

BẢN SAO

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2012

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

ĐÃ THU LỆ PHI

**CHỨNG THỰC BẢN SAO
ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH.**

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

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 2012

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	7 - 8
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2012	9 - 12
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012	13
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010	14 - 15
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012	16 - 52
8. Phụ lục	53 - 54

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 2012 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 và đăng ký thuế công ty TNHH một thành viên số 3600335363 ngày 01 tháng 7 năm 2010 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.

Trong quá trình hoạt động Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp bổ sung Giấy chứng nhận đăng ký thay đổi kinh doanh lần thứ 1 ngày 21 tháng 3 năm 2011 về việc tăng vốn điều lệ, bổ sung ngành nghề kinh doanh và bổ sung thông tin về chi nhánh.

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

Vốn pháp định theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: 6.000.000.000 VND.

Vốn đầu tư của chủ sở hữu tại thời điểm cuối năm: 1.766.738.860.393 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;

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (tiếp theo)

- 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;
- 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;

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (tiếp theo)

- 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;
- 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.

Những ảnh hưởng quan trọng đến tình hình hoạt động của Công ty

Trong năm Công ty đã hoàn thành công trình Chung cư B2 và khối liên thông B1&B2 – khu chung cư cao tầng Nguyễn Văn Trỗi, phường Quang Vinh, TP. Biên Hòa và bàn giao công trình cho Ủy ban nhân dân TP. Biên Hòa với doanh thu ghi nhận là 122.163.398.551 VND, chiếm 61% trong tổng doanh thu của năm.

Công ty không tiếp tục ghi nhận bổ sung 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 và đã được Công ty phân kỳ thời gian nộp 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 với số tiền còn lại là 83.770.307.826 VND.

Ngoài ra, 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.

Tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh

Tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012, 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 54).

Trong năm, Công ty đã tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi dựa trên lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2011 theo Biên bản họp Hội đồng thành viên ngày 10 tháng 12 năm 2012 với số tiền là 1.788.464.486 VND.

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (tiếp theo)

Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ban điều hành Công ty khẳng định không có sự kiện nào xảy ra sau ngày 31 tháng 12 năm 2012 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 bổ 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 Chu Thanh Sơn	Thành viên	15 tháng 11 năm 2010	-
Ông Trần Thanh Hải	Thành viên	15 tháng 11 năm 2010	-

Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Bà Phạm Thị Hồng	Kiểm soát viên	30 tháng 6 năm 2010	-
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, quản lý

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ 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 2012, A&C bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định là kiểm toán viên độc lập của Tổng Công ty.

Trách nhiệm của Ban điều hành

Ban điều hành Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính tổng hợp phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Tổng Công ty trong từng năm tài chính. Trong việc lập Báo cáo tài chính 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 phán đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tổng 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 tổng hợp;
- 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.



**BAKER TILLY
A&C**

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



Headquarters : 229 Dong Khoi St., Dist.1, Ho Chi Minh City
Tel: (84.8) 38 272 295 - Fax: (84.8) 38 272 300
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: 0551/2013/BCTC-KTTV

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN
VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP NĂM 2012
CỦA TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**

**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 năm 2012 của Tổng Công ty phát triển khu công nghiệp gồm: Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, được lập ngày 25 tháng 3 năm 2013, từ trang 09 đến trang 54 kèm theo.

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của Kiểm toán viên là đưa ra ý kiến về các báo cáo này dựa trên kết quả công việc kiểm toán.

Cơ sở ý kiến

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán phải lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý rằng Báo cáo tài chính tổng hợp không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, kiểm tra các bằng chứng xác minh những thông tin trong Báo cáo tài chính tổng hợp; đánh giá việc tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Ban Tổng Giám đốc cũng như cách trình bày tổng thể Báo cáo tài chính tổng hợp. Chúng tôi tin rằng công việc kiểm toán đã cung cấp những cơ sở hợp lý cho ý kiến của chúng tôi.

Các vấn đề ảnh hưởng đến ý kiến của Kiểm toán viên

- Công ty chưa ghi nhận dự phòng cho khoản đầu tư vào Công ty con - Công ty Công ty cổ phần Khu công nghiệp Định Quán với số dự phòng cần trích lập là 5.325.011.501 VND.
- Giá vốn tương ứng với phần doanh thu chuyển quyền sử dụng đất có gắn hạ tầng của hoạt động kinh doanh nhà, chuyển quyền sử dụng đất khu dân cư An Bình được ghi nhận căn cứ vào dự toán báo cáo đầu tư do Công ty lập mà chưa được điều chỉnh theo chi phí thực tế phát sinh. Nếu giá trị dự toán được điều chỉnh theo chi phí thực tế phát sinh ước tính đến thời điểm hiện tại, chi phí giá vốn năm nay sẽ phải ghi nhận tăng thêm 2.081.834.877 VND.
- 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 trong năm 2012, 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, trong năm 2012 Công ty chỉ ghi nhận tiền thuê đất phải nộp theo đơn giá 800 VND/m² (giá thuê theo hợp đồng hiện tại). Đồng thời, tiền thuê đất phải nộp đã được trích trong năm 2011 theo đơn giá 11.884 VND/m²/năm (giá áp dụng theo hồ sơ đăng ký miễn giảm tiền thuê đất cho năm 2011 và 2012 theo Quyết định số 2093/QĐ-TTg ngày 23 tháng 11 năm 2011 của Thủ tướng Chính phủ và Công văn số 17969/BTC-QLCS ngày 30 tháng 12 năm 2011 của Bộ Tài chính hướng dẫn Quyết định số 2093/QĐ-TTg ngày 23 tháng 11 năm 2011) được Công ty điều chỉnh hồi tố giảm chi phí năm trước (xem thuyết minh số VIII.2 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp).

Nếu đơn giá tiền thuê đất được ghi nhận theo Công văn số 1168/STC – GCS ngày 03 tháng 6 năm 2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai thì tiền thuê đất Công ty phải nộp bổ sung cho các năm 2011 và 2012 là 139.004.994.240 VND (mỗi năm là 69.502.497.120 VND).

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của những vấn đề nêu trên, Báo cáo tài chính tổng hợp đề cập đã phản ánh hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tổng Công ty phát triển khu công nghiệp tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012, 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, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.



Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

CÔNG TY
TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN
KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN
A & C
TP. HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Chí Dũng - Phó Tổng Giám đốc

Chứng chỉ kiểm toán viên số: Đ.0100/KTV

TP. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 5 năm 2013

Hoàng Thu Huyền - Kiểm toán viên

Chứng chỉ kiểm toán viên số: 1257/KTV

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 2012

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.063.018.601.494	734.121.259.511
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	107.718.281.378	33.785.991.577
1. Tiền	111		66.718.281.378	32.985.991.577
2. Các khoản tương đương tiền	112		41.000.000.000	800.000.000
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		613.515.311.927	588.981.315.562
1. Phải thu khách hàng	131	V.2	60.442.139.871	23.320.847.672
2. Trả trước cho người bán	132	V.3	557.962.105.969	568.059.478.628
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	2.622.833.014	5.112.756.189
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139	V.5	(7.511.766.927)	(7.511.766.927)
IV. Hàng tồn kho	140		291.543.445.924	100.702.926.239
1. Hàng tồn kho	141	V.6	291.543.445.924	100.702.926.239
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		50.241.562.265	10.651.026.133
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		13.321.143.896	9.763.130.227
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	V.7	36.612.518.369	580.566.610
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	157		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.8	307.900.000	307.329.296

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 2012

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		1.902.472.706.109	1.852.243.910.872
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		232.769.930.967	213.710.109.445
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	190.869.030.916	110.421.461.304
<i>Nguyên giá</i>	222		317.163.217.878	214.070.672.836
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(126.294.186.962)	(103.649.211.532)
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	10.009.828.659	11.488.505.527
<i>Nguyên giá</i>	228		19.105.001.851	19.085.001.851
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(9.095.173.192)	(7.596.496.324)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.11	31.891.071.392	91.800.142.614
III. Bất động sản đầu tư	240	V.12	270.475.039.236	279.278.223.281
<i>Nguyên giá</i>	241		286.772.986.443	283.267.727.747
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	242		(16.297.947.207)	(3.989.504.466)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		1.396.495.502.279	1.357.190.355.694
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.13	959.010.862.934	927.738.116.294
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.14	289.296.885.000	286.796.885.000
3. Đầu tư dài hạn khác	258	V.15	153.187.754.345	158.100.000.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259	V.16	(5.000.000.000)	(15.444.645.600)
V. Tài sản dài hạn khác	260		2.732.233.627	2.065.222.452
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.17	2.732.233.627	1.664.011.478
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.18	-	401.210.974
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.965.491.307.603	2.586.365.170.383

