

UBND TỈNH ĐỒNG NAI  
TỔNG CÔNG TY SONADEZI

Số: 144/SNZ-QTTH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Đồng Nai, ngày 28 tháng 3 năm 2019

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ  
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC  
VÀ SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI**

Kính gửi:  
- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;  
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

- Tên tổ chức: TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP
- Tên viết tắt: TỔNG CÔNG TY SONADEZI
- Mã chứng khoán: SNZ
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 1, đường 1, KCN Biên Hoà 1, phường An Bình, TP. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai
- Điện thoại: (0251) 8860561 Fax: (0251) 8860573
- Người thực hiện công bố thông tin: ông Phan Đình Thám - Tổng giám đốc
- Loại thông tin công bố:  
 định kỳ       bất thường       24h       theo yêu cầu

**Nội dung thông tin công bố:**

- Công bố thông tin BCTC riêng năm 2018 đã được kiểm toán.
- Giải trình một số nội dung tại BCTC riêng 2018 đã được kiểm toán.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty Sonadezi vào ngày 28/3/2019 tại đường dẫn: <http://news.sonadezi.com.vn/fpt.php>.

Tài liệu đính kèm: Báo cáo tài chính riêng năm 2018 đã được kiểm toán; văn bản giải trình số 142/SNZ-BKT ngày 28/3/2019.

Tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Trân trọng.

Nơi nhận: 

- Như trên;
- Lưu: VT, QTTH.

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT  
TỔNG GIÁM ĐỐC**



**Phan Đình Thám**



## TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2018



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

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

---

**MỤC LỤC**

|   | <b>Trang</b> |
|---|--------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC             | 01 - 02      |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP                 | 03 - 04      |
| BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN |              |
| Bảng cân đối kế toán                      | 05 - 06      |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh      | 07           |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ                | 08 - 09      |
| Thuyết minh báo cáo tài chính             | 10 - 42      |



# TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính riêng đính kèm đã được kiểm toán của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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

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

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

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

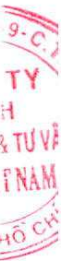
| <u>Tên</u>             | <u>Chức vụ</u>       |
|------------------------|----------------------|
| Ông Trần Ngọc Tông     | Trưởng Ban kiểm soát |
| Bà Phạm Thị Cẩm Hà     | Kiểm soát viên       |
| Bà Đặng Lê Bích Phượng | Kiểm soát viên       |

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

| <u>Tên</u>                | <u>Chức vụ</u>  |
|---------------------------|---|
| Ông Phan Đình Thám        | Tổng Giám đốc   |
| Ông Trần Thanh Hải        | Phó Tổng Giám đốc                                       |
| Bà Nguyễn Thị Hạnh        | Phó Tổng Giám đốc                                       |
| Ông Nguyễn Long Bôn       | Phó Tổng Giám đốc                                       |
| Ông Chu Thanh Sơn         | Phó Tổng Giám đốc                                       |
| Ông Trương Việt Hoàng Sơn | Giám đốc chi nhánh (bổ nhiệm ngày 14 tháng 12 năm 2018) |

### KIỂM TOÁN VIÊN

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





# TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

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

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Tổng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính riêng.

### CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



*Phan Đình Thâm*  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 27 tháng 03 năm 2019

Số: 19.107/BCKT-RSM HCM

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

### **Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty"), được lập ngày 27 tháng 03 năm 2019 từ trang 05 đến trang 42, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

### *Ý kiến của Kiểm toán viên*

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

### *Vấn đề cần nhấn mạnh*

Chúng tôi lưu ý người đọc báo cáo đến Mục 4.11 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 về việc Tổng Công ty đã nộp tiền thuê đất bổ sung theo đơn giá mới quy định tại Hợp đồng thuê đất số 82/HĐTĐ ngày 27/10/2017 nhằm xác định lại đơn giá thuê đất Khu công nghiệp Biên Hòa 1 từ ngày 01/02/2016 đến ngày 31/12/2020. Tổng Công ty đã ghi nhận giá vốn tương ứng với doanh thu theo đơn giá mới của phần diện tích đất cho thuê đã được khách hàng thuê đất ký phụ lục. Doanh thu và giá vốn tương ứng của phần chênh lệch giữa đơn giá cũ và đơn giá mới của phần diện tích cho thuê còn lại sẽ được ghi nhận khi phụ lục hợp đồng thuê đất theo đơn giá mới được ký. Ý kiến của chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi vấn đề này.

### **KT. TỔNG GIÁM ĐỐC**



**Đặng Thị Hồng Loan**  
**Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:  
0425-2018-026-1

**Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam**  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2019

**Trịnh Thanh Thanh**  
**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:  
2820-2016-026-1

*Như đã trình bày tại Mục 2.1 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng, báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước ngoài Việt Nam.*

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

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

Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN  | Mã số      | TM   | Tại ngày<br>31/12/2018   | Tại ngày<br>01/01/2018   |
|--|------------|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                     | <b>100</b> |      | <b>780.926.560.869</b>   | <b>887.047.836.749</b>   |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>   | <b>110</b> | 4.1  | <b>52.750.587.126</b>    | <b>97.140.261.573</b>    |
| 1. Tiền  | 111        |      | 7.750.587.126            | 97.140.261.573           |
| 2. Các khoản tương đương tiền                  | 112        |      | 45.000.000.000           | -                        |
| <b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b> | <b>120</b> |      | <b>562.980.000.000</b>   | <b>675.435.000.000</b>   |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn             | 123        | 4.2  | 562.980.000.000          | 675.435.000.000          |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>        | <b>130</b> |      | <b>132.350.526.848</b>   | <b>61.574.148.447</b>    |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng            | 131        | 4.3  | 10.917.904.851           | 46.586.519.526           |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn            | 132        |      | 1.358.879.500            | 1.074.995.100            |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác                      | 136        | 4.4  | 121.584.911.645          | 14.408.330.917           |
| 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi          | 137        | 4.5  | (1.511.169.148)          | (495.697.096)            |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                        | <b>140</b> | 4.6  | <b>11.553.907.913</b>    | <b>11.315.942.096</b>    |
| 1. Hàng tồn kho                                | 141        |      | 11.553.907.913           | 11.315.942.096           |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                | <b>150</b> |      | <b>21.291.538.982</b>    | <b>41.582.484.633</b>    |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                  | 151        | 4.11 | 17.199.728.067           | 25.410.152.284           |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                     | 152        |      | 2.032.049.118            | 1.792.617.849            |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước    | 153        | 4.13 | 2.059.761.797            | 14.379.714.500           |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                      | <b>200</b> |      | <b>3.345.175.637.356</b> | <b>3.375.231.022.235</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>           | <b>210</b> |      | <b>1.231.515.500</b>     | <b>200.000.000</b>       |
| 1. Trả trước cho người bán dài hạn             | 212        |      | 200.000.000              | 200.000.000              |
| 2. Phải thu dài hạn khác                       | 216        | 4.4  | 1.031.515.500            | -                        |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                     | <b>220</b> |      | <b>15.083.668.210</b>    | <b>16.180.224.768</b>    |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                    | 221        | 4.7  | 3.489.850.358            | 4.166.965.900            |
| Nguyên giá                                     | 222        |      | 11.815.087.755           | 11.610.087.755           |
| Giá trị hao mòn lũy kế                         | 223        |      | (8.325.237.397)          | (7.443.121.855)          |
| 2. Tài sản cố định vô hình                     | 227        | 4.8  | 11.593.817.852           | 12.013.258.868           |
| Nguyên giá                                     | 228        |      | 15.044.154.086           | 14.664.154.086           |
| Giá trị hao mòn lũy kế                         | 229        |      | (3.450.336.234)          | (2.650.895.218)          |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                | <b>230</b> | 4.9  | <b>4.696.906.289</b>     | <b>6.766.322.477</b>     |
| 1. Nguyên giá                                  | 231        |      | 111.591.373.512          | 111.388.439.863          |
| 2. Giá trị hao mòn lũy kế                      | 232        |      | (106.894.467.223)        | (104.622.117.386)        |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>             | <b>240</b> |      | <b>5.024.958.339</b>     | <b>5.024.958.339</b>     |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang             | 242        | 4.10 | 5.024.958.339            | 5.024.958.339            |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>             | <b>250</b> | 4.2  | <b>3.060.727.416.615</b> | <b>3.081.463.278.465</b> |
| 1. Đầu tư vào công ty con                      | 251        |      | 2.148.433.027.300        | 2.162.361.449.830        |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết     | 252        |      | 714.617.929.514          | 714.723.998.180          |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác              | 253        |      | 201.224.785.280          | 201.224.785.280          |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn           | 254        |      | (3.548.325.479)          | (6.846.954.825)          |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn             | 255        |      | -                        | 10.000.000.000           |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                | <b>260</b> |      | <b>258.411.172.403</b>   | <b>265.596.238.186</b>   |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                   | 261        | 4.11 | 258.411.172.403          | 265.596.238.186          |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                       | <b>270</b> |      | <b>4.126.102.198.225</b> | <b>4.262.278.858.984</b> |



