dài hạn khác	2.422.436.682	6.498.396.209	(1.385.561.943)	7.535.270.948
Cộng	2.732.233.627	8.438.169.758	(2.411.690.691)	8.758.712.694

18. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận cho khoản lỗ tính thuế cho hoạt động kinh doanh chính như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Lỗ năm 2010	40.710.882.840	40.710.882.840
Lỗ năm 2012	14.315.227.557	14.315.227.557
Điều chỉnh giảm lỗ theo kết quả của thanh tra Sở Tài chính Đồng Nai	(24.777.780)	-
Lỗ năm 2013	37.998.423.821	-
Cộng	92.999.756.438	55.026.110.397

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa I, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

Theo Luật thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, khoản lỗ của bất kỳ năm tính thuế nào được chuyển sang bù trừ vào thu nhập trong thời gian tối đa không quá 05 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh lỗ và chênh lệch tạm thời có thể được khấu trừ không bị giới hạn về thời gian. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận cho những khoản này vì ít có khả năng có thu nhập chịu thuế trong tương lai để sử dụng những lợi ích đó.

19. Vay và nợ ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh khu công nghiệp Biên Hòa ⁽ⁱ⁾	101.788.567.000	194.582.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.28)	1.334.000.000	2.934.800.000
Cộng	<u>103.122.567.000</u>	<u>197.516.800.000</u>

(i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh khu công nghiệp Biên Hòa để bù đắp chi phí đã thực hiện cho việc thực hiện công trình tòa nhà Sonadezi Building, đầu tư cơ sở hạ tầng khu công nghiệp Giang Điền và hoàn trả tạm ứng ngân sách cho Sở Tài chính Đồng Nai. Khoản vay này được đảm bảo bằng tín chấp.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ ngắn hạn như sau

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số tiền vay phát sinh trong năm</u>	<u>Số kết chuyển</u>	<u>Số tiền vay đã trả trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Vay ngắn hạn ngân hàng	194.582.000.000	201.788.567.000	-	(294.582.000.000)	101.788.567.000
Vay dài hạn đến hạn trả	2.934.800.000	-	1.334.000.000	(2.934.800.000)	1.334.000.000
Cộng	<u>197.516.800.000</u>	<u>201.788.567.000</u>	<u>1.334.000.000</u>	<u>(297.516.800.000)</u>	<u>103.122.567.000</u>

20. Phải trả người bán

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty cổ phần công trình giao trình giao thông Đồng Nai	90.843.448	112.536.000
Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi	198.586.621	118.939.848
Phải trả các khoản xây dựng, thi công công trình	17.421.016.150	15.847.526.699
Phải trả nhà cung cấp khác	20.488.899.417	20.363.672.332
Cộng	<u>38.199.345.636</u>	<u>36.442.674.879</u>

21. Người mua trả tiền trước

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Các khách hàng mua nhà	6.615.893.090	10.612.072.929
Các khách hàng thuê đất	363.200	-
Các khách hàng thuê văn phòng	4.053.322.388	1.954.232.233
Kho Bạc Nhà nước Đồng Nai – thanh toán vốn đầu tư dự án xây dựng cầu Hóa An, Đồng Nai	318.000.000.000	246.789.358.000
Các khách hàng khác	-	5.198.515.504
Cộng	<u>328.669.578.678</u>	<u>264.554.178.666</u>

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa I, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

22. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng bán nội địa tại văn phòng Công ty	(7.502.098)	2.121.420.455	(1.034.191.183)	1.079.727.174
Thuế GTGT hàng bán nội địa tại biệt thự Đồng Nai (Dona Villa)	4.001.766	83.845.941	(73.365.339)	14.482.368
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(757.057.880)	-	-	(757.057.880)
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	(1.844.248.043)	(83.058.598)	-	(1.927.306.641)
Thuế thu nhập cá nhân	403.226.300	1.586.404.840	(1.764.244.140)	225.387.000
Thuế tài nguyên	(184.633)	151.890	-	(32.743)
Tiền thuê đất	(34.003.525.715)	-	-	-
<i>Khu công nghiệp Biên Hòa I</i>	<i>(35.701.258.340)</i>	<i>1.915.676.480</i>	<i>-</i>	<i>(33.785.581.860)</i>
<i>Khu công nghiệp Giang Điền</i>	<i>1.697.732.625</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>1.697.732.625</i>
Các loại thuế khác	-	513.934.317	(510.127.594)	3.806.723
Cộng	(36.205.290.303)	6.138.375.325	(3.381.928.256)	(33.448.843.234)

Thuế nộp thừa được trình bày ở chỉ tiêu Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước (xem thuyết minh số V.7).

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng 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 05%
- Hoạt động cho thuê lại đất, cho thuê nhà xưởng, cho thuê văn phòng, các hoạt động khác 10%

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 25%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	80.917.749.161	76.182.274.921
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	216.347.818	134.818.911
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	(1.274.047.604)
Thu nhập chịu thuế	81.134.096.979	75.043.046.228
Thu nhập được miễn thuế	(119.132.520.800)	(89.358.273.785)
Lỗi các năm trước được chuyển	-	-

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu nhập tính thuế	(37.998.423.821)	(14.315.227.557)
- Thu nhập từ hoạt động kinh doanh	(3.280.407.316)	(3.958.831.422)
- Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng Bất động sản	(34.718.016.505)	(10.356.396.135)
Điều chỉnh tăng thu nhập từ hoạt động kinh doanh năm 2012 theo kết quả thanh tra của Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai	24.777.780	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	25%	25%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	-	-

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

Công ty phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 01% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo qui định tại Thông tư 123/2012/TT-BTC ngày 27 tháng 7 năm 2012 của Bộ Tài chính. Công ty sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

Tiền thuê đất

Công ty kê khai và nộp tiền thuê đất theo các hợp đồng thuê đất được ký kết giữa Công ty với Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai. Theo đó, Công ty phải nộp tiền thuê đất tại Khu công nghiệp Biên Hòa 1 đối với diện tích 2.320.617,6 m² đất đang sử dụng với mức 800 VND/m² và tiền thuê đất tại Khu công nghiệp Giang Điền đối với diện tích 798.933 m² đất đang sử dụng với mức 4.250 VND/m².