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆPĐịa 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 2012

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		715.364.436.920	437.477.365.702
I. Nợ ngắn hạn	310		590.970.586.350	347.844.104.624
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.19	197.516.800.000	92.138.400.000
2. Phải trả người bán	312	V.20	36.442.674.879	38.268.800.134
3. Người mua trả tiền trước	313	V.21	264.554.178.666	162.412.800.003
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.22	407.228.066	21.065.431.196
5. Phải trả người lao động	315	V.23	6.529.807.112	5.579.179.603
6. Chi phí phải trả	316	V.24	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.25	29.700.527.466	25.111.273.672
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.26	2.053.511.850	3.268.220.016
12. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	327		-	-
II. Nợ dài hạn	330		124.393.850.570	89.633.261.078
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333	V.27	32.829.525.536	27.700.424.454
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.28	13.102.323.000	52.928.300.000
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336	V.29	-	4.183.033.035
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338	V.30	78.462.002.034	4.821.503.589
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.250.126.870.683	2.148.887.804.681
I. Vốn chủ sở hữu	410		2.250.126.870.683	2.148.887.804.681
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	V.31	1.766.738.860.393	1.739.474.325.393
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	V.31	-	32.018.459
7. Quỹ đầu tư phát triển	417	V.31	920.465.828	920.465.828
8. Quỹ dự phòng tài chính	418	V.31	74.435.760.845	74.435.760.845
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.31	274.662.630.607	200.670.031.146
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422	V.31	133.369.153.010	133.355.203.010
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		2.965.491.307.603	2.586.365.170.383

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 2012

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

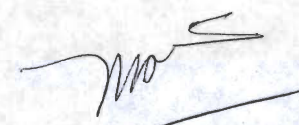
CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

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.32	1.405.332.266	1.405.332.266
5. Ngoại tệ các loại:			
Dollar Mỹ (USD)		6.591,78	7.707,82
Euro (EUR)		1.835,00	1.835,00
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

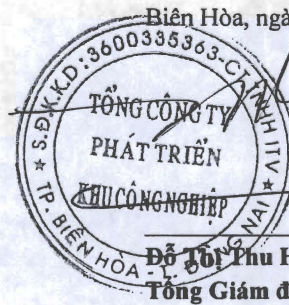
Biên Hòa, ngày 25 tháng 3 năm 2013



Huỳnh Ngọc Đức
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 2012

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

Năm 2012

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	199.733.513.097	68.655.909.545
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	199.733.513.097	68.655.909.545
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	191.405.955.555	61.270.888.620
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		8.327.557.542	7.385.020.925
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	96.061.230.189	194.048.143.707
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	(2.546.362.943)	10.652.553.445
Trong đó: chi phí lãi vay	23		7.893.735.241	52.106.294
8. Chi phí bán hàng	24	VI.5	1.576.305.582	1.254.147.841
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	30.878.192.399	26.261.857.844
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		74.480.652.693	163.264.605.502
11. Thu nhập khác	31	VI.7	6.334.607.248	38.718.948.312
12. Chi phí khác	32	VI.8	4.632.985.020	944.415.377
13. Lợi nhuận khác	40		1.701.622.228	37.774.532.935
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		76.182.274.921	201.039.138.437
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.22	-	369.107.291
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.18	401.210.974	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>75.781.063.947</u>	<u>200.670.031.146</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		-	-


Huỳnh Ngọc Đức
Người lập biểu

Huỳnh Ngọc Đức
Kế toán trưởngĐỗ 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 2012

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2012

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		76.182.274.921	201.039.138.437
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định	02	V.9, 10, 12	40.206.539.712	20.942.330.145
- Các khoản dự phòng	03	V.16	(10.444.645.600)	10.646.172.966
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	VI.3	(18.987.664)	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(97.013.433.207)	(191.253.274.037)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	7.893.735.241	52.106.294
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		16.805.483.403	41.426.473.805
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(69.581.669.937)	(245.696.066.800)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(190.070.644.129)	(56.082.524.314)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		193.269.259.994	98.160.264.089
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1.060.846.149)	1.214.276.537
- Tiền lãi vay đã trả	13		(8.663.610.797)	(921.781.294)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		-	(3.781.146.563)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	VII.2	5.238.096.432	4.316.082.043
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	VII.3	(3.091.252.652)	(6.841.265.073)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(57.155.183.835)	(168.205.687.570)
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		(36.740.830.946)	(238.881.422.500)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		4.344.289.748	8.202.672.887
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(10.061.704.345)	(13.100.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		14.973.950.000	196.120.000.000
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		(2.000.000.000)	(30.000.000.000)
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		95.032.376.974	183.504.597.356
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		65.548.081.431	105.845.847.743

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 2012

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp (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, 28	403.059.523.000	375.066.700.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	V.19, 28	(337.507.100.000)	(480.000.000.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê 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		65.552.423.000	(104.933.300.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		73.945.320.596	(167.293.139.827)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	33.785.991.577	204.430.284.718
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(13.030.795)	(3.351.153.314)
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	107.718.281.378	33.785.991.577

Huỳnh Ngọc Đức
Người lập biểu

Huỳnh Ngọc Đức
Kế toán trưởng



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 2012

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2012

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. **Hình thức sở hữu vốn** : Công ty TNHH một thành viên 100% vốn nhà nước
2. **Lĩnh vực kinh doanh** : Kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp – Kinh doanh bất động sản – Thi công xây dựng các công trình.
3. **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.
4. **Nhân viên**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 Công ty có 153 nhân viên đang làm việc (tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 124 nhân viên).
5. **Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính**
Trong năm Công ty đã hoàn thành công trình Chung cư B2 và khối liên thông B1&B2 – khu chung cư cao tầng Nguyễn Văn Trỗi, phường Quang Vinh, TP. Biên Hòa và bàn giao công trình cho Ủy ban nhân dân TP. Biên Hòa với giá trị doanh thu ghi nhận là 122.163.398.551 VND, chiếm 61% trong tổng doanh thu của năm.

Công ty không tiếp tục ghi nhận bổ sung 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 và đã được Công ty phân kỳ thời gian nộp 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 với số tiền còn lại là 83.770.307.826 VND.

Ngoài ra, 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. 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.

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 2012

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

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

1. 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.

2. 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

1. 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.

2. 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.

3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty sử dụng hình thức kế toán chứng từ ghi sổ.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính 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. Áp dụng qui định kế toán mới

Ngày 24 tháng 10 năm 2012 Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 179/2012/TT-BTC qui định về ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái áp dụng từ năm tài chính 2012 và thay thế Thông tư số 201/2009/TT-BTC ngày 15 tháng 10 năm 2009. Qui định của Thông tư số 179/2012/TT-BTC thay đổi so với Thông tư số 201/2009/TT-BTC Công ty đang áp dụng về tỷ giá qui đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ và tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm cũng như xử lý chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính.

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 2012

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

Thông tư số 179/2012/TT-BTC qui định tỷ giá sử dụng để qui 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 tại ngày kết thúc năm tài chính 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 thay vì sử dụng tỷ giá bình quân liên ngân hàng như hướng dẫn tại Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

Theo Thông tư 201/2009/TT-BTC, chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được xử lý như sau:

- Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại số dư cuối năm của tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản nợ phải thu, phải trả ngắn hạn có gốc ngoại tệ được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán (chi tiêu Chênh lệch tỷ giá hối đoái) và được ghi bút toán ngược lại để xóa số dư vào đầu năm sau.
- Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản nợ phải thu, phải trả dài hạn có gốc ngoại tệ cuối năm được ghi nhận vào thu nhập hoặc chi phí trong năm. Nếu việc ghi nhận chênh lệch tỷ giá hối đoái của các khoản nợ phải trả dài hạn làm cho kết quả kinh doanh của Công ty bị lỗ thì một phần chênh lệch tỷ giá được phân bổ cho năm sau để Công ty không bị lỗ nhưng khoản lỗ chênh lệch tỷ giá ghi nhận vào chi phí trong năm ít nhất phải bằng chênh lệch tỷ giá của số dư ngoại tệ dài hạn phải trả trong năm đó. Khoản lỗ chênh lệch tỷ giá còn lại sẽ được phân bổ vào chi phí cho các năm sau với thời gian tối đa không quá 5 năm.