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

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

Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

Tại ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

| NGUỒN VỐN                               | Mã số      | TM   | Tại ngày 31/12/2018      | Tại ngày 01/01/2018      |
|---|------------|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                   | <b>300</b> |      | <b>107.264.421.319</b>   | <b>147.406.523.374</b>   |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                   | <b>310</b> |      | <b>71.676.815.644</b>    | <b>111.096.151.999</b>   |
| 1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn       | 311        | 4.12 | 3.866.668.519            | 42.283.107.932           |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn    | 312        |      | 17.625.494               | -                        |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước  | 313        | 4.13 | 521.930.836              | 918.413.620              |
| 4. Phải trả người lao động              | 314        | 4.14 | 7.405.017.918            | 5.450.096.163            |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn            | 315        | 4.15 | 35.279.427.074           | 38.072.591.221           |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn    | 318        | 4.16 | 979.037.791              | 979.037.798              |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác               | 319        | 4.17 | 2.954.285.286            | 11.069.667.555           |
| 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi            | 322        | 4.18 | 20.652.822.726           | 12.323.237.710           |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                   | <b>330</b> |      | <b>35.587.605.675</b>    | <b>36.310.371.375</b>    |
| 1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn     | 336        | 4.16 | 1.987.605.675            | 2.710.371.375            |
| 2. Phải trả dài hạn khác                | 337        | 4.17 | 33.600.000.000           | 33.600.000.000           |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                | <b>400</b> |      | <b>4.018.837.776.906</b> | <b>4.114.872.335.610</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                | <b>410</b> | 4.19 | <b>4.018.837.776.906</b> | <b>4.114.872.335.610</b> |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu               | 411        |      | 3.765.000.000.000        | 3.765.000.000.000        |
| Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết  | 411a       |      | 3.765.000.000.000        | 3.765.000.000.000        |
| 2. Cổ phiếu quỹ                         | 415        |      | (90.100.000)             | -                        |
| 3. Quỹ đầu tư phát triển                | 418        |      | 24.716.673.476           | 5.706.000.000            |
| 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối    | 421        |      | 229.211.203.430          | 344.166.335.610          |
| LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước | 421a       |      | 70.799.722.018           | 99.348.413.866           |
| LNST chưa phân phối kỳ này              | 421b       |      | 158.411.481.412          | 244.817.921.744          |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>              | <b>440</b> |      | <b>4.126.102.198.225</b> | <b>4.262.278.858.984</b> |



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

Đồng Nai, ngày 27 tháng 03 năm 2019

*Phan Thùy Đoàn*  
**Phan Thùy Đoàn**  
 Kế toán trưởng

*Nguyễn Công Hiếu*  
**Nguyễn Công Hiếu**  
 Người lập



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

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

Mẫu số B 02 - DN

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã số | TM  | Năm 2018        | Năm 2017        |
|--|-------|-----|-----------------|-----------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 1     | 5.1 | 52.084.607.689  | 93.243.011.447  |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    | 2     |     | -               | -               |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10    |     | 52.084.607.689  | 93.243.011.447  |
| 4. Giá vốn hàng bán                                | 11    | 5.2 | 46.388.170.475  | 83.492.722.888  |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   | 20    |     | 5.696.437.214   | 9.750.288.559   |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 21    | 5.3 | 332.725.166.810 | 264.510.383.301 |
| 7. Chi phí tài chính                               | 22    | 5.4 | 1.092.817.691   | 5.339.577.647   |
| <i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>                   | 23    |     | -               | 176.508.950     |
| 8. Chi phí bán hàng                                | 25    |     | -               | 10.575.806      |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 26    | 5.5 | 41.357.086.635  | 42.836.128.806  |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        | 30    |     | 295.971.699.698 | 226.074.389.601 |
| 11. Thu nhập khác                                  | 31    |     | 51.277.564      | 45.626.909.937  |
| 12. Chi phí khác                                   | 32    |     | -               | 53.281.215      |
| 13. Lợi nhuận khác                                 | 40    |     | 51.277.564      | 45.573.628.722  |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              | 50    |     | 296.022.977.262 | 271.648.018.323 |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                    | 51    | 5.7 | 3.289.955.850   | 12.057.696.579  |
| 16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp       | 60    |     | 292.733.021.412 | 259.590.321.744 |



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

Đồng Nai, ngày 27 tháng 03 năm 2019

*Phan Thùy Đoàn*  
**Phan Thùy Đoàn**  
 Kế toán trưởng

*Nguyễn Công Hiếu*  
**Nguyễn Công Hiếu**  
 Người lập

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

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

Mẫu số B 03 - DN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã số     | TM  | Năm 2018                | Năm 2017                 |
|--|-----------|-----|-------------------------|--------------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>  |           |     |                         |                          |
| 1. Lợi nhuận trước thuế  | 01        |     | 296.022.977.262         | 271.648.018.323          |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản:   |           |     |                         |                          |
| Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT   | 02        | 5.6 | 3.285.529.047           | 43.138.632.122           |
| Các khoản dự phòng   | 03        |     | 1.898.442.408           | 3.741.401.921            |
| Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ       | 04        |     | (282.962)               | (5.767.722)              |
| Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư  | 05        |     | (332.724.633.458)       | (263.321.074.394)        |
| Chi phí lãi vay  | 06        |     | -                       | 176.508.950              |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động                         | 08        |     | (31.517.967.703)        | 55.377.719.200           |
| Tăng, giảm các khoản phải thu  | 09        |     | (58.680.718.201)        | 321.062.384.920          |
| Tăng, giảm hàng tồn kho  | 10        |     | 430.411.531             | 13.423.700.847           |
| Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11        |     | (19.397.554.921)        | (335.242.245.767)        |
| Tăng, giảm chi phí trả trước   | 12        |     | 15.395.490.000          | 131.285.596.169          |
| Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp   | 15        |     | -                       | (15.670.975.353)         |
| Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh  | 16        |     | 999.244.000             | 14.786.618.599           |
| Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh  | 17        |     | (3.892.675.100)         | (93.300.807.249)         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>   | <b>20</b> |     | <b>(96.663.770.394)</b> | <b>91.721.991.366</b>    |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>   |           |     |                         |                          |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                              | 21        |     | (787.933.649)           | (56.151.648.829)         |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                           | 22        |     | -                       | 49.214.999               |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác                                    | 23        |     | (1.069.375.000.000)     | (934.705.000.000)        |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác                            | 24        |     | 1.191.830.000.000       | 559.270.000.000          |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   | 25        |     | (32.455.000.000)        | (282.985.847.936)        |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   | 26        |     | 11.696.253.480          | 313.076.829.500          |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia   | 27        |     | 327.856.481.154         | 234.204.418.950          |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>   | <b>30</b> |     | <b>428.764.800.985</b>  | <b>(167.242.033.316)</b> |

(Xem tiếp trang sau)



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

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

Mẫu số B 03 - DN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã số     | TM  | Năm 2018                 | Năm 2017                |
|--|-----------|-----|--------------------------|-------------------------|
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>   |           |     |                          |                         |
| 1. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32        |     | (90.100.000)             |                         |
| 2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu   | 36        |     | (376.400.888.000)        | (5.313.362.702)         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>  | <b>40</b> |     | <b>(376.490.988.000)</b> | <b>(5.313.362.702)</b>  |
| <b>LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM</b>  | <b>50</b> |     | <b>(44.389.957.409)</b>  | <b>(80.833.404.652)</b> |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm   | 60        |     | 97.140.261.573           | 177.967.898.503         |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                                    | 61        |     | 282.962                  | 5.767.722               |
| <b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM</b>   | <b>70</b> | 4.1 | <b>52.750.587.126</b>    | <b>97.140.261.573</b>   |



*Phan Đình Thám*  
Phan Đình Thám  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 27 tháng 03 năm 2019

*Phan Thùy Đoàn*  
Phan Thùy Đoàn  
Kế toán trưởng

*Nguyễn Công Hiếu*  
Nguyễn Công Hiếu  
Người lập

# TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

Mẫu số B 09 - DN

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

#### 1.1. Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 3600335363 ngày 01 tháng 07 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 01 tháng 02 năm 2016 với hình thức công ty cổ phần.

Tiền thân của Tổng Công ty là Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa - Doanh nghiệp Nhà nước được thành lập theo Quyết định số 1713/QĐUBT ngày 15 tháng 12 năm 1990 và đăng ký lại theo Quyết định số 2271/QĐ-UBT ngày 17 tháng 12 năm 1992 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai. Ngày 29 tháng 06 năm 2005, Tổng Công ty chuyển sang hoạt động theo mô hình công ty mẹ, công ty con theo Quyết định số 2335/QĐ-UBT của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Đồng Nai.

Ngày 13 tháng 11 năm 2017, Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội đã ban hành Quyết định số 925/QĐ - SGDHN chấp thuận đăng ký giao dịch cổ phiếu của Tổng Công ty với mã chứng khoán SNZ.

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

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

Tổng số nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 45 (31 tháng 12 năm 2017 là 50 người).

#### 1.2. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Đầu tư phát triển đô thị công nghiệp, khu công nghiệp, khu dân cư;
- Dịch vụ du lịch;
- Dịch vụ quản lý môi trường;
- Đầu tư 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.