Khu công nghiệp Giang Điền được miễn tiền thuê đất trong giai đoạn đầu tư xây dựng hạ tầng.

Ngày 31 tháng 10 năm 2012 Công ty đã có Công văn số 937/PTKCN-QTTH kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai xem xét chỉ điều chỉnh tăng 15% sau 5 năm đối với các khu công nghiệp đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt giá đất và đã ký hợp đồng với Sở Tài nguyên và Môi trường. Do vậy, Công ty không ghi nhận bổ sung tiền thuê đất phải nộp năm nay tại Khu công nghiệp Biên Hòa 1 theo Công văn số 1168/STC - GCS ngày 03 tháng 6 năm 2011 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai về quy định mức giá thuê mới với đơn giá thuê là 30.750 VND/m²/năm. Tuy nhiên, Công ty chưa thực hiện trích bổ sung tăng 15% theo Công văn kiến nghị mà chỉ thực hiện nộp theo đơn giá cũ là 800 VND/m².

Khoản tiền thuê đất phải trả cho Nhà nước từ năm 2006 đến năm 2010 đối với Khu công nghiệp Biên Hòa 1, từ năm 2006 đến tháng 6 năm 2009 đối với Khu công nghiệp Biên Hòa 2, cụm Tân Hiệp và Khu công nghiệp Gò Dầu, thực hiện điều chỉnh theo Nghị định 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ với số tiền là 104.712.884.783 VND được Công ty phân kỳ thời gian nộp tiền thuê đất bổ sung này là 5 năm và bắt đầu từ năm 2011 theo Công văn số 1216/UBND-KT ngày 23 tháng 02 năm 2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai. Số tiền thuê đất Công ty còn phải nộp bổ sung và tiếp tục ghi nhận từ năm 2012 đến năm 2015 (4 năm) là 83.770.307.826 VND. Từ năm 2012 đến nay, Công ty không tiếp tục ghi nhận và nộp bổ sung tiền thuê đất phải nộp theo Công văn số 1216/UBND-KT ngày 23 tháng 02 năm 2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa I, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

23. Phải trả người lao động

Quỹ lương năm 2013 của Công ty được trích lập theo 2 giai đoạn:

- Giai đoạn 1 áp dụng từ tháng 01 đến tháng 4: quỹ lương được trích lập trên cơ sở đơn giá tiền lương là 9,97% trên doanh thu (bao gồm doanh thu hoạt động tài chính và thu nhập khác);
- Giai đoạn 2 áp dụng từ tháng 5 đến tháng 12:
 - Quỹ lương được trích lập theo hướng dẫn tại thông tư 18/2013/TT-BLĐTBXH ngày 09 tháng 09 năm 2013 của Bộ Lao động – Thương Binh và Xã hội về Hướng dẫn thực hiện quản lý lao động, tiền lương và tiền thưởng đối với người lao động trong công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Nhà nước làm chủ sở hữu;
 - Quỹ lương viên chức quản lý được trích lập theo hướng dẫn tại Thông tư 19/2013/TT-BLĐTBXH ngày 09 tháng 09 năm 2013 của Bộ Lao động – Thương Binh và Xã hội về Hướng dẫn thực hiện chế độ tiền lương, thù lao, tiền thưởng đối với thành viên Hội đồng thành viên hoặc Chủ tịch công ty, Kiểm soát viên, Tổng Giám đốc hoặc Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc hoặc Phó Giám đốc, Kế toán trưởng trong công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Nhà nước làm chủ sở hữu.

24. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền sử dụng đất và thuế trước bạ (nộp hộ người mua)	694.672.279	1.244.290.674
Thù lao, tiền thưởng của người đại diện phần vốn	1.097.378.388	353.855.081
Khoản lãi vay phải trả nhận về khi cổ phần hóa Công ty vận tải thủy bộ Đồng Nai	-	1.312.000.000
Thu tiền đóng góp kinh phí xây dựng Cầu Giang Điền	-	1.321.801.569
Phải trả cho trường cao đẳng	2.238.862.841	2.579.612.728
Tiền trả trước về cho thuê hạ tầng khu công nghiệp Giang Điền	47.516.937.292	15.434.313.946
Các khoản phải trả liên quan đến tạm tăng tài sản tòa nhà cao ốc văn phòng Sonadezi	4.112.158.185	7.182.105.779
Các khoản phải trả, phải nộp khác	417.743.744	272.547.689
Cộng	56.159.626.319	29.700.527.866

25. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	1.317.904.916	1.711.642.566	(1.549.609.306)	1.479.938.176
Quỹ phúc lợi	219.973.730	1.441.095.044	(1.380.133.596)	280.935.178
Quỹ khen thưởng ban quản lý, điều hành	515.633.204	204.458.916	-	720.092.120
Cộng	2.053.511.850	3.357.196.526	(2.929.742.902)	2.480.965.474

26. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền đặt cọc thuê sân Tennis	-	3.901.915
Tiền đặt cọc thuê đất	4.437.706.400	6.742.926.672
Tiền đặt cọc thuê văn phòng	2.325.899.390	2.067.298.390
Chi phí hạ tầng trích trước hoạt động chuyên quyền sử dụng đất khu dân cư An Bình.	8.736.620.456	23.949.398.559
Chi phí đầu tư hạ tầng tính theo suất đầu tư khu công nghiệp Giang Điền	14.584.014.209	-
Phải trả dài hạn khác	-	66.000.000
Cộng	30.084.240.455	32.829.525.536

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa I, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

27. Vay và nợ dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai ⁽ⁱ⁾	27.760.868.000	8.477.523.000
Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai	-	4.624.800.000
Quỹ Bảo vệ môi trường Việt Nam - chi nhánh Đồng Nai ⁽ⁱⁱ⁾	2.665.000.000	
Cộng	<u>30.425.868.000</u>	<u>13.102.323.000</u>

(i) Khoản vay Ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai để đầu tư xây dựng dự án BT cầu Hóa An, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai với lãi suất thả nổi được điều chỉnh 3 tháng 1 lần, thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày rút khoản vốn đầu tiên.

(ii) Khoản vay Quỹ Bảo vệ môi trường Việt Nam – chi nhánh Đồng Nai được chuyển từ Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai từ ngày 02 tháng 01 năm 2013 để đầu tư xây dựng nhà máy xử lý nước thải giai đoạn I và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp Giang Điền. Khoản vay này được đảm bảo bằng toàn bộ số dư tài khoản tiền gửi có kỳ hạn của Công ty tại Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai (xem thuyết minh số V.15).

Kỳ hạn thanh toán vay và nợ dài hạn như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 01 năm trở xuống	1.334.000.000	2.934.800.000
Trên 01 năm đến 05 năm	30.425.868.000	13.102.323.000
Tổng nợ	<u>31.759.868.000</u>	<u>16.037.123.000</u>

Chi tiết phát sinh của khoản vay và nợ dài hạn như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	13.102.323.000	52.928.300.000
Số tiền vay phát sinh	19.283.345.000	8.477.523.000
Số tiền vay trả	(625.800.000)	(45.368.700.000)
Kết chuyển sang nợ dài hạn đến hạn trả	(1.334.000.000)	(2.934.800.000)
Số cuối năm	<u>30.425.868.000</u>	<u>13.102.323.000</u>

28. Doanh thu chưa thực hiện

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Cho thuê lại đất, hạ tầng khu công nghiệp Biên Hòa I	4.189.987.349	5.444.266.307
Cho thuê lại đất, hạ tầng khu công nghiệp Giang Điền	129.364.871.905	73.017.735.727
Cộng	<u>133.554.859.254</u>	<u>78.462.002.034</u>

29. Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Thông tin về biến động của vốn chủ sở hữu được trình bày ở Phụ lục đính kèm trang 49.

30. Nợ khó đòi đã xử lý

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	1.405.332.266	290.372.846
Nợ khó đòi đã xử lý	-	1.114.959.420
Số cuối năm	<u>1.405.332.266</u>	<u>1.405.332.266</u>

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa I, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu kinh doanh đất, hạ tầng Biên Hòa 1	26.793.985.169	27.735.285.462
Doanh thu kinh doanh đất, hạ tầng Giang Điền	62.388.991.679	21.213.746.173
Doanh thu kinh doanh nhà, cho thuê nhà	20.921.796.893	138.110.023.474
Doanh thu cho thuê văn phòng, nhà xưởng	8.382.260.685	6.226.656.958
Doanh thu kinh doanh nhà hàng khách sạn	975.929.009	1.156.492.530
Doanh thu kinh doanh nước sạch	657.485.910	393.967.800
Doanh thu kinh doanh xử lý chất thải, khác	5.219.025.503	4.897.340.700
Cộng	<u>125.339.474.848</u>	<u>199.733.513.097</u>

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn kinh doanh đất, hạ tầng Biên Hòa 1	16.612.574.820	19.604.514.785
Giá vốn kinh doanh đất, hạ tầng Giang Điền	48.908.159.019	22.199.345.828
Giá vốn kinh doanh nhà	10.503.210.494	123.343.126.072
Giá vốn cho thuê văn phòng, nhà xưởng	17.066.150.838	16.696.198.457
Giá vốn kinh doanh nhà hàng khách sạn	1.433.170.094	1.612.770.268
Giá vốn kinh doanh nước sạch	795.209.732	421.225.000
Giá vốn kinh doanh xử lý chất thải, khác	10.261.420.277	7.528.775.145
Cộng	<u>105.579.895.274</u>	<u>191.405.955.555</u>

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	640.479.749	1.955.722.415
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	6.374.773.027	8.883.393.174
Lãi hoạt động liên doanh	15.371.848.800	10.481.902.800
Cổ tức, lợi nhuận được chia	103.760.672.000	74.718.155.200
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	3.068.936
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	4.713.075	18.987.664
Cộng	<u>126.152.486.651</u>	<u>96.061.230.189</u>

4. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	6.236.554.388	7.893.735.241
Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con	16.526.825.837	(11.857.500.000)
Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên kết	-	1.412.854.400
Chi phí tài chính khác	5.901.638	4.547.416
Cộng	<u>22.769.281.863</u>	<u>(2.546.362.943)</u>

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa I, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

5. Chi phí bán hàng

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	1.123.381.052	902.815.750
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	61.530.763	22.228.182
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	11.752.381
Chi phí dịch vụ mua ngoài	355.992.459	42.061.307
Chi phí khác	996.616.552	597.447.962
Cộng	<u>2.537.520.826</u>	<u>1.576.305.582</u>

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	21.481.544.640	18.226.593.584
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	727.567.211	195.667.634
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.520.313.416	3.356.333.364
Chi phí dự phòng	5.819.708.292	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.460.013.954	5.493.754.193
Chi phí khác	5.350.945.422	3.605.843.624
Cộng	<u>40.360.092.935</u>	<u>30.878.192.399</u>

7. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu tiền thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	880.298.400
Thu tiền bán phế liệu	3.818.182	6.818.182
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	171.642.974	366.562.887
Thu tiền hỗ trợ kinh phí đầu tư vào đất	-	629.720.000
Hoàn nhập quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm	-	4.158.215.785
Thu nhập khác	500.572.922	292.991.994
Cộng	<u>676.034.078</u>	<u>6.334.607.248</u>

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.060.430.445	503.401.447
Chi phí nhân công	25.578.779.386	22.560.918.515
Chi phí khấu hao tài sản cố định	51.764.819.414	40.206.539.712
Chi phí dịch vụ mua ngoài	141.587.266.795	340.325.230.253
Chi phí khác	13.763.824.343	4.829.999.832
Cộng	<u>234.755.120.383</u>	<u>408.426.089.759</u>

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa I, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

Các giao dịch không bằng tiền

Trong năm, Công ty có phát sinh các giao dịch liên quan đến tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác bằng cách nhận các khoản nợ là 17.421.016.150 VND.

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ngày 19 tháng 02 năm 2014, Bộ Tài chính đã có Công văn số 2108/BTC-QLCS gửi Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh tiền thuê đất theo Nghị định số 142/2005/NĐ-CP đối với công ty đầu tư kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp. Theo đó, việc điều chỉnh tiền thuê đất tại Khu công nghiệp Biên Hòa 1 thuộc diện được Bộ Tài chính đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai có văn bản kèm theo từng hồ sơ gửi Bộ Tài chính xem xét, xử lý theo thẩm quyền hoặc báo cáo cấp có thẩm quyền xử lý đối với từng trường hợp cụ thể theo đúng chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Công văn số 1817/TTg-KTN.

Ngày 28 tháng 02 năm 2014, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai đã có Công văn số 1618/UBND-KT về việc chủ trương thực hiện tái cấu trúc một số Công ty trực thuộc Tổng Công ty phát triển khu công nghiệp và Tổng Công ty công nghiệp thực phẩm Đồng Nai. Theo đó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai có ý kiến như sau:

- Chấp thuận cho Tổng Công ty Sonadezi thoái toàn bộ cổ phần vốn nhà nước (26.681.320.000 đồng) tại Công ty cổ phần khu công nghiệp Định Quán theo mệnh giá cho hai cổ đông là Ông Nguyễn Việt Hùng và Ông Nguyễn Hữu Văn, đồng thời hai cổ đông này phải hoàn trả phần nợ Ngân sách nhà nước đầu tư tại khu công nghiệp số tiền 30.118.952.000 đồng.
- Về việc thoái vốn của Tổng Công ty phát triển khu công nghiệp tại Công ty cổ phần Amata Việt Nam: thuộc trách nhiệm của Hội đồng thành viên Tổng Công ty; giao Hội đồng thành viên Tổng Công ty làm rõ phương án đầu tư cụ thể nguồn vốn được thoái đảm bảo tính hiệu quả sử dụng vốn.

2. Giao dịch với các bên liên quan

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: các thành viên Hội đồng thành viên, Ban Tổng Giám đốc và kế toán trưởng và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền lương	4.207.193.689	4.976.211.984
Tiền thưởng	1.362.983.256	241.630.000
Cộng	<u>5.570.176.945</u>	<u>5.217.841.984</u>

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa I, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

Giao dịch với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Trường cao đẳng công nghệ và quản trị Sonadezi	Công ty con (chiếm 100,00%)
Công ty TNHH một thành viên cấp nước Đồng Nai	Công ty con (chiếm 100,00%)
Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình	Công ty con (chiếm 79,00%)
Công ty cổ phần bến xe và dịch vụ vận tải Đồng Nai	Công ty con (chiếm 51,00%)
Công ty cổ phần phát triển đô thị công nghiệp số 2	Công ty con (chiếm 57,70%)
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và vật liệu Đồng Nai	Công ty con (chiếm 52,29%)
Công ty cổ phần kinh doanh nhà Đồng Nai	Công ty con (chiếm 75,37%)
Công ty cổ phần cảng Đồng Nai	Công ty con (chiếm 51,00%)
Công ty cổ phần công trình giao thông Đồng Nai	Công ty con (chiếm 63,72%)
Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành	Công ty con (chiếm 51,19%)
Công ty cổ phần sách và thiết bị trường học Đồng Nai	Công ty con (chiếm 50,84%)
Công ty cổ phần Khu công nghiệp Định Quán	Công ty con (chiếm 80,85%)
Công ty cổ phần vận tải Sonadezi	Công ty liên kết (chiếm 37,12%)
Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Đồng Nai	Công ty liên kết (chiếm 30,37%)
Công ty cổ phần Sonadezi An Bình	Công ty liên kết (chiếm 37,95%)
Công ty cổ phần điện cơ Đồng Nai	Công ty liên kết (chiếm 43,83%)
Công ty cổ phần xây dựng Đồng Nai	Công ty liên kết (chiếm 40,00%)
Công ty cổ phần cơ khí Đồng Nai	Công ty liên kết (chiếm 36,00%)
Công ty cổ phần Amata (Việt Nam)	Công ty liên kết (chiếm 30,00%)
Công ty cổ phần sơn Đồng Nai	Công ty liên kết (chiếm 30,00%)
Công ty cổ phần xây dựng dân dụng công nghiệp số 1	Công ty liên kết (chiếm 30,00%)
Công ty cổ phần bóng đá Đồng Nai	Công ty liên kết (chiếm 25,00%)
Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức	Công ty liên kết (chiếm 20,06%)
Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi	Công ty liên kết (chiếm 20,00%)