Thông tư số 179/2012/TT-BTC qui định chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính 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 trong năm. Tuy nhiên, Thông tư số 179/2012/TT-BTC cho phép khoản lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản nợ phải trả dài hạn có gốc ngoại tệ của các năm trước chưa phân bổ hết được tiếp tục phân bổ theo số năm còn lại.

3. 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 3 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.

4. 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 cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng hàng tồn kho được ghi nhận vào giá vốn hàng bán 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 2012

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

5. 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 6 tháng đến dưới 1 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 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.

6. 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 như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	6 – 30
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 – 7
Thiết bị, dụng cụ quản lý	5 – 10

7. 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 từ nghiệp vụ 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.

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 2012

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

8. **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	6 - 45

9. **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 3 - 5 năm.

10. **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.

11. **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.

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 2012

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

12. Đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào chứng khoán, công ty con và công ty liên kết được ghi nhận theo giá gốc.

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.
- 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.

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.

13. 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 2 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 3 năm. Riêng chi phí dò mìn được phân bổ theo thời gian hoạt động của khu công nghiệp là 49 năm.

14. Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác

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

15. 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.

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 2012

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

16. 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 1% của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của người lao động hoặc 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ quy 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 chi trả trong năm được ghi giảm số dư đã trích lập trong các năm trước. Nếu số dư đã trích lập trong các năm trước không đủ để chi trợ cấp thôi việc cho người lao động thì toàn bộ phần chi còn thiếu được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm. Nếu số dư đã trích lập trong các năm trước sau khi chi trợ cấp thôi việc trong năm vẫn còn số dư thì phần chưa chi được ghi nhận vào thu nhập khác trong năm.

17. 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.

18. Trích lập các quỹ

Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Thông tư số 138/2010/TT- BTC của Bộ Tài chính ngày 17 tháng 9 năm 2010 về hướng dẫn chế độ phân phối lợi nhuận đối với Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Nhà nước làm chủ sở hữu. 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 đầu tư theo chiều sâu của Công ty	Tối thiểu 30% lợi nhuận được chia theo vốn tự huy động	
• Quỹ dự phòng tài chính	Bù đắp những tổn thất, thiệt hại xảy ra trong quá trình kinh doanh hoặc các trường hợp bất khả kháng, ngoài dự kiến như thiên tai, hỏa hoạn,....	10%	Bằng 25% vốn điều lệ.
• Quỹ thưởng Ban quản lý điều hành	Khen thưởng về việc hoàn thành nhiệm vụ của Ban quản lý điều hành Công ty	Căn cứ vào xếp loại kết quả hoạt động của Hội đồng thành viên và Ban quản lý điều hành	Không vượt quá 500 triệu VND
• 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 3 tháng lương thực hiện.

Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp được quản lý và sử dụng theo Quyết định số 21/2012/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 10 tháng 5 năm 2012 về việc ban hành Quy chế quản lý và sử dụng Quỹ hỗ trợ sắp xếp và phát triển doanh nghiệp và Thông tư số 184/2012/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 25 tháng 10 năm 2012 về việc hướng dẫn một số nội dung của quy chế quản lý và sử dụng Quỹ hỗ trợ sắp xếp và phát triển doanh nghiệp ban hành kèm theo Quyết định số 21/2012/QĐ-TTg ngày 10 tháng 5 năm 2012 của Thủ tướng Chính phủ.

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 2012

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

19. 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.

20. 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 qui 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 qui 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 qui đổi tại thời điểm ngày: 31/12/2011 : 20.828 VND/USD

31/12/2012 : 20.815 VND/USD

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 2012

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

21. Nguyên tắc 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.7.

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.

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.

22. 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.

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 2012

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

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 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 tài sản tài chính đó.

23. 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 theo giá gốc trừ các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến nợ phải trả tài chính đó.

24. 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.

25. 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.

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 2012

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	224.176.563	187.984.187
Tiền gửi ngân hàng	66.494.104.815	32.798.007.390
Các khoản tương đương tiền	41.000.000.000	800.000.000
<i>Tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng trở xuống</i>		
Cộng	<u>107.718.281.378</u>	<u>33.785.991.577</u>

2. Phải thu khách hàng

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền thuê văn phòng	14.007.432	70.294.979
Tiền thuê đất, phí hạ tầng	26.055.129.241	19.667.593.593
Tiền kinh doanh nhà	32.992.418.498	3.443.012.100
Tiền cho thuê nhà xưởng	906.048.000	-
Tiền bán nước sạch	63.268.695	-
Các dịch vụ khác	411.268.005	139.947.000
Cộng	<u>60.442.139.871</u>	<u>23.320.847.672</u>

3. Trả trước cho người bán

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trả trước tiền bồi thường	506.808.018.661	460.134.416.258
Trả trước các khoản xây dựng, thi công công trình	7.286.555.250	71.101.531.818
Trả trước thi công xây dựng nhà ở	30.442.000.000	29.788.325.136
Các nhà cung cấp khác	13.425.532.058	7.035.205.416
Cộng	<u>557.962.105.969</u>	<u>568.059.478.628</u>

4. Các khoản phải thu khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tài sản và công nợ phải thu nhận về khi cổ phần hóa Công ty vận tải thủy bộ Đồng Nai	861.683.261	864.930.258
Cổ tức, lợi nhuận còn phải thu	1.385.802.000	2.334.727.800
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	209.303.359	910.126.814
Lãi vay trả hộ các Công ty con	-	258.980.823
Các khoản phải thu khác	166.044.394	743.990.494
Cộng	<u>2.622.833.014</u>	<u>5.112.756.189</u>

5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty rượy Sâmpanh Matxcova	5.644.735.268	5.644.735.268
Công ty TN Intertrade Việt Nam	730.273.659	730.273.659
Công ty TNHH sản xuất Đông Nam	1.136.758.000	1.136.758.000
Cộng	<u>7.511.766.927</u>	<u>7.511.766.927</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 2012

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	7.511.766.927	8.553.698.981
Trích lập dự phòng bổ sung	-	73.027.366
Xử lý xóa nợ	-	(1.114.959.420)
Số cuối năm	7.511.766.927	7.511.766.927

6. Hàng tồn kho	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Nguyên liệu, vật liệu	8.534.202	10.989.947
Công cụ, dụng cụ	29.437.196	35.795.100
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	291.501.113.136	100.643.863.840
Hàng hóa	4.361.390	12.277.352
Cộng	291.543.445.924	100.702.926.239

7. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa tại văn phòng công ty nộp thừa	7.502.098	40.362
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	2.601.305.923	580.482.468
Tiền thuê đất khu công nghiệp và văn phòng	34.003.525.715	-
Thuế tài nguyên nộp thừa	184.633	43.780
Cộng	36.612.518.369	580.566.610

8. Tài sản ngắn hạn khác	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tạm ứng	307.700.000	299.629.296
Ký quỹ ngắn hạn	200.000	7.700.000
Cộng	307.900.000	307.329.296

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Cộng</u>
Nguyên giá				
Số đầu năm	201.022.888.815	6.588.191.526	6.459.592.495	214.070.672.836
Tăng trong năm	106.545.099.618	346.390.671	850.012.455	107.741.502.744
Mua sắm mới	987.817.267	346.390.671	850.012.455	2.184.220.393
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	104.724.051.388	-	-	104.724.051.388
Bất động sản đầu tư chuyển sang	833.230.963	-	-	833.230.963
Giảm trong năm	(2.047.564.218)	(2.171.082.496)	(430.310.988)	(4.648.957.702)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(865.093.424)	-	-	(865.093.424)
Thanh lý, nhượng bán	(473.928.232)	(2.171.082.496)	(430.310.988)	(3.075.321.716)
Giảm do phá dỡ tài sản	(481.881.926)	-	-	(481.881.926)
Giảm khác	(226.660.636)	-	-	(226.660.636)
Số cuối năm	305.520.424.215	4.763.499.701	6.879.293.962	317.163.217.878