#### 1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

3-1  
TY  
TU  
NI  
01

## TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

#### 1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tổng Công ty có các công ty con, liên doanh, liên kết như sau:

| STT                 | Tên  | Địa chỉ  | Ngành nghề chính   | Tỷ lệ vốn góp |
|---------------------|--|--|--|---------------|
| <b>Công ty con:</b> |  |  |  |               |
| 1.                  | Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai                    | 48 Cách Mạng Tháng Tám, P. Quyết Thắng, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai                      | Khai thác nước sạch  | 63,99%        |
| 2.                  | Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2   | H22 Võ Thị Sáu, P. Thống Nhất, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai                               | Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê Khu công nghiệp | 57,70%        |
| 3.                  | Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai | 138 Nguyễn Ái Quốc, P. Trảng Dài, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai                            | Sản xuất công nghiệp và dịch vụ                                    | 52,29%        |
| 4.                  | Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai              | 121 Phan Chu Trinh, P. Quang Vinh, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai                           | Kinh doanh nhà và hạ tầng, xây dựng                                | 75,37%        |
| 5.                  | Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai                        | 1B-D3 Khu phố Bình Dương, P. Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai                  | Kinh doanh dịch vụ cảng biển                                       | 51,00%        |
| 6.                  | Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành                  | Đường 5, KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai                      | Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê Khu công nghiệp | 51,19%        |
| 7.                  | Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình                   | Số 1, đường 3A, KCN Biên Hòa 2, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai                              | Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê Khu công nghiệp | 79,00%        |
| 8.                  | Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi                  | 12 Huỳnh Văn Nghệ, P. Bửu Long, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai                              | Dịch vụ đô thị môi trường  | 64,04%        |
| 9.                  | Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền                  | Tầng 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai | Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê Khu công nghiệp | 51,00%        |



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

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

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

| STT                                  | Tên   | Địa chỉ  | Ngành nghề chính  | Tỷ lệ vốn góp |
|--------------------------------------|---|--|---|---------------|
| <b>Công ty liên doanh, liên kết:</b> |   |  |   |               |
| 1.                                   | Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai                             | 9 Huỳnh Văn Nghệ, P. Bửu Long, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai                                       | Xây dựng công trình   | 40,00%        |
| 2.                                   | Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai                                  | Đường 7, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai                                 | Sản xuất kinh doanh sản phẩm về sơn, keo  | 30,00%        |
| 3.                                   | Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 1 - Đồng Nai | 15 Đồng Khởi, P. Tân Tiến, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai   | Xây dựng công trình và sản xuất gạch ngói   | 20,00%        |
| 4.                                   | Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức                             | Tầng 9, Tòa nhà Sonadezi, Số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai | Đầu tư hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu dân cư   | 46,84%        |
| 5.                                   | Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình                              | Số 113-116 Lô C2, Đường 9, Khu dân cư An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai                       | Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê khu công nghiệp, xây dựng công trình   | 37,95%        |
| 6.                                   | Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi                              | Tầng 8, Tòa nhà Sonadezi, Số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai | Xử lý nước thải, chất thải nguy hại và không nguy hại   | 20,00%        |
| 7.                                   | Công ty Cổ phần Bền xe và Dịch vụ Vận tải Đồng Nai            | Xa lộ Hà Nội, Khu phố 2, P. Bình Đa, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai                                 | Khai thác bến xe, dịch vụ hành khách  | 36,00%        |
| 8.                                   | Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi                | Số 1, đường 6A, KCN Biên Hòa 2, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai                                      | Giáo dục - Đào tạo - Dịch vụ  | 40,00%        |
| 9.                                   | Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cán Thơ - An Giang          | Số 315, đường Võ Nguyên Giáp, Xã Phước Tân, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai                          | Xây dựng công trình giao thông, đầu tư xây dựng công trình giao thông (theo phương thức hợp đồng Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao (BOT)) | 39,72%        |



# TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các đơn vị trực thuộc tính đến 31 tháng 12 năm 2018 gồm:

| Tên   | Địa chỉ  |
|---|--|
| Chi nhánh Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp | Khu công nghiệp Châu Đức, Xã Suối Nghệ, Huyện Châu Đức, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam |

## 2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### 2.1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

### 2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Tổng Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

### 2.3. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

### 2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là VND.

## 3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG

### 3.1. Ngoại tệ

- Tỷ giá áp dụng trong kế toán là tỷ giá của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam;
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại tài sản là tỷ giá mua ngoại tệ;
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại nợ phải trả là tỷ giá bán ngoại tệ;
- Các loại tỷ giá áp dụng trong giao dịch khác là tỷ giá mua ngoại tệ.

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

### 3.2. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2018. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.



## TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

#### 3.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

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

#### 3.4. Đầu tư tài chính

##### ***Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn trên 03 tháng.

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

##### ***Đầu tư vào công ty con***

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty con khi Tổng Công ty có quyền kiểm soát các chính sách và hoạt động, thường thể hiện qua việc nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết.

Các khoản đầu tư vào công ty con được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận.

##### ***Đầu tư vào công ty liên kết***

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận.

##### ***Đầu tư khác***

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

Các khoản đầu tư khác được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

##### ***Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính***

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

Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 (Thông tư 228) và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 06 năm 2013 sửa đổi, bổ sung Thông tư 228 của Bộ Tài chính. Theo đó, Tổng Công ty được yêu cầu trích lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn nếu tổ chức kinh tế mà Tổng Công ty đang đầu tư bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch theo phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích tối đa cho mỗi khoản đầu tư bằng số vốn đã đầu tư.

704  
IG T  
HH  
N &  
IET  
PH

## TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

*Đối với các khoản đầu tư khác*

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

#### 3.5. Nợ phải thu

##### *Nguyên tắc ghi nhận*

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

Dự phòng phải thu khó đòi là giá trị dự kiến tổn thất do khách hàng không thanh toán cho các khoản phải thu tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc dựa trên khả năng thu hồi các khoản nợ phải thu này tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

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

#### 3.6. Hàng tồn kho

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

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Bất động sản khu công nghiệp và khu đô thị được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của bất động sản xây dựng để bán bao gồm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, chi phí làm đường và xây dựng hệ thống thoát nước, chi phí trồng cây xanh và các cơ sở hạ tầng khác, chi phí xây dựng trả cho nhà thầu, chi phí tư vấn thiết kế và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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

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

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

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





## TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

#### 3.7. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

##### **Phương pháp khấu hao**

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

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

- |                                  |             |
|----------------------------------|-------------|
| ▪ Nhà cửa, vật kiến trúc         | 05 - 21 năm |
| ▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn | 06 - 10 năm |
| ▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý      | 03 - 05 năm |

#### 3.8. Tài sản cố định vô hình

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

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

Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng theo dự tính.

##### **Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình**

###### *Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế là giá trị của các quyền sử dụng đất sau:

- Quyền sử dụng đất tại mỏ đá Xuân Hòa được khấu hao 11 năm theo Giấy phép khai thác khoáng sản;
- Quyền sử dụng đất tại khách sạn Trảng Bom được khấu hao 49 năm theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất.

###### *Phần mềm máy vi tính*

Phần mềm máy vi tính không phải là cấu phần không thể thiếu của phần cứng thì được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được khấu hao theo thời gian sử dụng hữu ích (03 - 05 năm).



## TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

#### 3.9. Cho thuê tài sản

##### ***Cho thuê hoạt động***

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán theo cách phân loại tài sản của Tổng Công ty.

Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê theo thời hạn của hợp đồng thuê. Doanh thu cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm theo nguyên tắc phân bổ số tiền cho thuê nhận trước phù hợp với thời gian cho thuê.

Khấu hao tài sản cho thuê hoạt động được thực hiện trên cơ sở nhất quán với chính sách khấu hao của bên cho thuê áp dụng đối với những tài sản tương tự.

#### 3.10. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

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

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

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

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc 05 - 45 năm

#### 3.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan được hạch toán phù hợp với chính sách kế toán của Tổng Công ty. Việc trích khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí này sẽ được chuyển sang là nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

Theo quy định về quản lý đầu tư và xây dựng của Nhà nước, tùy theo phân cấp quản lý, giá trị quyết toán các công trình xây dựng cơ bản hoàn thành cần được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Do đó, giá trị cuối cùng về giá trị các công trình xây dựng cơ bản có thể thay đổi và phụ thuộc vào quyết toán được phê duyệt bởi các cơ quan có thẩm quyền.



## TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

#### 3.12. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ; tiền thuê đất trả trước;... Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh:

- Công cụ, dụng cụ được phân bổ dần không quá 03 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh;
- Tiền thuê mặt bằng công nghiệp đã có hạ tầng kỹ thuật tại Khu công nghiệp Châu Đức được Tổng Công ty phân bổ theo thời gian thuê trên hợp đồng;
- Tiền thuê đất truy thu từ tháng 02/2016 đến 31/12/2018 tại Khu công nghiệp Biên Hòa 1 được phân bổ theo diện tích đã được khách hàng chấp nhận ký lại phụ lục hợp đồng thay đổi đơn giá thuê đất - Xem thêm mục 4.11.

#### 3.13. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

Hai bên ghi nhận và phản ánh tài sản góp vốn vào hoạt động của BCC trong báo cáo tài chính của riêng từng bên.

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

Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh của hoạt động BCC, các bên hợp doanh sẽ quyết định phân chia kết quả kinh doanh cho từng bên theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên.