Các giao dịch phát sinh trong năm giữa Công ty với các bên liên quan khác như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Trường cao đẳng công nghệ và quản trị Sonadezi		
Tăng vốn	1.757.908.692	1.685.473.840
Chi phí cấp bù	956.758.586	-
Phải trả các khóa đào tạo	-	11.990.000
Công ty TNHH một thành viên cấp nước Đồng Nai		
Tăng vốn	56.969.807.359	29.599.262.800
Cổ tức được chia	-	-
Mua hàng hóa, dịch vụ	648.046.515	862.459.301
Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình		
Cổ tức được chia	40.290.000.000	23.700.000.000
Cung cấp dịch vụ	12.300.000	-

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa I, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty cổ phần bến xe và dịch vụ vận tải Đồng Nai		
Cổ tức được chia	546.768.000	546.768.000
Công ty cổ phần phát triển đô thị công nghiệp số 2		
Cổ tức được chia	15.435.000.000	15.435.000.000
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và vật liệu Đồng Nai		
Cổ tức được chia	1.385.802.000	1.385.802.000
Công ty cổ phần kinh doanh nhà Đồng Nai		
Cổ tức được chia	6.426.000.000	4.590.000.000
Công ty cổ phần cảng Đồng Nai		
Cổ tức được chia	8.396.640.000	3.778.488.000
Công ty cổ phần công trình giao thông Đồng Nai		
Thực hiện thi công xây dựng	3.629.761.388	2.080.428.741
Phải thu tiền thuê đất và phí hạ tầng	138.815.191	151.750.698
Cổ tức được chia	1.106.700.000	-
Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành		
Cổ tức được chia	18.428.400.000	8.190.400.000
Công ty cổ phần Sách và Thiết bị trường học		
Cổ tức được chia	925.300.000	740.240.000
Mua hàng hóa, dịch vụ	133.205.932	125.690.069
Công ty cổ phần vận tải Sonadezi		
Cổ tức được chia	2.650.215.000	2.182.530.000
Phải thu tiền bán xe thanh lý	-	656.820.107
Phải thu tiền thuê đất và phí hạ tầng	156.806.369	-
Mua hàng hóa, dịch vụ	10.454.545	-
Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Đồng Nai		
Mua cổ phần	-	609.899.491
Công ty cổ phần Sonadezi An Bình		
Cổ tức được chia	2.598.750.000	1.653.750.000
Mua hàng hóa, dịch vụ	68.995.164.896	60.590.426.233
Phải thu tiền thuê đất và phí hạ tầng	614.335.443	220.390.681
Thu tiền điện thi công và hợp đồng tư vấn xây dựng	26.112.011	397.536.341
Công ty cổ phần điện cơ Đồng Nai		
Cổ tức được chia	627.181.000	664.074.000

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa I, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Mua hàng hóa, dịch vụ	66.172.552	32.515.523
Phải thu tiền thuê đất và phí hạ tầng	102.906.798	102.906.760
Công ty cổ phần xây dựng Đồng Nai		
Cổ tức được chia	1.200.000.000	1.500.000.000
Công ty cổ phần cơ khí Đồng Nai		
Mua hàng hóa, dịch vụ	202.986.480	-
Phải thu tiền thuê đất và phí hạ tầng	140.173.051	140.173.051
Cổ tức được chia	182.736.000	365.472.000
Công ty cổ phần Amata (Việt Nam)		
Cổ tức được chia	15.371.848.800	9.881.902.800
Công ty cổ phần sơn Đồng Nai		
Cổ tức được chia	1.138.860.000	1.047.751.200
Phải thu tiền thuê đất và phí hạ tầng	172.117.722	172.117.836
Công ty cổ phần xây dựng dân dụng công nghiệp số 1		
Cổ tức được chia	922.320.000	1.383.480.000
Công ty cổ phần Bông đá Đồng Nai		
Bổ sung kinh phí hoạt động	-	2.500.000.000
Mua hàng hóa, dịch vụ	454.545.454	-
Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức		
Mua hàng hóa, dịch vụ	46.856.075	1.004.733.754
Phải thu cung cấp dịch vụ thuê văn phòng	811.713.052	756.158.775
Cổ tức được chia	-	5.054.400.000
Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi		
Cổ tức được chia	1.500.000.000	1.500.000.000
Mua hàng hóa, dịch vụ	2.140.461.518	1.330.359.419
Phải thu cung cấp dịch vụ thuê văn phòng	540.555.939	-

Giá hàng hóa và dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan là giá thỏa thuận. Việc mua hàng hóa và dịch vụ từ các bên liên quan được thực hiện theo giá thỏa thuận.

Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ với các bên liên quan khác như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty TNHH một thành viên cấp nước Đồng Nai		
Ứng trước thực hiện các hợp đồng	8.223.194.000	4.105.673.000
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và vật liệu Đồng Nai		
Phải thu tiền cổ tức	-	1.385.802.000