Trong đó:

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 2012

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

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	45.569.183.010	2.985.969.030	4.363.821.111	52.918.973.151
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	92.985.198.761	5.147.647.260	5.516.365.511	103.649.211.532
Tăng trong năm	25.416.854.197	359.101.415	499.937.972	26.275.893.584
Khấu hao trong năm	25.266.872.621	359.101.415	499.937.972	26.125.912.008
<i>Bất động sản đầu tư chuyển sang</i>	149.981.576	-	-	149.981.576
Giảm trong năm	(1.129.105.560)	(2.071.501.606)	(430.310.988)	(3.630.918.154)
<i>Chuyển sang bất động sản đầu tư</i>	(173.295.402)	-	-	(173.295.402)
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	(473.928.232)	(2.071.501.606)	(430.310.988)	(2.975.740.826)
<i>Giảm do phá dỡ tài sản</i>	(481.881.926)	-	-	(481.881.926)
Số cuối năm	117.272.947.398	3.435.247.069	5.585.992.495	126.294.186.962
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	108.037.690.054	1.440.544.266	943.226.984	110.421.461.304
Số cuối năm	188.247.476.817	1.328.252.632	1.293.301.467	190.869.030.916

Trong đó:

Tạm thời chưa sử dụng
Đang chờ thanh lý

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	18.263.886.545	821.115.306	19.085.001.851
Mua trong năm	-	20.000.000	20.000.000
Số cuối năm	18.263.886.545	841.115.306	19.105.001.851
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	653.115.306	653.115.306
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	6.986.481.205	610.015.119	7.596.496.324
Khấu hao trong năm	1.330.687.792	167.989.076	1.498.676.868
Số cuối năm	8.317.168.997	778.004.195	9.095.173.192
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	11.277.405.340	211.100.187	11.488.505.527
Số cuối năm	9.946.717.548	63.111.111	10.009.828.659

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Thông tin về biến động chi phí xây dựng cơ bản dở dang được trình bày ở Phụ lục 1 đính kèm.

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 2012

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

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

	<u>Nhà ở</u>
Nguyên giá	
Số đầu năm	283.267.727.747
Mua mới	5.077.312.481
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình	865.093.424
Thanh lý nhượng bán	(1.603.916.246)
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(833.230.963)
Số cuối năm	<u>286.772.986.443</u>
Giá trị hao mòn	
Số đầu năm	3.989.504.466
Khấu hao trong năm	12.581.950.836
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình	173.295.402
Thanh lý nhượng bán	(296.821.921)
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(149.981.576)
Số cuối năm	<u>16.297.947.207</u>
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	<u>279.278.223.281</u>
Số cuối năm	<u>270.475.039.236</u>

13. Đầu tư vào công ty con

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Số lượng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Số lượng</u>	<u>Giá trị</u>
Công ty TNHH một thành viên xây dựng cấp nước Đồng Nai ⁽ⁱ⁾		377.597.251.626		347.997.988.826
Trường cao đẳng công nghệ và quản trị Sonadezi ⁽ⁱⁱ⁾		64.242.091.308		62.568.607.468
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>959.010.862.934</u>		<u>927.738.116.294</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 2012

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

- (i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế 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 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.
- (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 và đăng ký thuế 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 và đăng ký thuế 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 Biên bản bàn giao quyền chủ sở hữu phần vốn Nhà nước tại Công ty cổ phần khu công nghiệp Định Quán cho Tổng Công ty phát triển khu công nghiệp số 06/BB-CT ngày 22 tháng 6 năm 2011, Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai chuyển giao quyền chủ sở hữu phần vốn Nhà nước của Công ty cổ phần khu công nghiệp Định Quán 26.681.320.000 VND, tương đương 80,85% vốn điều lệ cho Tổng Công ty phát triển khu công nghiệp.

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 2012

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

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	250.000	2.500.000.000
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		<u>289.296.885.000</u>		<u>286.796.885.000</u>

- (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.
- (ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế 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 doanh nghiệp 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. Trong năm Công ty đã góp vốn bổ sung vào Công ty đầu tư vào Công ty cổ phần bóng đá Đồng Nai 2.500.000.000 VND.

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 2012

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

- (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⁾		8.187.754.345		13.100.000.000
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
- 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
Cộng		153.187.754.345		158.100.000.000

(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.

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 2012

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

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Dự phòng khoản lỗ của công ty con - Công ty Cổ phần công trình giao thông Đồng Nai	-	11.857.500.000
Dự phòng khoản lỗ của các công ty liên kết, liên doanh	5.000.000.000	3.587.145.600
- Công ty cổ phần bóng đá Đồng Nai	5.000.000.000	2.500.000.000
- Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi	-	500.000.000
- Công ty cổ phần sơn Đồng Nai	-	587.145.600
Cộng	<u>5.000.000.000</u>	<u>15.444.645.600</u>

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	15.444.645.600	4.871.500.000
Trích lập dự phòng bổ sung	-	10.573.145.600
Hoàn nhập dự phòng	(10.444.645.600)	-
Số cuối năm	<u>5.000.000.000</u>	<u>15.444.645.600</u>

17. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Kết chuyển từ XDCB dở dang</u>	<u>Chi phí phát sinh trong năm</u>	<u>Phân bổ vào chi phí trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Công cụ, dụng cụ	225.056.329	7.376.000	659.838.553	(582.473.937)	309.796.945
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.438.955.149	-	1.786.997.578	(803.516.045)	2.422.436.682
Cộng	<u>1.664.011.478</u>	<u>7.376.000</u>	<u>2.446.836.131</u>	<u>(1.385.989.982)</u>	<u>2.732.233.627</u>

18. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ. Chi tiết phát sinh trong năm như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	401.210.974	401.210.974
Số hoàn nhập	(401.210.974)	-
Số cuối năm	<u>-</u>	<u>401.210.974</u>

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Lỗ năm 2010	40.710.882.840	40.710.882.840
Lỗ năm 2012	14.315.227.557	-
Cộng	<u>55.026.110.397</u>	<u>40.710.882.840</u>

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 5 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 chưa được ghi nhận cho khoản lỗ tính thuế cho hoạt động kinh doanh chính do khả năng có thu nhập chịu thuế trong tương lai là không chắc chắn.

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 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**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⁾	194.582.000.000	70.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.28)	2.934.800.000	22.138.400.000
Cộng	<u>197.516.800.000</u>	<u>92.138.400.000</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 tiền 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

	<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	70.000.000.000	194.582.000.000	-	(70.000.000.000)	194.582.000.000
Vay ngắn hạn các tổ chức	-	200.000.000.000	-	(200.000.000.000)	-
Vay dài hạn đến hạn trả	22.138.400.000	-	2.934.800.000	(22.138.400.000)	2.934.800.000
Cộng	<u>92.138.400.000</u>	<u>394.582.000.000</u>	<u>2.934.800.000</u>	<u>(292.138.400.000)</u>	<u>197.516.800.000</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	112.536.000	15.800.692
Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi	118.939.848	-
Phải trả các khoản xây dựng, thi công công trình	15.847.526.699	37.152.813.658
Phải trả nhà cung cấp khác	20.363.672.332	1.100.185.784
Cộng	<u>36.442.674.879</u>	<u>38.268.800.134</u>

21. Người mua trả tiền trước

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Các khách hàng mua nhà	10.612.072.929	12.835.586.106
Các khách hàng thuê đất	-	406.371
Các khách hàng thuê văn phòng	1.954.232.233	140.073.334
Ủy Ban nhân dân TP. Biên Hòa – trả trước tiền mua khu chung cư cao tầng đường Nguyễn Văn Trỗi, phường Quang Vinh, TP. Biên Hòa	-	32.695.454.545
Kho Bạc Nhà nước Đồng Nai – thanh toán vốn đầu tư dự án xây dựng cầu Hóa An, Đồng Nai	246.789.358.000	107.714.890.800
Các khách hàng khác	5.198.515.504	9.026.388.847
Cộng	<u>264.554.178.666</u>	<u>162.412.800.003</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 2012