#### 3.14. Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Phải trả nội bộ là các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

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

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

#### 3.15. Chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

#### 3.16. Quỹ lương

Quỹ lương năm 2018 được trích lập theo Nghị định số 53/2016/NĐ-CP ngày 13 tháng 06 năm 2016 của Chính phủ và Thông tư số 28/2016/TT-BLĐTBXH ngày 01 tháng 09 năm 2016 của Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội quy định về lao động, tiền lương, thù lao, tiền thưởng đối với công ty có cổ phần, vốn góp chi phối của Nhà nước.

23  
CỔ  
M T  
RSM  
/



## TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

#### 3.17. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê đất và phí sử dụng mặt bằng khu công nghiệp.

Hàng kỳ tính, xác định và kết chuyển doanh thu chưa thực hiện vào doanh thu trong kỳ phù hợp với thời gian cho thuê tài sản.

#### 3.18. Nguồn vốn chủ sở hữu

##### *Vốn góp của chủ sở hữu*

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

##### *Cổ phiếu quỹ*

Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá mua và được trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán.

##### *Cổ tức*

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố chia cổ tức.

##### *Quỹ dự trữ*

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

##### *Phân phối lợi nhuận*

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

#### 3.19. Doanh thu, thu nhập khác

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

##### *Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động*

Doanh thu từ tiền cho thuê tài sản hoạt động được trình bày ở thuyết minh mục 3.9.

##### *Lãi tiền gửi*

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

##### *Thu nhập đầu tư*

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Tổng Công ty có quyền nhận khoản lãi.

511  
NC  
TNI  
ĐÁN  
VI  
T.P

## TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

Doanh thu từ bán các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu được chuyển giao cho người mua. Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu chỉ được chuyển giao cho người mua khi hoàn thành giao dịch (đối với chứng khoán đã niêm yết) hoặc khi hoàn thành hợp đồng chuyển nhượng tài sản (đối với chứng khoán chưa niêm yết).

#### **3.20. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ, bất động sản đầu tư cung cấp trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

#### **3.21. Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính phản ánh chi phí dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính, lỗ chênh lệch tỷ giá và chi phí tài chính khác.

#### **3.22. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí đồ dùng văn phòng; chi phí khấu hao TSCĐ; thuế, phí và lệ phí; chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi; chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác (chi phí thuê văn phòng, chi phí phân bổ lợi thế thương mại,...).

#### **3.23. Thuế**

##### ***Thuế thu nhập doanh nghiệp***

##### ***Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành***

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20%.

##### ***Thuế giá trị gia tăng***

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp được tính theo các mức thuế như sau:

- |  |     |
|--|-----|
| ▪ Cho thuê đất, phí hạ tầng, xử lý chất thải đối với các doanh nghiệp chế xuất           | 0%  |
| ▪ Hoạt động cho thuê lại đất, cho thuê nhà xưởng, cho thuê văn phòng, các hoạt động khác | 10% |

##### ***Các loại thuế khác***

Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

89-  
TY  
H  
& TƯ  
TNAI  
HỒ C

## TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

#### 3.24. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Tổng Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Tổng Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tổng Công ty. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Tổng Công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Tổng Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm Ban Tổng Giám đốc, các cán bộ điều hành của Tổng Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

#### 4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

##### 4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

|                                 | Tại ngày<br>31/12/2018<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2018<br>VND |
|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Tiền mặt                        | 52.495.716                    | 95.090.755                    |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 7.698.091.410                 | 97.045.170.818                |
| Các khoản tương đương tiền (*)  | 45.000.000.000                | -                             |
| <b>Cộng</b>                     | <b>52.750.587.126</b>         | <b>97.140.261.573</b>         |

(\*) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng với lãi suất từ 5,3%/năm đến 5,5%/năm.

##### 4.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được chi tiết như sau:

|                                  | Tại ngày 31/12/2018 |                | Tại ngày 01/01/2018 |                |
|----------------------------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|
|                                  | Giá gốc             | Giá trị ghi sổ | Giá gốc             | Giá trị ghi sổ |
| Ngắn hạn:                        |                     |                |                     |                |
| Tiền gửi có kỳ hạn dưới 12 tháng | 562.980.000         | 562.980.000    | 675.435.000         | 675.435.000    |

(Xem tiếp trang sau)



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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

|  | Tại ngày 31/12/2018      |                 | Tại ngày 01/01/2018      |                      |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------------|----------------------|
|  | Giá gốc                  | Giá trị hợp lý  | Giá gốc                  | Giá trị hợp lý       |
| Đầu tư vào công ty con:                              |                          |                 |                          |                      |
| Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai                    | 657.132.846.787          | 824.179.608.000 | 657.743.958.900          | 959.836.500.000      |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình                   | 295.444.200.000          | (*)             | 295.444.200.000          | (*)                  |
| Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai                        | 242.452.980.000          | 434.526.120.000 | 242.452.980.000          | 574.959.924.000      |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành                  | 201.688.600.000          | 315.330.400.000 | 201.688.600.000          | 377.782.200.000      |
| Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2   | 200.655.000.000          | 424.153.800.000 | 200.655.000.000          | 395.136.000.000      |
| Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi                  | 197.027.735.730          | 161.387.906.400 | 197.027.735.730          | 147.938.914.200      |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai | 53.838.407.700           | 135.346.662.000 | 53.838.407.700           | 72.061.704.000       |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai              | 45.193.257.083           | (*)             | 45.503.424.000           | (*)                  |
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Định Quán            | -                        | (*)             | 13.007.143.500           | (*)                  |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền                  | 255.000.000.000          | (*)             | 255.000.000.000          | (*)                  |
| <b>Cộng</b>  | <b>2.148.433.027.300</b> |                 | <b>2.162.361.449.830</b> | <b>4.181.599.702</b> |



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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

|   | Tại ngày 31/12/2018    |                      |                      | Tại ngày 01/01/2018    |                      |                      |
|---|------------------------|----------------------|----------------------|------------------------|----------------------|----------------------|
|   | Giá gốc                | Giá trị hợp lý       | Dự phòng             | Giá gốc                | Giá trị hợp lý       | Dự phòng             |
|   |                        |                      |                      |                        |                      |                      |
| Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết:                      |                        |                      |                      |                        |                      |                      |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đứ                              | 488.352.527.264        | (*)                  | -                    | 488.352.527.264        | (*)                  | -                    |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cà                          | 112.000.000.000        | (*)                  | 852.393.864          | 112.000.000.000        | (*)                  | 1.024.445.700        |
| Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi                | 33.436.575.595         | (*)                  | 1.602.689.945        | 33.436.575.595         | (*)                  | 1.070.487.115        |
| Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình                              | 29.841.520.005         | (*)                  | -                    | 29.841.520.005         | (*)                  | -                    |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai                             | 12.556.802.285         | (*)                  | -                    | 12.662.870.951         | (*)                  | -                    |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi                              | 12.600.000.000         | 15.000.000.000       | -                    | 12.600.000.000         | 15.200.000.000       | -                    |
| Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai                                  | 10.295.294.400         | 19.770.609.600       | -                    | 10.295.294.400         | 16.855.128.000       | -                    |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 1 - Đồng Nai | 7.489.690.056          | (*)                  | -                    | 7.489.690.056          | (*)                  | -                    |
| Công ty Cổ phần Bến xe và Dịch vụ Vận tải Đồng Nai            | 8.045.519.909          | (*)                  | -                    | 8.045.519.909          | (*)                  | -                    |
| <b>Cộng</b>   | <b>714.617.929.514</b> | <b>2.455.083.809</b> | <b>2.455.083.809</b> | <b>714.723.998.180</b> | <b>2.094.932.815</b> | <b>2.094.932.815</b> |

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

|  | Tại ngày 31/12/2018    |                |                      | Tại ngày 01/01/2018    |                |                    |
|--|------------------------|----------------|----------------------|------------------------|----------------|--------------------|
|  | Giá gốc                | Giá trị hợp lý | Dự phòng             | Giá gốc                | Giá trị hợp lý | Dự phòng           |
| Đầu tư vào đơn vị khác:                                |                        |                |                      |                        |                |                    |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cầu Đồng Nai           | 72.516.189.000         | (*)            | -                    | 72.516.189.000         | (*)            | -                  |
| Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An | 71.446.310.986         | (*)            | 1.093.241.670        | 71.446.310.986         | (*)            | 570.422.308        |
| Công ty Cổ phần Amata                                  | 41.550.395.294         | (*)            | -                    | 41.550.395.294         | (*)            | -                  |
| Công ty Cổ phần BOT 319                                | 14.000.000.000         | (*)            | -                    | 14.000.000.000         | (*)            | -                  |
| Cường Thuận CTI  | 1.711.890.000          | 7.170.090.000  | -                    | 1.711.890.000          | 2.580.240.000  | -                  |
| Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Đồng Nai         |                        |                |                      |                        |                |                    |
| <b>Cộng</b>  | <b>201.224.785.280</b> |                | <b>1.093.241.670</b> | <b>201.224.785.280</b> |                | <b>570.422.308</b> |

(\*) Tại ngày báo cáo, Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của một số khoản đầu tư để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(Xem tiếp trang sau)