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa I, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty cổ phần Sonadezi An Bình		
Ứng trước thực hiện các hợp đồng	-	30.442.000.000
Phải thu hợp đồng tư vấn xây dựng	130.543.722	297.663.345
Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức		
Phải thu cung cấp dịch vụ	8.356.325	8.048.908
Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi		
Ứng trước thực hiện các hợp đồng	45.000.000	82.500.000
Phải thu tiền cổ tức	1.500.000.000	-
Cộng nợ phải thu	<u>9.907.094.047</u>	<u>36.321.687.253</u>
Trường cao đẳng công nghệ và quản trị Sonadezi		
Phải trả kinh phí cấp bù	2.238.862.841	2.579.612.728
Công ty TNHH một thành viên cấp nước Đồng Nai		
Phải trả tiền thực hiện các hợp đồng	574.960.706	295.581.956
Công ty cổ phần công trình giao thông Đồng Nai		
Phải trả tiền thực hiện các hợp đồng	90.843.448	112.536.000
Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Đồng Nai		
Phải trả tiền thực hiện các hợp đồng	6.217.000	85.237.000
Công ty cổ phần Sonadezi An Bình		
Phải trả tiền thực hiện các hợp đồng	126.644.771	78.929.771
Công ty cổ phần điện cơ Đồng Nai		
Phải trả tiền thực hiện các hợp đồng	4.077.220	279.396.443
Công ty cổ phần cơ khí Đồng Nai		
Phải trả tiền thực hiện các hợp đồng	162.053.368	-
Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức		
Phải trả hợp đồng xây dựng	-	166.255.564
Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi		
Phải trả tiền thực hiện các hợp đồng	198.586.621	118.939.848
Cộng nợ phải trả	<u>3.402.245.975</u>	<u>3.716.489.310</u>

Các khoản công nợ phải thu không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu từ các bên liên quan.

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa I, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

3. Chi phí lãi vay vốn hoá

Chi phí lãi vay vốn hoá đối với các khoản vốn vay riêng biệt phát sinh trong năm là 369.615.148 VND (năm trước là 769.875.556 VND).

4. Thuê hoạt động

Các hợp đồng cho thuê

Tại ngày kết thúc năm tài chính, tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động sẽ được thanh toán như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 01 năm trở xuống	5.311.141.730	5.255.809.330
Trên 01 năm đến 05 năm	105.014.874.746	104.793.545.146
Trên 05 năm	196.484.371.265	199.912.998.630
Cộng	<u>306.810.387.741</u>	<u>309.962.353.106</u>

Công ty phải nộp tiền thuê đất đối với các diện tích thuê đất như sau:

- Thuê đất tại khu công nghiệp Giang Điền với diện tích 935.027 m² (diện tích xây dựng nhà máy 798.933 m²) đất đang sử dụng với đơn giá thuê là 4.250 VND/m²/năm. Thời gian thuê đến hết ngày 08 tháng 8 năm 2058.
- Thuê đất tại khu công nghiệp Biên Hòa 1 với diện tích 2.320.617,6 m² đất đang sử dụng với đơn giá thuê là 800 VND/m²/năm. Thời gian thuê đến hết ngày 12 tháng 4 năm 2051.
- Thuê đất làm nhà văn phòng tại khu dân cư An Bình với tiền thuê hàng năm là 59.182.400 VND. Thời gian thuê đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2051.

Các hợp đồng cho thuê

Công ty cho thuê đất kèm theo các phí sử dụng mặt bằng công nghiệp, phí hạ tầng và phí quản lý tại các khu công nghiệp Biên Hòa 1, khu công nghiệp Giang Điền và cho thuê văn phòng tại tòa nhà Sonadezi Building.

Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai thu được từ các hợp đồng thuê hoạt động như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 01 năm trở xuống	81.499.912.918	117.360.298.947
Trên 01 năm đến 05 năm	192.081.515.624	425.350.915.702
Trên 05 năm	283.770.942.159	2.454.800.764.546
Cộng	<u>557.352.370.701</u>	<u>2.997.511.979.195</u>

5. Quản lý rủi ro tài chính

Tổng quan

Hoạt động của Công ty phát sinh các rủi ro tài chính sau: rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro thị trường. Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm trong việc thiết lập các chính sách và các kiểm soát nhằm giảm thiểu các rủi ro tài chính cũng như giám sát việc thực hiện các chính sách và các kiểm soát đã thiết lập. Việc quản lý rủi ro được thực hiện chủ yếu bởi Phòng Kế toán – Tài chính theo các chính sách và các thủ tục đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa I, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

Công ty có các rủi ro tín dụng phát sinh chủ yếu từ các khoản phải thu khách hàng và tiền gửi ngân hàng.

Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt, nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đơn đốc thu hồi. Khoản phải thu khách hàng của Công ty liên quan đến nhiều đơn vị và cá nhân nên rủi ro tín dụng tập trung đối với khoản phải thu khách hàng là thấp.

Tiền gửi ngân hàng

Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và không kỳ hạn của Công ty được gửi tại các ngân hàng, có uy tín do vậy rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Mức độ rủi ro tín dụng tối đa đối với các tài sản tài chính là giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính (xem thuyết minh số VIII.6 về giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính).

Bảng phân tích về thời gian quá hạn và giảm giá của các tài sản tài chính như sau:

	Chưa quá hạn hay chưa bị giảm giá	Đã quá hạn nhưng không giảm giá	Đã quá hạn và/hoặc bị giảm giá	Cộng
Số cuối năm				
Tiền và các khoản tương đương tiền	113.157.272.677	-	-	113.157.272.677
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	26.500.000.000	-	-	26.500.000.000
Phải thu khách hàng	6.871.455.561	10.915.971.380	15.839.020.287	33.626.447.228
Các khoản phải thu khác	4.224.539.000	-	-	4.224.539.000
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	125.667.023.000	-	-	125.667.023.000
Cộng	276.420.290.238	10.915.971.380	15.839.020.287	303.175.281.905
Số đầu năm				
Tiền và các khoản tương đương tiền	107.718.281.378	-	-	107.718.281.378
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	28.187.754.345	-	-	28.187.754.345
Phải thu khách hàng	32.438.568.498	20.491.804.446	7.511.766.927	60.442.139.871
Các khoản phải thu khác	1.386.002.000	-	-	1.386.002.000
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	125.000.000.000	-	-	125.000.000.000
Cộng	294.730.606.221	20.491.804.446	7.511.766.927	322.734.177.594

Chi tiết thời gian quá hạn của khoản phải thu khách hàng đã quá hạn nhưng không giảm giá như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Quá hạn dưới 06 tháng	6.098.206.967	2.760.536.485
Quá hạn trên 06 tháng đến dưới 01 năm	4.817.764.413	9.619.038.211
Quá hạn trên 01 năm đến dưới 02 năm	-	4.707.724.621
Quá hạn trên 02 năm đến 03 năm	-	3.181.686.676
Quá hạn trên 03 năm	-	222.818.453
Cộng	10.915.971.380	20.491.804.446

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa I, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu tiền.

Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua các biện pháp: thường xuyên theo dõi các yêu cầu về thanh toán hiện tại và dự kiến trong tương lai để duy trì một lượng tiền cũng như các khoản vay ở mức phù hợp, giám sát các luồng tiền phát sinh thực tế với dự kiến nhằm giảm thiểu ảnh hưởng do biến động của luồng tiền.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính phi phái sinh (bao gồm cả lãi phải trả) dựa trên thời hạn thanh toán theo hợp đồng và chưa được chiết khấu như sau:

	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm đến 05 năm	Cộng
Số cuối năm			
Vay và nợ	108.790.063.320	36.167.373.247	144.957.436.568
Phải trả người bán	38.199.345.636	-	38.199.345.636
Các khoản phải trả khác	28.530.171.238	-	28.530.171.238
Cộng	175.519.580.194	36.167.373.247	211.686.953.442
Số đầu năm			
Vay và nợ	208.965.453.378	15.025.149.807	223.990.603.185
Phải trả người bán	36.442.674.879	-	36.442.674.879
Các khoản phải trả khác	62.647.721.086	2.479.138.390	65.126.859.476
Cộng	308.055.849.343	17.504.288.197	325.560.137.540

Ban Tổng Giám đốc cho rằng mức độ rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường.

Rủi ro thị trường liên quan đến hoạt động Công ty gồm: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá cổ phiếu.

Các phân tích về độ nhạy, các đánh giá dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012 trên cơ sở giá trị nợ thuần. Mức thay đổi của tỷ giá, giá cổ phiếu sử dụng để phân tích độ nhạy được dựa trên việc đánh giá khả năng có thể xảy ra trong vòng một năm tới với các điều kiện quan sát được của thị trường tại thời điểm hiện tại.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa I, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

Công ty có tiền mặt và tiền gửi không kỳ hạn bằng USD do vậy bị ảnh hưởng bởi sự biến động của tỷ giá hối đoái.

Công ty quản lý rủi ro liên quan đến biến động của tỷ giá hối đoái bằng cách dự báo tỷ giá ngoại tệ, lựa chọn thời điểm mua và thanh toán các khoản ngoại tệ tại thời điểm tỷ giá thấp, sử dụng tối ưu nguồn tiền hiện có để cân bằng giữa rủi ro tỷ giá và rủi ro thanh khoản.

Số dư tiền mặt và tiền gửi không kỳ hạn có gốc USD và EUR tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 lần lượt là 7.698,07 USD và 1.835,00 EUR (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 lần lượt là 6.591,78 USD và 1.835,00 EUR).

Ban Tổng Giám đốc đánh giá mức độ ảnh hưởng do biến động của tỷ giá hối đoái đến lợi nhuận sau thuế và vốn chủ sở hữu của Công ty là không đáng kể do giá trị nhỏ.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Rủi ro lãi suất của Công ty liên quan đến khoản vay ngắn và dài hạn có lãi suất theo thị trường.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để đưa ra các quyết định hợp lý trong việc chọn thời điểm vay và kỳ hạn vay thích hợp nhằm có được các lãi suất có lợi nhất cũng như duy trì cơ cấu vay với lãi suất thả nổi và cố định phù hợp.

Công cụ tài chính có lãi suất thị trường của Công ty chỉ có khoản vay. Số dư khoản vay có lãi suất thị trường tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 133.548.435.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 210.619.123.000 VND).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, với giả định các biến số khác không thay đổi, nếu lãi suất các khoản vay VND có lãi suất thả nổi tăng/giảm 2% thì lợi nhuận sau thuế và vốn chủ sở hữu năm nay của Công ty sẽ giảm/tăng 2.670.968.700 VND (năm trước giảm/tăng 3.159.286.845 VND). Mức độ nhạy cảm đối với sự biến động của lãi suất năm nay không thay đổi nhiều so với năm trước.

Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu chưa niêm yết do Công ty nắm giữ có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư và đa dạng hóa danh mục đầu tư. Hội đồng thành viên của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định về đầu tư.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá mức độ ảnh hưởng do biến động giá cổ phiếu đến lợi nhuận sau thuế và vốn chủ sở hữu của Công ty là không đáng kể.

Tài sản đảm bảo

Công ty đã đảm bảo số dư tài khoản tiền gửi có kỳ hạn 60 tháng của Công ty tại Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai để đảm bảo cho khoản vay của Công ty tại Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai (xem thuyết minh số V.15 và V.27). Giá trị sổ sách tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 6.000.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 6.000.000.000 VND).

Tài sản nhận thế chấp của đơn vị khác

Công ty không nhận tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2012.