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	(40.362)	4.040.705.964	(4.048.167.700)	(7.502.098)
Thuế GTGT hàng bán nội địa tại biệt thự Đồng Nai (Dona Villa)	3.550.137	96.276.526	(95.824.897)	4.001.766
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	176.575.412	(700.823.455)	(1.320.000.000)	(1.844.248.043)
Thuế thu nhập cá nhân	428.811.223	1.600.299.719	(1.625.884.642)	403.226.300
Thuế tài nguyên	(43.780)	459.147	(600.000)	(184.633)
Tiền thuê đất	20.633.069.836	5.402.844.748	(60.039.440.299)	(34.003.525.715)
<i>Khu công nghiệp Biên Hòa I</i>	<i>20.633.069.836</i>	<i>2.007.379.498</i>	<i>(58.341.707.674)</i>	<i>(35.701.258.340)</i>
<i>Khu công nghiệp Giang Điền</i>	<i>-</i>	<i>3.395.465.250</i>	<i>(1.697.732.625)</i>	<i>1.697.732.625</i>
Các loại thuế khác	-	17.705.488	(17.705.488)	-
Cộng	20.484.864.586	10.457.468.137	(67.147.623.026)	(36.205.290.303)

Thuế nộp thừa được trình bày ở chi 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	5%
- 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	76.182.274.921	201.039.138.437
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	134.818.911	237.978.039
- Các khoản điều chỉnh giảm	(1.274.047.604)	-
Thu nhập chịu thuế	75.043.046.228	201.277.116.476
Thu nhập được miễn thuế	(89.358.273.785)	(176.876.210.000)
Lỗi các năm trước được chuyển	-	(22.924.477.313)
Thu nhập tính thuế	(14.315.227.557)	1.476.429.163
- Thu nhập từ hoạt động kinh doanh	(3.958.831.422)	1.476.429.163
- Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng Bất động sản	(10.356.396.135)	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	25%	25%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	-	369.107.291

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 2012

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

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 1% 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.

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 chi 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. Trong năm, 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.

23. Phải trả người lao động

Quỹ lương năm 2012 được xác định theo Biên bản thẩm định và giao đơn giá tiền lương ngày 27 tháng 3 năm 2012 của Sở Lao động Thương binh và Xã hội tỉnh Đồng Nai và Chi cục Tài chính Doanh nghiệp tỉnh Đồng Nai, với đơn giá tiền lương là 8,61% trên doanh thu.

Số dư cuối năm là quỹ lương chưa chi (bao gồm tiền lương dự phòng phải trả).

24. Chi phí phải trả

Chi phí xây dựng công trình Chung cư B2 và khối liên thông B1&B2 – khu chung cư cao tầng Nguyễn Văn Trỗi, phường Quang Vinh, TP. Biên Hòa.

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 2012

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

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền sử dụng đất và thuế trước bạ (nộp hộ người mua)	1.244.290.674	753.239.951
Thù lao Ban kiểm soát	353.855.081	155.614.334
Khoản lãi vay phải trả nhận về khi cổ phần hóa Công ty vận tải thủy bộ Đồng Nai	1.312.000.000	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	2.579.612.728	906.128.888
Tiền trả trước về cho thuê hạ tầng khu công nghiệp Giang Điền	15.434.313.946	4.145.886.516
Các khoản phải trả liên quan đến tạm tăng tài sản tòa nhà cao ốc văn phòng Sonadezi	7.182.105.779	16.792.174.371
Các khoản phải trả, phải nộp khác	272.547.689	1.046.229.612
Cộng	<u>29.700.527.466</u>	<u>25.111.273.672</u>

26. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Tăng do trích lập từ lợi nhuận</u>	<u>Tăng do được cấp trên khen thưởng</u>	<u>Tăng khác</u>	<u>Chi quỹ trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Quỹ khen thưởng	1.849.828.924	1.073.078.692	7.080.000	16.000.000	(1.628.082.700)	1.317.904.916
Quỹ phúc lợi	902.757.888	715.385.794	-	-	(1.398.169.952)	219.973.730
Quỹ khen thưởng ban quản lý, điều hành	515.633.204	-	-	-	-	515.633.204
Cộng	<u>3.268.220.016</u>	<u>1.788.464.486</u>	<u>7.080.000</u>	<u>16.000.000</u>	<u>(3.026.252.652)</u>	<u>2.053.511.850</u>

27. Phải trả dài hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền đặt cọc thuê sân Tennis	3.901.915	10.000.000
Tiền đặt cọc thuê nhà	-	15.000.000
Tiền đặt cọc thuê đất	6.742.926.672	1.663.868.040
Tiền đặt cọc thuê văn phòng	2.067.298.390	2.286.007.465
Chi phí hạ tầng trích trước hoạt động kinh doanh nhà, chuyển quyền sử dụng đất.	23.949.398.559	23.725.548.949
Phải trả dài hạn khác	66.000.000	-
Cộng	<u>32.829.525.536</u>	<u>27.700.424.454</u>

28. Vay và nợ dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai ⁽ⁱ⁾	8.477.523.000	-
Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai ⁽ⁱⁱ⁾	4.624.800.000	52.928.300.000
Cộng	<u>13.102.323.000</u>	<u>52.928.300.000</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 2012

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

- (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 đầu tư phát triển Đồng Nai 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 dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	2.934.800.000	22.138.400.000
Trên 1 năm đến 5 năm	13.102.323.000	52.928.300.000
Tổng nợ	16.037.123.000	75.066.700.000

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay dài hạn

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	52.928.300.000	-
Số tiền vay phát sinh	8.477.523.000	75.066.700.000
Số tiền vay trả	(45.368.700.000)	-
Kết chuyển sang nợ dài hạn đến hạn trả	(2.934.800.000)	(22.138.400.000)
Số cuối năm	13.102.323.000	52.928.300.000

29. Dự phòng trợ cấp mất việc làm

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	4.183.033.035	4.378.510.515
Số đã chi	(24.817.250)	(195.477.480)
Số hoàn nhập	(4.158.215.785)	-
Cộng	-	4.183.033.035

30. Doanh thu chưa thực hiện

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho thuê đất, hạ tầng khu công nghiệp Biên Hòa I	5.444.266.307	-
Cho thuê đất, hạ tầng khu công nghiệp Giang Điền	73.017.735.727	4.821.503.589
Cộng	78.462.002.034	4.821.503.589

31. 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 2 đính kèm.

32. Nợ khó đòi đã xử lý

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

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 2012

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 TỔNG HỢP

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu kinh doanh đất, hạ tầng Biên Hòa 1	27.735.285.462	23.715.564.267
Doanh thu kinh doanh đất, hạ tầng Giang Điền	21.213.746.173	5.571.469.724
Doanh thu kinh doanh nhà, cho thuê nhà	138.110.023.474	37.153.244.070
Doanh thu cho thuê văn phòng, nhà xưởng	6.226.656.958	1.195.709.588
Doanh thu kinh doanh nhà hàng khách sạn	1.156.492.530	1.019.921.896
Doanh thu kinh doanh nước sạch	393.967.800	-
Doanh thu kinh doanh xử lý chất thải, khác	4.897.340.700	-
Cộng	199.733.513.097	68.655.909.545

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn kinh doanh đất, hạ tầng Biên Hòa 1	19.604.514.785	20.381.113.493
Giá vốn kinh doanh đất, hạ tầng Giang Điền	22.199.345.828	16.433.595.009
Giá vốn kinh doanh nhà	123.343.126.072	17.782.532.911
Giá vốn cho thuê văn phòng, nhà xưởng	16.696.198.457	5.193.628.469
Giá vốn kinh doanh nhà hàng khách sạn	1.612.770.268	1.480.018.738
Giá vốn kinh doanh nước sạch	421.225.000	-
Giá vốn kinh doanh xử lý chất thải, khác	7.528.775.145	-
Cộng	191.405.955.555	61.270.888.620

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	1.955.722.415	2.297.728.467
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	8.883.393.174	8.488.134.790
Lãi tiền cho vay	-	74.802.000
Lãi hoạt động liên doanh	10.481.902.800	32.939.676.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	74.718.155.200	143.936.534.000
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	3.068.936	6.311.268.450
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	18.987.664	-
Cộng	96.061.230.189	194.048.143.707

4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	7.893.735.241	52.106.294
Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con	(11.857.500.000)	9.486.000.000
Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên kết	1.412.854.400	1.087.145.600
Chi phí tài chính khác	4.547.416	27.301.551
Cộng	(2.546.362.943)	10.652.553.445