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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

|   | Tại ngày<br>31/12/2018<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2018<br>VND |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Mai                      | 2.582.907.566                 | -                             |
| Công ty Cổ phần Tấm lợp và Vật liệu Xây dựng Đồng Nai | 1.969.014.680                 | 669.403.620                   |
| Công ty Cổ phần Bê tông Biên Hòa                      | 1.508.110.161                 | 1.137.067.405                 |
| Sở Giao thông Vận tải Đồng Nai                        | -                             | 35.651.261.000                |
| Công ty Cổ phần Thiết bị điện                         | -                             | 4.408.167.573                 |
| Các khách hàng khác                                   | 4.857.872.444                 | 4.720.619.928                 |
| <b>Cộng</b>   | <b><u>10.917.904.851</u></b>  | <b><u>46.586.519.526</u></b>  |

**4.4. Phải thu khác**

|  | Tại ngày 31/12/2018<br>VND    |                 | Tại ngày 01/01/2018<br>VND   |                 |
|--|-------------------------------|-----------------|------------------------------|-----------------|
|  | Giá trị                       | Dự<br>phòng     | Giá trị                      | Dự<br>phòng     |
| Ngắn hạn:  |                               |                 |                              |                 |
| Phải thu khác đối với thu nhập từ cổ tức được chia từ phần vốn Nhà nước đầu tư tại doanh nghiệp còn thừa | 100.000.000.000               | -               | -                            | -               |
| Dự thu lãi tiền gửi  | 18.319.020.000                | -               | 12.279.484.000               | -               |
| Phải thu người lao động  | 47.000.000                    | -               | 47.000.000                   | -               |
| Phải thu khác  | 3.218.891.645                 | -               | 2.081.846.917                | -               |
| <b>Cộng</b>  | <b><u>121.584.911.645</u></b> | <b><u>-</u></b> | <b><u>14.408.330.917</u></b> | <b><u>-</u></b> |

**Dài hạn:**

|   |               |   |   |   |
|---|---------------|---|---|---|
| Phải thu khác từ các bên liên quan - Xem thêm mục 6 | 1.031.515.500 | - | - | - |
|---|---------------|---|---|---|

(Xem tiếp trang sau)

39-  
 TY  
 H  
 & TỬ  
 INA  
 00 G

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.5. Nợ xấu**

|  | Tại ngày 31/12/2018 |                        | Tại ngày 01/01/2018 |                        |
|--|---------------------|------------------------|---------------------|------------------------|
|  | VND                 |                        | VND                 |                        |
|  | Giá gốc             | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc             | Giá trị có thể thu hồi |
| Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán | 6.642.039.685       | 5.130.870.537          | 1.400.119.440       | 904.422.344            |

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

|                                    | Tại ngày 31/12/2018  |                        |                      | Tại ngày 01/01/2018  |                        |                   |
|------------------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|----------------------|------------------------|-------------------|
|                                    | VND                  |                        |                      | VND                  |                        |                   |
|                                    | Giá gốc              | Giá trị có thể thu hồi | Thời gian quá hạn    | Giá gốc              | Giá trị có thể thu hồi | Thời gian quá hạn |
| Công ty CP Bê tông Biên Hòa        | 1.508.110.161        | 682.959.836            | Từ 6 tháng đến 3 năm | 1.137.067.405        | 683.992.387            | Từ 2-3 năm        |
| Công ty CP Gạch men Thanh Thanh    | 1.141.244.891        | 949.440.683            | Từ 6 tháng đến 1 năm | -                    | -                      |                   |
| Công ty CP Cơ giới và Xây lắp số 9 | 597.243.630          | 462.090.742            | Từ 6 tháng đến 1 năm | -                    | -                      |                   |
| Khác                               | 3.395.441.003        | 3.036.379.276          | Từ 6 tháng đến 2 năm | 263.052.035          | 220.429.957            | Từ 1-2 năm        |
| <b>Cộng</b>                        | <b>6.642.039.685</b> | <b>5.130.870.537</b>   |                      | <b>1.400.119.440</b> | <b>904.422.344</b>     |                   |

**4.6. Hàng tồn kho**

|  | Tại ngày 31/12/2018   |          | Tại ngày 01/01/2018   |          |
|--|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
|  | VND                   |          | VND                   |          |
|  | Giá gốc               | Dự phòng | Giá gốc               | Dự phòng |
| Công cụ, dụng cụ                           | 9.520.000             | -        | 9.520.000             | -        |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang        | 11.434.516.913        | -        | 10.900.037.096        | -        |
| <i>Mỏ đá Xuân Hòa</i>                      | 5.487.273.426         | -        | 5.090.930.499         | -        |
| <i>Chuyển đổi công năng KCN Biên Hòa 1</i> | 3.833.608.907         | -        | 3.833.608.907         | -        |
| <i>Khác</i>                                | 2.113.634.580         | -        | 1.975.497.690         | -        |
| Hàng hóa                                   | 109.871.000           | -        | 406.385.000           | -        |
| <b>Cộng</b>                                | <b>11.553.907.913</b> | <b>-</b> | <b>11.315.942.096</b> | <b>-</b> |

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

| Khoản mục                  | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc   | Phương tiện<br>vận tải,<br>truyền dẫn | Thiết bị,<br>dụng cụ<br>quản lý | Cộng                         |
|----------------------------|-----------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|
|                            | VND                         | VND                                   | VND                             | VND                          |
| Nguyên giá:                |                             |                                       |                                 |                              |
| Tại ngày 01/01/2018        | 3.646.591.259               | 6.559.079.481                         | 1.404.417.015                   | 11.610.087.755               |
| Mua trong năm              | -                           | -                                     | 205.000.000                     | 205.000.000                  |
| <b>Tại ngày 31/12/2018</b> | <b><u>3.646.591.259</u></b> | <b><u>6.559.079.481</u></b>           | <b><u>1.609.417.015</u></b>     | <b><u>11.815.087.755</u></b> |
| Giá trị hao mòn lũy kế:    |                             |                                       |                                 |                              |
| Tại ngày 01/01/2018        | 3.646.591.259               | 2.729.642.276                         | 1.066.888.320                   | 7.443.121.855                |
| Khấu hao trong năm         |                             | 718.074.102                           | 164.041.440                     | 882.115.542                  |
| <b>Tại ngày 31/12/2018</b> | <b><u>3.646.591.259</u></b> | <b><u>3.447.716.378</u></b>           | <b><u>1.230.929.760</u></b>     | <b><u>8.325.237.397</u></b>  |
| Giá trị còn lại:           |                             |                                       |                                 |                              |
| Tại ngày 01/01/2018        | -                           | 3.829.437.205                         | 337.528.695                     | 4.166.965.900                |
| <b>Tại ngày 31/12/2018</b> | <b><u>-</u></b>             | <b><u>3.111.363.103</u></b>           | <b><u>378.487.255</u></b>       | <b><u>3.489.850.358</u></b>  |

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 4.524.131.930 VND.

**4.8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

| Khoản mục                  | Quyền sử<br>dụng đất         | Phần mềm<br>vi tính         | Cộng                         |
|----------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                            | VND                          | VND                         | VND                          |
| Nguyên giá:                |                              |                             |                              |
| Tại ngày 01/01/2018        | 13.631.953.886               | 1.032.200.200               | 14.664.154.086               |
| Mua trong năm              | -                            | 380.000.000                 | 380.000.000                  |
| <b>Tại ngày 31/12/2018</b> | <b><u>13.631.953.886</u></b> | <b><u>1.412.200.200</u></b> | <b><u>15.044.154.086</u></b> |
| Giá trị hao mòn lũy kế:    |                              |                             |                              |
| Tại ngày 01/01/2018        | 2.131.289.418                | 519.605.800                 | 2.650.895.218                |
| Khấu hao trong năm         | 668.377.348                  | 131.063.668                 | 799.441.016                  |
| <b>Tại ngày 31/12/2018</b> | <b><u>2.799.666.766</u></b>  | <b><u>650.669.468</u></b>   | <b><u>3.450.336.234</u></b>  |
| Giá trị còn lại:           |                              |                             |                              |
| Tại ngày 01/01/2018        | 11.500.664.468               | 512.594.400                 | 12.013.258.868               |
| <b>Tại ngày 31/12/2018</b> | <b><u>10.832.287.120</u></b> | <b><u>761.530.732</u></b>   | <b><u>11.593.817.852</u></b> |

Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 391.457.200 VND.