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa I, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

6. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

Tài sản tài chính

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm		Số đầu năm		Số cuối năm	Số đầu năm
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng		
Tiền và các khoản tương đương tiền	113.157.272.677	-	107.718.281.378	-	113.157.272.677	107.718.281.378
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	26.500.000.000	-	28.187.754.345	-	26.500.000.000	28.187.754.345
Phải thu khách hàng	33.626.447.228	(13.331.475.219)	60.442.139.871	(7.511.766.927)	20.294.972.009	52.930.372.944
Các khoản phải thu khác	4.224.539.000	-	1.386.002.000	-	4.224.539.000	1.386.002.000
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	125.667.023.000	-	125.000.000.000	-	125.667.023.000	125.000.000.000
Cộng	303.175.281.905	(13.331.475.219)	322.734.177.594	(7.511.766.927)	289.843.806.686	315.222.410.667

Nợ phải trả tài chính

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
	Vay và nợ	133.548.435.000	210.619.123.000	133.548.435.000
Phải trả người bán	38.199.345.636	36.442.674.879	38.199.345.636	36.442.674.879
Các khoản phải trả khác	28.530.171.238	65.126.859.476	28.530.171.238	65.126.859.476
Cộng	200.277.951.874	312.188.657.355	200.277.951.874	312.188.657.355

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau để ước tính giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:


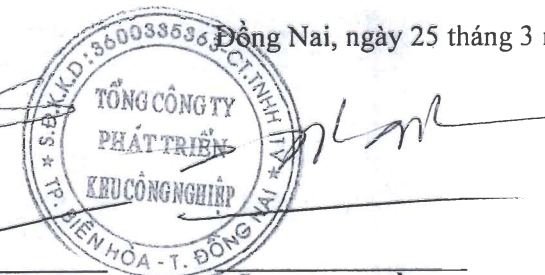

- Giá trị hợp lý của tiền và các khoản tương đương tiền, phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác, vay, phải trả người bán và các khoản phải trả khác ngắn hạn tương đương giá trị sổ sách (đã trừ dự phòng cho phần ước tính có khả năng không thu hồi được) của các khoản mục này do có kỳ hạn ngắn.
- Giá trị hợp lý của các khoản tiền gửi có kỳ hạn, vay và các khoản phải trả khác dài hạn được ước tính bằng cách chiết khấu dòng tiền với lãi suất áp dụng cho các khoản nợ có đặc điểm và thời gian đáo hạn còn lại tương tự. Giá trị hợp lý của các khoản mục này tương đương giá trị sổ sách do ảnh hưởng của việc chiết khấu là không đáng kể.

Công ty chưa thực hiện đánh giá chính thức các tài sản tài chính sẵn sàng để bán chưa niêm yết. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính này không có sự khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ.

Đồng Nai, ngày 25 tháng 3 năm 2014



Phạm Thị Hồng
Kế toán tổng hợp



Huỳnh Ngọc Đức
Kế toán trưởng

Đỗ Thị Thu Hằng
Tổng Giám đốc

CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP BIÊN HÒA

Địa chỉ: Số 1, đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa I, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Phụ lục: Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quý đầu tư phát triển	Quý dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Quý hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	Cộng	Đơn vị tính: VND
Số dư đầu năm trước	1.739.474.325.393	32.018.459	920.465.828	74.435.760.845	200.670.031.146	133.355.203.010	2.148.887.804.681	
Tăng vốn từ nhận bán giao Công ty cổ phần khu công nghiệp Đình Quán	-	-	-	-	-	-	-	
Tăng vốn trong năm trước	27.264.535.000	-	-	-	-	-	27.264.535.000	
Lợi nhuận tăng trong năm trước	-	-	-	-	75.781.063.947	-	75.781.063.947	
Trích tăng vốn theo tỷ lệ vốn Nhà nước	-	-	-	-	-	-	-	
Hoàn nhập chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ của tiền và công nợ ngắn hạn	-	(32.018.459)	-	-	-	-	(32.018.459)	
Tăng quỹ bán cổ phần trả chậm và thu về quỹ theo các biên bản bán giao	-	-	-	-	(1.788.464.486)	-	(1.788.464.486)	
Trích lập các quỹ trong năm trước	-	-	-	-	-	13.950.000	13.950.000	
Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ của tiền tệ cuối năm trước	-	-	-	-	-	-	-	
Số dư cuối năm trước	1.766.738.860.393	-	920.465.828	74.435.760.845	274.662.630.607	133.369.153.010	2.250.126.870.683	
Số dư đầu năm nay	1.766.738.860.393	-	920.465.828	74.435.760.845	274.662.630.607	133.369.153.010	2.250.126.870.683	
Tăng vốn từ lợi nhuận	240.649.928.936	-	-	-	(240.649.928.936)	-	-	
Tăng vốn từ quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	149.903.237.590	-	-	-	-	(149.903.237.590)	-	
Tăng vốn do Công ty cấp thoát nước Đồng Nai tăng vốn từ NSNN	49.973.186.602	-	-	-	-	-	49.973.186.602	
Tăng vốn do Trường CĐ tăng vốn từ NSNN	2.098.658.579	-	-	-	-	-	2.098.658.579	
Lợi nhuận tăng trong năm nay	-	-	-	-	80.917.749.161	-	80.917.749.161	
Trích lập các quỹ trong năm	-	-	3.832.695.637	27.647.587.288	(34.837.479.451)	-	(3.357.196.526)	
Tăng khác	-	-	-	-	1.312.000.000	-	17.846.084.580	
Giảm khác	-	-	-	(102.083.348.133)	(1.287.222.220)	-	(1.287.222.220)	
Kết chuyển số dư theo TT220	-	-	102.083.348.133	-	-	-	-	
Số dư cuối năm nay	2.209.363.872.100	-	106.836.509.598	(102.083.348.133)	80.117.749.161	-	2.396.318.130.859	

Ngày 25 tháng 3 năm 2014



(Signature)

Đỗ Thị Thu Hằng
 Tổng Giám đốc

(Signature)

Huỳnh Ngọc Đức
 Kế toán trưởng

(Signature)

Phạm Thị Hồng
 Người lập biểu