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 2012

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	902.815.750	521.330.998
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	22.228.182	10.826.618
Chi phí khấu hao tài sản cố định	11.752.381	24.287.803
Chi phí dịch vụ mua ngoài	42.061.307	46.702.500
Chi phí khác	597.447.962	650.999.922
Cộng	<u>1.576.305.582</u>	<u>1.254.147.841</u>

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	18.226.593.584	15.713.716.942
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	195.667.634	155.544.092
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.356.333.364	1.933.785.930
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.493.754.193	4.122.352.755
Chi phí khác	3.605.843.624	4.336.458.125
Cộng	<u>30.878.192.399</u>	<u>26.261.857.844</u>

7. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu tiền nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	880.298.400	-
Thu tiền bán phế liệu	6.818.182	-
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	366.562.887	386.848.956
Thu tiền hỗ trợ kinh phí đầu tư vào đất	629.720.000	-
Hoàn nhập tiền thuê đất trích trước phải trả	-	37.900.358.047
Hoàn nhập quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm	4.158.215.785	-
Thu nhập khác	292.991.994	431.741.309
Cộng	<u>6.334.607.248</u>	<u>38.718.948.312</u>

8. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá trị còn lại tài sản cố định nhượng bán, thanh lý	99.580.890	-
Chi phí thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	7.632.500	-
Chi phí lãi vay ngân sách nhà nước nộp bổ sung	1.179.794.000	-
Chi phí tiền sử dụng đất khu dân cư An Bình	2.914.255.280	-
Chi phí cấp bù cho Trường cao đẳng công nghệ và quản trị Sonadezi ⁽ⁱ⁾	-	654.208.682
Chi phí khác	431.722.350	290.206.695
Cộng	<u>4.632.985.020</u>	<u>944.415.377</u>

⁽ⁱ⁾ Chi phí hoạt động thường xuyên và khấu hao tài sản cố định của hệ đào tạo công lập được ghi nhận vào chi phí khác theo Công văn 107/UBND- PPLT ngày 06 tháng 01 năm 2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

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 2012

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

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	503.401.447	2.438.227.723
Chi phí nhân công	22.560.918.515	19.022.848.036
Chi phí khấu hao tài sản cố định	40.206.539.712	20.942.330.145
Chi phí dịch vụ mua ngoài	340.325.230.253	115.263.601.523
Chi phí khác	4.829.999.832	12.862.654.108
Cộng	<u>408.426.089.759</u>	<u>170.529.661.535</u>

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

1. Các giao dịch không bằng tiền

Trong năm Công ty phát sinh các giao dịch liên quan đến tăng chi phí xây dựng cơ bản dở dang bằng cách nhận khoản nợ với số tiền là 15.144.797.458 VND.

2. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu tiền bán cổ phiếu trả chậm cho người lao động và thu xử lý theo các biên bản bàn giao của các đơn vị thành viên khi cổ phần hóa từ quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	13.950.000	1.379.323.413
Nhận tiền khen thưởng từ cấp trên	7.080.000	-
Thu khác từ quỹ khen thưởng	16.000.000	-
Nhận ký quỹ thuê đất, thuê văn phòng	5.201.066.432	2.936.758.630
Cộng	<u>5.238.096.432</u>	<u>4.316.082.043</u>

3. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi từ quỹ khen thưởng, phúc lợi	(3.026.252.652)	(3.582.994.209)
Chi giảm vốn đầu tư của chủ sở hữu	-	(3.258.270.864)
Hoàn trả ký quỹ	(65.000.000)	-
Cộng	<u>(3.091.252.652)</u>	<u>(6.841.265.073)</u>

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch với các bên liên quan

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và kế toán trưởng. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền lương	4.976.211.984	4.543.599.403
Tiền thưởng	241.630.000	55.600.000
Khác	-	810.269.236
Cộng	<u>5.217.841.984</u>	<u>5.409.468.639</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 2012

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:

Bên liên quan	Mối quan hệ
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 nghiệp vụ phát sinh trong năm giữa Công ty với các bên liên quan khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
<i>Trường cao đẳng công nghệ và quản trị Sonadezi</i>		
Tăng vốn	1.685.473.840	905.172.637
Chi phí cấp bù	-	654.208.682
Phải trả các khóa đào tạo	11.990.000	-
<i>Công ty TNHH một thành viên cấp nước Đồng Nai</i>		
Tăng vốn đầu tư	29.599.262.800	21.723.427.949
Cổ tức được chia	-	2.334.727.800
Mua hàng hóa, dịch vụ	862.459.301	140.266.751
<i>Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình</i>		
Cổ tức được chia	23.700.000.000	62.805.000.000
<i>Công ty cổ phần bến xe và dịch vụ vận tải Đồng Nai</i>		
Cổ tức được chia	546.768.000	512.595.000

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 2012

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<i>Công ty cổ phần phát triển đô thị công nghiệp số 2</i>		
Cổ tức được chia	15.435.000.000	18.522.000.000
<i>Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và vật liệu Đồng Nai</i>		
Cổ tức được chia	1.385.802.000	2.771.604.000
<i>Công ty cổ phần kinh doanh nhà Đồng Nai</i>		
Cổ tức được chia	4.590.000.000	9.180.000.000
<i>Công ty cổ phần cảng Đồng Nai</i>		
Chi tiền mua thêm cổ phần	-	-
Cổ tức được chia	3.778.488.000	9.656.136.000
<i>Công ty cổ phần công trình giao thông Đồng Nai</i>		
Thực hiện thi công xây dựng	2.080.428.741	3.553.496.335
Phải thu tiền thuê đất và phí hạ tầng	151.750.698	140.317.676
<i>Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành</i>		
Cổ tức được chia	8.190.400.000	20.476.000.000
<i>Công ty cổ phần Sách và Thiết bị trường học</i>		
Cổ tức được chia	740.240.000	370.098.000
Mua hàng hóa, dịch vụ	125.690.069	59.730.886
<i>Công ty cổ phần khu công nghiệp Định Quán</i>		
Nhận bàn giao vốn	-	26.681.320.000
<i>Công ty cổ phần vận tải Sonadezi</i>		
Cổ tức được chia	2.182.530.000	1.714.845.000
Phải thu tiền bán xe thanh lý	656.820.107	155.363.872
<i>Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Đồng Nai</i>		
Cổ tức được chia	-	151.850.000
Mua cổ phần	609.899.491	-
<i>Công ty cổ phần Sonadezi An Bình</i>		
Cổ tức được chia	1.653.750.000	2.480.625.000
Mua hàng hóa, dịch vụ	60.590.426.233	20.093.232.076
Phải thu tiền thuê đất và phí hạ tầng	220.390.681	239.074.827
Thu tiền lãi vay	-	410.400.000
Phải thu dịch vụ giao dịch qua sàn bất động sản	-	302.250.000
Thu tiền điện thi công và hợp đồng tư vấn xây dựng	397.536.341	110.875.681

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 2012

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty cổ phần điện cơ Đồng Nai		
Cổ tức được chia	664.074.000	590.288.000
Thực hiện các hợp đồng phải trả	32.515.523	4.639.261.582
Phải thu tiền thuê đất và phí hạ tầng	102.906.760	102.906.760
Công ty cổ phần xây dựng Đồng Nai		
Cổ tức được chia	1.500.000.000	1.020.000.000
Thu tiền lãi vay	-	720.586.000
Thu hộ tiền điện	-	4.512.655
Công ty cổ phần cơ khí Đồng Nai		
Phải thu tiền thuê đất và phí hạ tầng	140.173.051	139.743.224
Cổ tức được chia	365.472.000	296.946.000
Công ty cổ phần Amata (Việt Nam)		
Cổ tức được chia	9.881.902.800	32.939.676.000
Công ty cổ phần sơn Đồng Nai		
Cổ tức được chia	1.047.751.200	946.519.200
Phải thu tiền thuê đất và phí hạ tầng	172.117.836	171.399.743
Công ty cổ phần xây dựng dân dụng công nghiệp số 1		
Cổ tức được chia	1.383.480.000	1.152.900.000
Công ty cổ phần Bóng đá Đồng Nai		
Bổ sung kinh phí hoạt động	2.500.000.000	-
Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức		
Mua hàng hóa, dịch vụ	1.004.733.754	1.299.117.443
Ứng trước cung cấp dịch vụ	-	1.429.029.187
Phải thu cung cấp dịch vụ thuê văn phòng	756.158.775	63.904.526
Cổ tức được chia	5.054.400.000	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	1.330.359.419	579.941.982