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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

| Khoản mục                            | Tại ngày<br>01/01/2018<br>VND | Tăng<br>trong năm<br>VND | Giảm<br>trong năm<br>VND | Tại ngày<br>31/12/2018<br>VND |
|--------------------------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| <u>Bất động sản đầu tư cho thuê:</u> |                               |                          |                          |                               |
| Nguyên giá:                          |                               |                          |                          |                               |
| Hệ thống đường KCN Biên Hòa 1        | 93.626.272.860                | -                        | -                        | 93.626.272.860                |
| Hệ thống thoát nước KCN Biên Hòa 1   | 14.337.749.791                | 100.320.649              | -                        | 14.438.070.440                |
| Hệ thống điện KCN Biên Hòa 1         | 3.424.417.212                 | 102.613.000              | -                        | 3.527.030.212                 |
| <b>Cộng</b>                          | <b>111.388.439.863</b>        | <b>202.933.649</b>       | <b>-</b>                 | <b>111.591.373.512</b>        |
| Giá trị hao mòn lũy kế:              |                               |                          |                          |                               |
| Hệ thống đường KCN Biên Hòa 1        | 86.873.307.570                | 2.237.386.209            | -                        | 89.110.693.779                |
| Hệ thống thoát nước KCN Biên Hòa 1   | 14.324.392.604                | 30.077.295               | -                        | 14.354.469.899                |
| Hệ thống điện KCN Biên Hòa 1         | 3.424.417.212                 | 4.886.333                | -                        | 3.429.303.545                 |
| <b>Cộng</b>                          | <b>104.622.117.386</b>        | <b>2.272.349.837</b>     | <b>-</b>                 | <b>106.894.467.223</b>        |
| Giá trị còn lại:                     |                               |                          |                          |                               |
| Hệ thống đường KCN Biên Hòa 1        | 6.752.965.290                 |                          |                          | 4.515.579.081                 |
| Hệ thống thoát nước KCN Biên Hòa 1   | 13.357.187                    |                          |                          | 83.600.541                    |
| Hệ thống điện KCN Biên Hòa 1         |                               |                          |                          | 97.726.667                    |
| <b>Cộng</b>                          | <b>6.766.322.477</b>          |                          |                          | <b>4.696.906.289</b>          |

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 89.099.649.586 VND.

Tại ngày báo cáo, Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê để thuyết minh trong báo cáo tài chính do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

|                               | Tại ngày<br>31/12/2018<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2018<br>VND |
|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Mỏ đá Thiện Tân               | 3.305.834.538                 | 3.305.834.538                 |
| Chi phí xây dựng dở dang khác | 1.719.123.801                 | 1.719.123.801                 |
| <b>Cộng</b>                   | <b><u>5.024.958.339</u></b>   | <b><u>5.024.958.339</u></b>   |

**4.11. Chi phí trả trước**

|  | Tại ngày<br>31/12/2018<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2018<br>VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Ngắn hạn:  |                               |                               |
| Tiền thuê đất KCN Biên Hòa 1 (*)                                     | 16.975.373.525                | 25.389.111.706                |
| Các khoản khác   | 224.354.542                   | 21.040.578                    |
| <b>Cộng</b>  | <b><u>17.199.728.067</u></b>  | <b><u>25.410.152.284</u></b>  |
| Dài hạn:   |                               |                               |
| Chi phí đầu tư mặt bằng công nghiệp có hạ tầng kỹ thuật KCN Châu Đức | 256.063.375.551               | 262.505.221.477               |
| Chi phí sửa chữa, bảo trì KCN Biên Hòa 1                             | 2.148.754.359                 | 892.370.357                   |
| Công cụ dụng cụ  | 199.042.493                   | 166.031.161                   |
| Lợi thế kinh doanh   | -                             | 2.032.615.191                 |
| <b>Cộng</b>  | <b><u>258.411.172.403</u></b> | <b><u>265.596.238.186</u></b> |

(\*) Trong năm 2017, Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai đã ký lại hợp đồng thuê đất số 82/HĐTĐ ngày 27/10/2017 nhằm xác định lại đơn giá thuê đất Khu công nghiệp Biên Hòa 1 từ ngày 01/02/2016 đến ngày 31/12/2020 là 7.858 đồng/m<sup>2</sup>/năm thay thế cho đơn giá 800 đồng/m<sup>2</sup>/năm được quy định tại Hợp đồng thuê đất số 583/HĐTĐ ngày 22/1/2003. Tổng Công ty đã nộp tiền thuê đất bổ sung theo đơn giá mới quy định tại Hợp đồng thuê đất số 82/HĐTĐ và ghi nhận giá vốn tương ứng đối với phần diện tích đã được ký lại phụ lục thuê đất theo đơn giá mới với khách hàng thuê Khu công nghiệp. Đối với tiền thuê đất đã nộp tương ứng với phần diện tích mà Tổng Công ty chưa ký lại được phụ lục với khách hàng đang còn được ghi nhận tại chi phí trả trước ngắn hạn, sẽ được ghi nhận vào chi phí khi khách hàng thuê ký lại phụ lục hợp đồng thuê đất theo đơn giá mới.



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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.12. Phải trả người bán ngắn hạn**

|   | Tại ngày 31/12/2018         |                             | Tại ngày 01/01/2018          |                              |
|---|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|
|   | VND                         |                             | VND                          |                              |
|   | Giá trị                     | Số có khả năng trả nợ       | Giá trị                      | Số có khả năng trả nợ        |
| Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm mục 6 | 783.906.620                 | 783.906.620                 | 7.229.366.871                | 7.229.366.871                |
| Phải trả cho người bán:                         |                             |                             |                              |                              |
| Tổng công ty Xây Dựng Số 1 - Công ty Cổ phần    | -                           | -                           | 32.455.000.000               | 32.455.000.000               |
| Công ty TNHH Tiên Triết                         | 1.987.186.762               | 1.987.186.762               | 2.076.431.814                | 2.076.431.814                |
| Phải trả cho các đối tượng khác                 | 1.095.575.137               | 1.095.575.137               | 522.309.247                  | 522.309.247                  |
| <b>Cộng</b>                                     | <b><u>3.866.668.519</u></b> | <b><u>3.866.668.519</u></b> | <b><u>42.283.107.932</u></b> | <b><u>42.283.107.932</u></b> |

(Xem tiếp trang sau)

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.13. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước**

|                               | Tại ngày 01/01/2018   |                    | Trong năm             |                         | Tại ngày 31/12/2018  |                    |
|-------------------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|--------------------|
|                               | Phải thu              | Phải nộp           | Phải nộp              | Đã nộp                  | Phải thu             | Phải nộp           |
| Thuế giá trị gia tăng         | 29.996.853            | -                  | 313.636.125           | (283.639.272)           | -                    | -                  |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp    | 5.347.599.899         | -                  | 3.289.955.850         | -                       | 2.057.644.049        | -                  |
| Thuế thu nhập cá nhân         | -                     | 918.413.620        | 3.488.171.589         | (3.884.654.373)         | -                    | 521.930.836        |
| Tiền thuế đất khu công nghiệp | 9.000.000.000         | -                  | 18.235.413.101        | (9.235.413.101)         | -                    | -                  |
| Các loại thuế khác            | 2.117.748             | -                  | 3.000.000             | (3.000.000)             | 2.117.748            | -                  |
| <b>Cộng</b>                   | <b>14.379.714.500</b> | <b>918.413.620</b> | <b>25.330.176.665</b> | <b>(13.406.706.746)</b> | <b>2.059.761.797</b> | <b>521.930.836</b> |

**4.14. Phải trả người lao động**

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

**4.15. Chi phí phải trả ngắn hạn**

|  | Tại ngày 31/12/2018   | Tại ngày 01/01/2018   |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | VND                   | VND                   |
| Tiền thuê đất KCN Châu Đức còn phải trả theo hợp đồng thuê đất | 35.139.427.074        | 35.139.427.074        |
| Chi phí khác   | 140.000.000           | 2.933.164.147         |
| <b>Cộng</b>  | <b>35.279.427.074</b> | <b>38.072.591.221</b> |



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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.16. Doanh thu chưa thực hiện**

|  | Tại ngày<br>31/12/2018<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2018<br>VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Ngắn hạn:                                    |                               |                               |
| Công ty Great Kingdom International Biên Hòa | 722.765.700                   | 722.765.700                   |
| Khách hàng khác                              | 256.272.091                   | 256.272.098                   |
| <b>Cộng</b>                                  | <b><u>979.037.791</u></b>     | <b><u>979.037.798</u></b>     |
| Dài hạn:                                     |                               |                               |
| Công ty Great Kingdom International Biên Hòa | 1.987.605.675                 | 2.710.371.375                 |

**4.17. Phải trả khác**

|  | Tại ngày<br>31/12/2018<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2018<br>VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Ngắn hạn:  |                               |                               |
| Tiền thuê đất KCN Biên Hòa 1 giai đoạn trước cổ phần hóa phải nộp lại cho Ngân sách Nhà nước | 132.662.794                   | 9.751.100.296                 |
| Thù lao của người đại diện phần vốn góp, Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát                  | 2.095.452.492                 | 1.244.400.659                 |
| Cổ tức phải trả  | 90.912.000                    | -                             |
| Nhận ký quỹ, ký cược   | -                             | 40.320.000                    |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác  | 635.258.000                   | 33.846.600                    |
| <b>Cộng</b>  | <b><u>2.954.285.286</u></b>   | <b><u>11.069.667.555</u></b>  |
| Dài hạn:   |                               |                               |
| Phải trả cho các bên liên quan (*)   | 33.600.000.000                | 33.600.000.000                |

(\*) Phải trả dài hạn khác là khoản phải trả các bên liên quan về khoản góp vốn liên doanh đầu tư xây dựng công trình cải tạo nâng cấp QL91 đoạn Km 14 - Km 50 + 889 theo hình thức hợp đồng BOT - Xem thêm mục 6.

**4.18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

|                       | Năm 2018<br>VND              | Năm 2017<br>VND              |
|-----------------------|------------------------------|------------------------------|
| Số dư đầu năm         | 12.323.237.710               | 8.675.103.384                |
| Trích lập trong năm   | 12.185.680.116               | 13.411.770.000               |
| Tặng khác             | 36.580.000                   | -                            |
| Sử dụng trong năm     | (3.892.675.100)              | (9.763.635.674)              |
| <b>Số dư cuối năm</b> | <b><u>20.652.822.726</u></b> | <b><u>12.323.237.710</u></b> |

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.19. Vốn chủ sở hữu****4.19.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

|  | Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu |              |                                 |                                 |                       | Cộng          |
|--|------------------------------------|--------------|---------------------------------|---------------------------------|-----------------------|---------------|
|  | Vốn góp của chủ sở hữu             | Cổ phiếu quỹ | Chênh lệch đánh giá lại tài sản | Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp | Quỹ đầu tư phát triển |               |
| Tại ngày 01/01/2017  | 3.083.219.737                      | -            | 680.838.668                     | 50.818.272                      | -                     | 4.035.288.467 |
| Tăng vốn trong năm trước   | 699.424.930                        | -            | (680.838.668)                   | -                               | -                     | (18.586.262)  |
| Phân vốn Nhà nước còn phải nộp về  |                                    |              |                                 |                                 |                       |               |
| Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp  | (17.644.667)                       | -            | -                               | -                               | -                     | (17.644.667)  |
| Lãi trong năm trước  | -                                  | -            | -                               | -                               | -                     | 259.590.322   |
| Trích quỹ đầu tư phát triển  | -                                  | -            | -                               | -                               | 5.706.000             | (5.706.000)   |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi  | -                                  | -            | -                               | -                               | -                     | (13.411.770)  |
| Tiền thuê đất KCN Biên Hòa 1 từ 2006 đến 31/01/2016 điều chỉnh theo Nghị định 142/2006 (*) | -                                  | -            | -                               | -                               | -                     | (280.223.320) |
| Tiền thu từ cổ phần hóa công ty con  | -                                  | -            | -                               | 12.063.122                      | -                     | 12.063.122    |
| Nộp ngân sách Nhà nước   | -                                  | -            | -                               | (65.388.965)                    | -                     | (70.702.328)  |
| Cán trừ tiền thuế đất phải nộp vào lợi nhuận 2015 đã nộp thừa                              | -                                  | -            | -                               | -                               | -                     | 187.704.261   |
| Tăng/giảm khác   | -                                  | -            | -                               | 2.507.571                       | -                     | (299.323)     |
| Tại ngày 01/01/2018  | 3.765.000.000                      | -            | -                               | -                               | 5.706.000             | 4.114.872.335 |

ĐTV: Ngàn đồng

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.19.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**

|                                 | Vốn góp của chủ sở hữu | Cổ phiếu quỹ    | Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu |                                 |                       |                    | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và các quỹ | Cộng |
|---------------------------------|------------------------|-----------------|------------------------------------|---------------------------------|-----------------------|--------------------|--|------|
|                                 |                        |                 | Chênh lệch đánh giá lại tài sản    | Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp | Quỹ đầu tư phát triển |                    |  |      |
| Tại ngày 01/01/2018             | 3.765.000.000          | -               | -                                  | -                               | 5.706.000             | 344.166.335        | 4.114.872.335                                |      |
| Lãi trong năm nay               | -                      | -               | -                                  | -                               | -                     | 292.733.021        | 292.733.021                                  |      |
| Mua lại cổ phiếu quỹ            | -                      | (90.100)        | -                                  | -                               | -                     | -                  | (90.100)                                     |      |
| Trích quỹ đầu tư phát triển     | -                      | -               | -                                  | -                               | 19.010.673            | (19.010.673)       | -  |      |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi | -                      | -               | -                                  | -                               | -                     | (12.185.680)       | (12.185.680)                                 |      |
| Chia cổ tức                     | -                      | -               | -                                  | -                               | -                     | (376.491.800)      | (376.491.800)                                |      |
| <b>Tại ngày 31/12/2018</b>      | <b>3.765.000.000</b>   | <b>(90.100)</b> | <b>-</b>                           | <b>-</b>                        | <b>24.716.673</b>     | <b>229.211.203</b> | <b>4.018.837.776</b>                         |      |

(\*) Từ ngày 03/04/2018 đến ngày 07/04/2018, Tổng Công ty đã thực hiện mua lại 8.200 cổ phần của cán bộ công nhân viên đã nghỉ việc, với giá mua là 10.500 đồng/cổ phần, tổng giá trị là 90.100.000 VND và số cổ phần này đã được chuyển thành cổ phiếu quỹ từ ngày 18/05/2018.



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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.19.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

|                                | Tại ngày<br>31/12/2018<br>VND   | Tại ngày<br>01/01/2018<br>VND   |
|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Nhà nước                       | 3.747.567.000.000               | 3.747.567.000.000               |
| Vốn góp của các đối tượng khác | 17.433.000.000                  | 17.433.000.000                  |
| <b>Cộng</b>                    | <b><u>3.765.000.000.000</u></b> | <b><u>3.765.000.000.000</u></b> |

**4.19.3. Cổ phiếu**

|   | Tại ngày<br>31/12/2018 | Tại ngày<br>01/01/2018 |
|---|------------------------|------------------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành                     | 376.500.000            | 376.500.000            |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng        | 376.500.000            | 376.500.000            |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại (cổ phiếu quỹ) | (8.200)                | -                      |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành               | 376.491.800            | 376.500.000            |

Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần.

**4.19.4. Cổ tức**

|                | Năm 2018<br>VND | Năm 2017<br>VND |
|----------------|-----------------|-----------------|
| Cổ tức đã chia | 376.491.800.000 | -               |

- Căn cứ vào Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 87/NQ-SNZ-QTTH ngày 16 tháng 04 năm 2018, cổ tức năm 2017 được chia với tỷ lệ 7% vốn điều lệ.
- Căn cứ vào Nghị quyết Hội đồng quản trị số 191/NQ-SNZ-QTTH ngày 22 tháng 10 năm 2018, cổ tức đợt 1 năm 2018 được chia với tỷ lệ 3% vốn điều lệ.

**4.20. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán**

|                    | Tại ngày<br>31/12/2018 | Tại ngày<br>01/01/2018 |
|--------------------|------------------------|------------------------|
| Ngoại tệ các loại: |                        |                        |
| USD                | 615,72                 | 2.229,57               |
| EUR                | 15,00                  | 1.835,00               |

(Xem tiếp trang sau)

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH****5.1. Doanh thu cung cấp dịch vụ**

|   | Năm 2018<br>VND              | Năm 2017<br>VND              |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Doanh thu kinh doanh đất, hạ tầng Khu công nghiệp Biên Hòa 1                | 52.877.662.025               | 32.655.699.429               |
| Doanh thu kinh doanh đất, hạ tầng Khu công nghiệp Giang Điền                | -                            | 20.244.021.372               |
| Doanh thu hợp đồng xây dựng Cầu Hóa An                                      | (1.321.310.013)              | 18.809.363.636               |
| Doanh thu cho thuê văn phòng  | -                            | 13.982.895.774               |
| Doanh thu cho thuê nhà xưởng  | -                            | 3.781.992.868                |
| Doanh thu kinh doanh nước sạch  | -                            | 2.202.169.500                |
| Doanh thu kinh doanh nhà hàng khách sạn                                     | -                            | 334.803.778                  |
| Doanh thu khác  | 528.255.677                  | 1.232.065.090                |
| <b>Cộng</b>   | <b><u>52.084.607.689</u></b> | <b><u>93.243.011.447</u></b> |
| Trong đó, doanh thu cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm mục 6 | 1.165.493.096                | 2.144.289.416                |

**5.2. Giá vốn hàng bán**

|  | Năm 2018<br>VND              | Năm 2017<br>VND              |
|--|------------------------------|------------------------------|
| Giá vốn kinh doanh đất, hạ tầng Khu công nghiệp Biên Hòa 1 | 37.891.034.798               | 19.691.761.514               |
| Giá vốn kinh doanh đất, hạ tầng Khu công nghiệp Giang Điền | -                            | 22.194.534.412               |
| Giá vốn xây dựng cầu Hóa An                                | (1.321.310.014)              | 10.265.869.919               |
| Giá vốn cho thuê văn phòng                                 | -                            | 15.269.365.820               |
| Giá vốn kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Châu Đức        | 9.936.887.796                | 9.886.887.796                |
| Giá vốn cho thuê nhà xưởng                                 | -                            | 3.765.405.464                |
| Giá vốn kinh doanh nước sạch                               | -                            | 1.445.773.739                |
| Giá vốn kinh doanh nhà hàng khách sạn                      | -                            | 779.287.634                  |
| Giá vốn kinh doanh nhà, cho thuê nhà                       | -                            | 21.744.735                   |
| Giá vốn khác   | (118.442.105)                | 172.091.855                  |
| <b>Cộng</b>  | <b><u>46.388.170.475</u></b> | <b><u>83.492.722.888</u></b> |



**TÓNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****5.3. Doanh thu hoạt động tài chính**

|                                    | Năm 2018<br>VND               | Năm 2017<br>VND               |
|------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Cổ tức, lợi nhuận được chia        | 281.014.091.504               | 212.699.047.293               |
| Lãi tiền gửi                       | 47.877.168.272                | 33.784.808.711                |
| Lãi bán các khoản đầu tư           | 3.833.373.682                 | 16.142.827.496                |
| Lãi chênh lệch tỷ giá              | 533.352                       | 5.855.485                     |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác | -                             | 1.877.844.316                 |
| <b>Cộng</b>                        | <b><u>332.725.166.810</u></b> | <b><u>264.510.383.301</u></b> |