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	4.105.673.000	4.216.973.000
Phải thu tiền cổ tức	-	2.334.727.800

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 2012

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 phát triển đô thị công nghiệp số 2		
Phải thu lãi vay trả hộ	-	84.506.666
Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Đồng Nai		
Ứng trước tiền thực hiện hợp đồng	-	120.242.000
Công ty cổ phần Sonadezi An Bình		
Ứng trước thực hiện các hợp đồng	30.442.000.000	38.018.980.000
Phải thu hợp đồng tư vấn xây dựng	297.663.345	-
Phải thu tiền thuê đất và phí hạ tầng	-	18.631.360
Phải thu lãi vay trả hộ	-	62.800.000
Tiền điện thi công	-	8.274.157
Công ty cổ phần điện cơ Đồng Nai		
Phải thu tiền thuê đất và phí hạ tầng	-	112.295.852
Công ty cổ phần xây dựng Đồng Nai		
Phải thu lãi vay trả hộ	-	103.400.000
Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức		
Ứng trước thực hiện các hợp đồng	-	348.738.000
Phải thu cung cấp dịch vụ	8.048.908	70.294.979
Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi		
Ứng trước thực hiện các hợp đồng	82.500.000	386.090.000
Cộng nợ phải thu	<u>34.935.885.253</u>	<u>45.885.953.814</u>
Trường cao đẳng công nghệ và quản trị Sonadezi		
Phải trả kinh phí cấp bù	2.579.612.728	906.128.888
Công ty TNHH một thành viên cấp nước Đồng Nai		
Phải trả thực hiện các hợp đồng	295.581.956	-
Công ty cổ phần phát triển đô thị công nghiệp số 2		
Thu tiền hợp đồng tư vấn xây dựng	-	202.417.000
Công ty cổ phần công trình giao thông Đồng Nai		
Tiền thực hiện các hợp đồng	112.536.000	15.800.692
Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Đồng Nai		
Tiền thực hiện các hợp đồng	85.237.000	37.268.839
Công ty cổ phần Sonadezi An Bình		
Thu tiền hợp đồng tư vấn xây dựng	-	127.570.000
Phải trả tiền thực hiện các hợp đồng	78.929.771	8.230.654.864

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 2012

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 điện cơ Đồng Nai		
Phải trả thực hiện các hợp đồng	279,396,443	3.905.963.363
Công ty cổ phần xây dựng Đồng Nai		
Thu tiền hợp đồng tư vấn xây dựng	-	194.552.000
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 các hợp đồng	118.939.848	-
Cộng nợ phải trả	<u>3.581.877.235</u>	<u>13.620.355.646</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.

2. Số liệu năm trước

- Ngày 31 tháng 10 năm 2012 Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp đã có Công văn số 937/PTKCN-QTTH kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai xem xét chi 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 đã tính lại chi phí thuê đất tại khu công nghiệp Biên Hòa 1 theo đơn giá cũ là 800 VND/m² và thực hiện điều chỉnh hồi tố giảm chi phí tiền thuê đất phải nộp năm 2011 đã ghi nhận.
- Theo Công văn số 1812/TCT-CS ngày 25 tháng 5 năm 2012 của Tổng Cục thuế và Công văn số 867/CT-TTHT ngày 12 tháng 3 năm 2012 Cục thuế tỉnh Đồng Nai, hoạt động kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp của Công ty là hoạt động kinh doanh bất động sản. Do vậy, Công ty đã thực hiện kê khai lại quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp các năm 2010 và 2011 và thực hiện điều chỉnh hồi tố chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp.
- Ngoài ra, Công ty cũng trình bày lại khoản chi phí trích trước đầu tư hạ tầng của hoạt động kinh doanh nhà, chuyển quyền sử dụng đất khu dân cư An Bình.

Ảnh hưởng của các điều chỉnh này đến số liệu so sánh của năm trước như sau:

	Mã số	Số liệu theo Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm trước	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh	Ghi chú
Bảng cân đối kế toán tổng hợp					
Tài sản ngắn hạn	100	735.914.553.917	(1.793.294.406)	734.121.259.511	
Tài sản ngắn hạn khác	150	12.444.320.539	(1.793.294.406)	10.651.026.133	
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	2.373.861.016	(1.793.294.406)	580.566.610	(i)
Tổng cộng tài sản	270	2.588.158.464.789	(1.793.294.406)	2.586.365.170.383	
Nợ phải trả	300	463.198.252.922	(25.720.887.220)	437.477.365.702	
Nợ ngắn hạn	310	397.290.540.793	(49.446.436.169)	347.844.104.624	
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	46.786.318.416	(25.720.887.220)	21.065.431.196	(i)
Chi phí phải trả	316	23.725.548.949	(23.725.548.949)	-	(ii)

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 2012

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

	Mã số	Số liệu theo Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm		Số liệu sau điều chỉnh	Ghi chú
		trước	Các điều chỉnh		
Nợ dài hạn	330	65.907.712.129	23.725.548.949	89.633.261.078	(ii)
Phải trả dài hạn khác	333	3.974.875.505	23.725.548.949	27.700.424.454	
Nguồn vốn chủ sở hữu	400	2.124.960.211.867	23.927.592.814	2.148.887.804.681	
Vốn chủ sở hữu	410	2.124.960.211.867	23.927.592.814	2.148.887.804.681	
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	1.741.721.228.993	(2.246.903.600)	1.739.474.325.393	(iii)
Quỹ dự phòng tài chính	418	74.685.416.801	(249.655.956)	74.435.760.845	(iii)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	174.245.878.776	26.424.152.370	200.670.031.146	(iii)
Tổng cộng nguồn vốn	440	2.588.158.464.789	(1.793.294.406)	2.586.365.170.383	
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp					
Giá vốn hàng bán	11	86.991.775.840	(25.720.887.220)	61.270.888.620	
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	(18.335.866.295)	25.720.887.220	7.385.020.925	
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	137.543.718.282	25.720.887.220	163.264.605.502	
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	175.318.251.217	25.720.887.220	201.039.138.437	
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	1.072.372.441	(703.265.150)	369.107.291	
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	174.245.878.776	26.424.152.370	200.670.031.146	
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp					
Lợi nhuận trước thuế	01	175.318.251.217	25.720.887.220	201.039.138.437	
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	15.705.586.585	25.720.887.220	41.426.473.805	
Tăng, giảm các khoản phải trả	11	123.881.151.309	(25.720.887.220)	98.160.264.089	
(i) Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước và Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước					
• Giảm chi phí tiền thuế đất phải nộp năm 2011 tại Khu công nghiệp Biên Hòa 1 đối với hoạt động kinh doanh đất thô				(25.720.887.220)	
• Tăng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp năm 2010 do chuyển hoạt động kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp thành kinh doanh bất động sản				2.496.559.556	
• Giảm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp năm 2011 do chuyển hoạt động kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp thành kinh doanh bất động sản và giảm chi phí tiền thuế đất phải nộp tại Khu công nghiệp Biên Hòa 1				(703.265.150)	
• Trình bày lại Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước và Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước				(1.793.294.406)	
Cộng				(25.720.887.220)	

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 2012

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

- (ii) Chi phí phải trả
Trình bày lại khoản chi phí đầu tư cho hoạt động kinh doanh nhà, chuyển quyền sử dụng đất.
- (iii) Vốn đầu tư của chủ sở hữu, quỹ dự phòng tài chính và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối
Điều chỉnh lại lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và điều chỉnh lại quỹ dự phòng tài chính do chuyển hoạt động kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp thành kinh doanh bất động sản và giảm chi phí tiền thuê đất phải nộp năm 2011 tại Khu công nghiệp Biên Hòa 1 đối với hoạt động kinh doanh đất thô.

3. Thuê hoạt động

Các hợp đồng đi thuê

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 3.850.000 VND. Thời gian thuê đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2051.

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:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	5.255.809.330	5.255.809.330
Trên 1 năm đến 5 năm	104.793.545.146	104.793.545.146
Trên 5 năm	199.912.998.630	205.183.207.437
Cộng	309.962.353.106	315.232.561.913

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:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	117.360.298.947	101.388.131.296
Trên 1 năm đến 5 năm	425.350.915.702	394.150.906.596
Trên 5 năm	2.454.800.764.546	2.319.601.568.026
Cộng	2.997.511.979.195	2.815.140.605.918

4. 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.

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 2012

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

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.

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 đôn 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 VII.5 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 bị giảm giá	Cộng
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 phải thu khách hàng đã quá hạn nhưng không giảm giá như sau:

Quá hạn dưới 6 tháng	2.760.536.485
Quá hạn trên 6 tháng đến dưới 1 năm	9.619.038.211
Quá hạn trên 1 năm đến dưới 2 năm	4.707.724.621
Quá hạn trên 2 năm đến 3 năm	3.181.686.676
Quá hạn trên 3 năm	222.818.453
Cộng	20.491.804.446

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.

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 2012

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

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 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 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Cộng
Số cuối 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
Số đầu năm			
Vay và nợ	115.872.203.535	58.118.816.355	173.991.019.890
Phải trả người bán	38.268.800.134	-	38.268.800.134
Các khoản phải trả khác	41.859.723.320	8.157.908.540	50.017.631.860
Cộng	196.000.726.989	66.276.724.895	262.277.451.884

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 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011 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.

Công ty có tiền mặt và tiền gửi không kỳ hạn bằng USD và EUR 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 2012 lần lượt là 6.591,78 USD và 1.835,00 EUR (tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 lần lượt là 7.707,82 USD và 1.835,00 EUR).

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 2012

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

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.

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 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 2012 là 210.619.123.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 145.066.700.000 VND).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, 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 3.159.286.845 VND (năm trước giảm/tăng 2.176.000.500 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

Tài sản thế chấp cho đơn vị khác

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.28). Giá trị sổ sách tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 6.000.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 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 2012 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2011.

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 2012

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

5. 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	107.718.281.378	-	33.785.991.577	-	107.718.281.378	33.785.991.577
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	28.187.754.345	-	33.100.000.000	-	28.187.754.345	33.100.000.000
Phải thu khách hàng	60.442.139.871	(7.511.766.927)	23.320.847.672	(7.511.766.927)	52.930.372.944	15.809.080.745
Các khoản phải thu khác	1.386.002.000	-	258.406.666	-	1.386.002.000	258.406.666
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	125.000.000.000	-	125.000.000.000	-	125.000.000.000	125.000.000.000
Cộng	322.734.177.594	(7.511.766.927)	215.465.245.915	(7.511.766.927)	315.222.410.667	207.953.478.988

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	210.619.123.000	145.066.700.000	210.619.123.000
Phải trả người bán	36.442.674.879	38.268.800.134	36.442.674.879	38.268.800.134
Các khoản phải trả khác	65.126.859.476	50.017.631.860	65.126.859.476	50.017.631.860
Cộng	312.188.657.355	233.353.131.994	312.188.657.355	233.353.131.994

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:


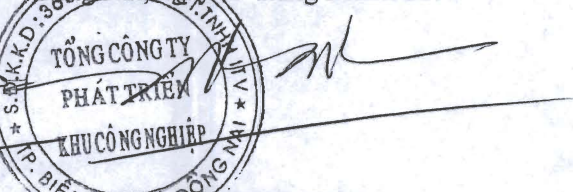
- Giá trị hợp lý của tiền và các khoản tương đương tiền, phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác, vay, phải trả người bán và các khoản phải trả khác ngắn hạn tương đương giá trị sổ sách (đã trừ dự phòng cho phần ước tính có khả năng không thu hồi được) của các khoản mục này do có kỳ hạn ngắn.
- 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.



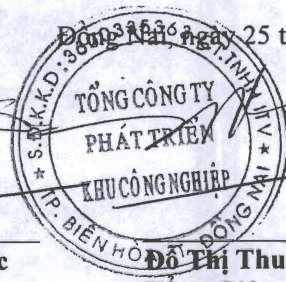
Huỳnh Ngọc Đức
Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 25 tháng 3 năm 2013

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

BẢO CAO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

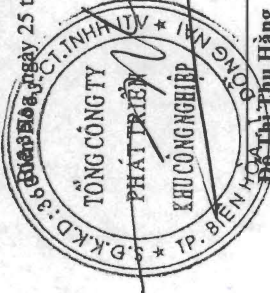
Phụ lục 1: Biến động chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh tăng trong năm	Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	Chuyển từ tài sản cố định hữu hình do tách lại hạng mục	Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn	Giảm khác	Số cuối năm
Công trình Khu công nghiệp Biên Hòa 1	1.363.279.802	343.755.047	(1.652.306.337)	-	-	-	54.728.512
Công trình cao ốc văn phòng Sonadezi	507.166.959	3.151.449.145	-	-	-	-	3.658.616.104
Công trình Khu công nghiệp Giang Điền	84.815.360.016	36.251.796.485	(103.071.745.051)	226.660.636	-	(8.400.000)	18.213.672.086
Các công trình khác	5.114.335.837	4.857.094.853	-	-	(7.376.000)	-	9.964.054.690
Cộng	91.800.142.614	44.604.095.530	(104.724.051.388)	226.660.636	(7.376.000)	(8.400.000)	31.891.071.392


Huỳnh Ngọc Đức
Người lập biểu


Huỳnh Ngọc Đức
Kế toán trưởng

Biên Hòa, ngày 25 tháng 3 năm 2013




Đỗ Thị Thu Hằng
Tổng Giám đốc



CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP BIÊN HÒA

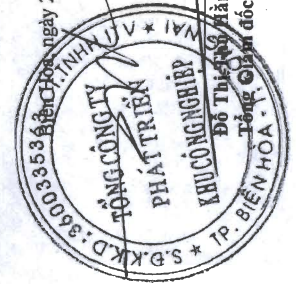
Địa chỉ: Số 1, đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa I, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Phụ lục 2: 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	Đơn vị tính: VND	
							Cộng	
Số dư đầu năm trước	1.508.631.326.302	3.383.171.773	920.465.828	62.144.769.165	207.232.252.315	130.982.960.350	1.913.294.945.733	
Tăng vốn từ nhận bán giao Công ty cổ phần khu công nghiệp Định Quán	26.681.320.000	-	-	-	-	-	26.681.320.000	
Tăng vốn trong năm trước	14.177.011.870	-	-	-	-	-	14.177.011.870	
Lợi nhuận tăng trong năm trước	-	-	-	-	200.670.031.146	-	200.670.031.146	
Trích tăng vốn theo tỷ lệ vốn Nhà nước	189.984.667.221	-	-	-	(189.984.667.221)	-	-	
Hoàn nhập chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ của tiền và công nợ ngắn hạn	-	(3.383.171.773)	-	-	-	-	(3.383.171.773)	
Tăng quỹ bán cổ phần trả chậm và thu về quỹ theo các biên bản bán giao	-	-	-	12.290.991.680	(17.247.585.094)	2.372.242.660	2.372.242.660	
Trích lập các quỹ trong năm trước	-	-	-	-	-	-	(4.956.593.414)	
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	1.739.474.325.393	32.018.459	920.465.828	74.435.760.845	200.670.031.146	133.355.203.010	2.148.887.804.681	32.018.459
Số dư đầu năm nay	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 trong năm	27.264.535.000	-	-	-	-	-	27.264.535.000	
Lợi nhuận tăng trong năm nay	-	-	-	-	75.781.063.947	-	75.781.063.947	
Hoàn nhập chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ của tiền cuối năm trước	-	(32.018.459)	-	-	-	-	(32.018.459)	
Tăng quỹ bán cổ phần trả chậm và thu về quỹ theo các biên bản bán giao	-	-	-	-	-	13.950.000	13.950.000	
Trích lập các quỹ trong năm	-	-	-	-	(1.788.464.486)	-	(1.788.464.486)	
Số dư cuối 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	2.250.126.870.683

Biên Hòa, ngày 25 tháng 3 năm 2013



(Signature)
 Huỳnh Ngọc Đức
 Kế toán trưởng

(Signature)
 Huỳnh Ngọc Đức
 Người lập biểu