**5.4. Chi phí tài chính**

|  | Năm 2018<br>VND             | Năm 2017<br>VND             |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Dự phòng giảm giá khoản đầu tư tài chính | 882.970.356                 | 3.245.704.825               |
| Chi phí lãi vay                          | -                           | 176.508.950                 |
| Chi phí tài chính khác                   | 209.838.050                 | 1.256.447.229               |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá                     | 9.285                       | 87.763                      |
| Lỗ do bán các khoản đầu tư               | -                           | 660.828.880                 |
| <b>Cộng</b>                              | <b><u>1.092.817.691</u></b> | <b><u>5.339.577.647</u></b> |

**5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|   | Năm 2018<br>VND              | Năm 2017<br>VND              |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Chi phí nhân viên quản lý                 | 23.236.009.000               | 24.308.004.663               |
| Chi phí đồ dùng văn phòng                 | 123.730.486                  | 261.086.816                  |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định          | 1.013.179.210                | 1.526.609.400                |
| Thuế, phí và lệ phí                       | 4.500.000                    | 4.000.000                    |
| Chi phí dự phòng                          | 1.015.472.052                | 495.697.097                  |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                 | 1.779.135.714                | 1.730.789.228                |
| Chi phí bằng tiền khác                    | 14.185.060.173               | 14.509.941.602               |
| <i>Chi phí thuê văn phòng</i>             | <u>4.484.850.000</u>         | <u>2.242.425.000</u>         |
| <i>Chi phí phân bổ lợi thế thương mại</i> | <u>2.032.615.191</u>         | <u>2.032.615.190</u>         |
| <i>Chi phí khác</i>                       | <u>7.667.594.982</u>         | <u>10.234.901.412</u>        |
| <b>Cộng</b>                               | <b><u>41.357.086.635</u></b> | <b><u>42.836.128.806</u></b> |



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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****5.6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

|                                  | Năm 2018<br>VND              | Năm 2017<br>VND               |
|----------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| Chi phí dụng cụ, đồ dùng         | 123.730.486                  | 2.071.897.996                 |
| Chi phí nhân công                | 23.236.009.000               | 32.100.008.961                |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 3.285.529.047                | 43.138.632.127                |
| Chi phí dự phòng                 | 1.015.472.052                | 495.697.097                   |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 9.962.238.072                | 21.907.771.832                |
| Chi phí khác bằng tiền           | 50.360.244.270               | 19.020.052.873                |
| <b>Cộng</b>                      | <b><u>87.983.222.927</u></b> | <b><u>118.734.060.886</u></b> |

**5.7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành được xác định như sau:

|   | Năm 2018<br>VND             | Năm 2017<br>VND              |
|---|-----------------------------|------------------------------|
| Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm                              | 296.022.977.262             | 271.648.018.323              |
| Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng                                     | 1.440.893.494               | 1.339.511.867                |
| Trừ: Thu nhập được miễn thuế  | (281.014.091.504)           | (212.699.047.293)            |
| Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chính                    | 16.449.779.252              | 60.288.482.897               |
| Thuế suất thuế TNDN hiện hành                                       | 20%                         | 20%                          |
| <b>Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b> | <b><u>3.289.955.850</u></b> | <b><u>12.057.696.579</u></b> |

Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí khi tính thuế như:

- Khoản chi thực tế phát sinh không liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp;
- Khoản chi không có đủ hóa đơn, chứng từ hợp pháp theo quy định của pháp luật.

Thu nhập điều chỉnh giảm là khoản thu nhập được chia từ hoạt động góp vốn sau khi bên nhận góp vốn đã nộp thuế TNDN theo quy định của Luật thuế TNDN.

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****6. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN****Danh sách các bên liên quan****Mối quan hệ**

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| 1. Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai                              | Công ty con                        |
| 2. Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi                            | Công ty con                        |
| 3. Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2             | Công ty con                        |
| 4. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai           | Công ty con                        |
| 5. Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai                        | Công ty con                        |
| 6. Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai                                  | Công ty con                        |
| 7. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành                            | Công ty con                        |
| 8. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình                             | Công ty con                        |
| 9. Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Định Quán                      | Công ty con<br>đến ngày 17/07/2018 |
| 10. Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền                           | Công ty con                        |
| 11. Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai                             | Công ty liên kết                   |
| 12. Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai                                  | Công ty liên kết                   |
| 13. Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 1 - Đồng Nai | Công ty liên kết                   |
| 14. Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi                              | Công ty liên kết                   |
| 15. Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức                             | Công ty liên kết                   |
| 16. Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình                              | Công ty liên kết                   |
| 17. Công ty Cổ phần Bến xe và Dịch vụ Vận tải Đồng Nai            | Công ty liên kết                   |
| 18. Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi                | Công ty liên kết                   |
| 19. Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang          | Công ty liên kết                   |
| 20. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc                        | Nhân sự quản lý chủ chốt           |

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, số dư phải thu (phải trả) với các bên liên quan như sau:

|  | <b>Tại ngày<br/>31/12/2018<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2018<br/>VND</b> |
|--|--|--|
| Phải thu dài hạn khác - Xem thêm mục 4.4:        |  |  |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền              | 1.031.515.500                          | -                                      |
| Phải trả người bán ngắn hạn - Xem thêm mục 4.12: |  |  |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền              | 648.648.000                            | 3.157.435.500                          |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi                 | 135.258.620                            | 282.385.314                            |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức                | -                                      | 3.789.546.057                          |
| <b>Cộng</b>                                      | <b><u>783.906.620</u></b>              | <b><u>7.229.366.871</u></b>            |

17  
NG  
NH  
AN  
VIỆ  
CPI

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

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

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

|  | Tại ngày<br>31/12/2018<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2018<br>VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Phải trả dài hạn khác - Xem thêm mục 4.17:         |                               |                               |
| Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 | 11.200.000.000                | 11.200.000.000                |
| Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình                   | 22.400.000.000                | 22.400.000.000                |
| <b>Cộng</b>  | <b><u>33.600.000.000</u></b>  | <b><u>33.600.000.000</u></b>  |

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

|  | Năm 2018<br>VND             | Năm 2017<br>VND             |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Doanh thu cung cấp dịch vụ - Xem thêm mục 5.1:                   |                             |                             |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi                                 | -                           | 797.152.637                 |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức                                | -                           | 409.837.618                 |
| Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình                                 | 403.505.654                 | 549.063.068                 |
| Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai                                     | 242.341.041                 | 291.768.392                 |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền                              | 519.646.401                 | 94.823.201                  |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng<br>Công Nghiệp Số 1 - Đồng Nai | -                           | 1.644.500                   |
| <b>Cộng</b>  | <b><u>1.165.493.096</u></b> | <b><u>2.144.289.416</u></b> |

Mua hàng hóa, dịch vụ:

|  |                              |                              |
|--|------------------------------|------------------------------|
| Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng<br>Công nghiệp Số 1 - Đồng Nai | -                            | 3.254.344.134                |
| Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình                                 | -                            | 538.007.490                  |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi                                 | 287.609.788                  | 1.216.913.783                |
| Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai                                | -                            | 1.515.876.525                |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức                                | 3.445.041.870                | 4.102.138.986                |
| Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi                              | -                            | 47.340.000                   |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền                              | 5.727.719.087                | 2.870.395.909                |
| Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi                   | 20.000.000                   | -                            |
| <b>Cộng</b>  | <b><u>10.511.886.245</u></b> | <b><u>13.545.016.827</u></b> |



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

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

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

|   | Năm 2018<br>VND               | Năm 2017<br>VND               |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Cổ tức, lợi nhuận được chia:                                  |                               |                               |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình                            | 87.690.000.000                | 59.250.000.000                |
| Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai                             | 24.984.527.887                | 38.393.460.000                |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành                           | 25.595.000.000                | 35.833.000.000                |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức                             | 23.420.000.000                | 18.736.000.000                |
| Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai                                 | 25.189.920.000                | 15.743.700.000                |
| Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi                           | 13.448.992.200                | 15.370.276.800                |
| Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2            | 27.783.000.000                | 9.261.770.000                 |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền                           | 10.200.000.000                | -                             |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai          | 3.233.538.000                 | 2.217.283.200                 |
| Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình                              | 2.362.500.000                 | 1.890.000.000                 |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai                       | 9.787.833.083                 | 1.836.000.000                 |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi                              | 1.500.000.000                 | 1.500.000.000                 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai                             | 1.153.931.334                 | 1.092.875.493                 |
| Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai                                  | 1.138.860.000                 | 1.138.860.000                 |
| Công ty Cổ phần Bến xe và Dịch vụ Vận tải Đồng Nai            | 828.349.000                   | 1.338.120.000                 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 1 - Đồng Nai | 737.856.000                   | 922.320.000                   |
| <b>Cộng</b>   | <b><u>259.054.307.504</u></b> | <b><u>204.523.665.493</u></b> |

Thu nhập của nhân sự quản lý chủ chốt được hưởng trong năm như sau:

|                                       | Năm 2018<br>VND | Năm 2017<br>VND |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Thu nhập của nhân sự quản lý chủ chốt | 8.452.554.858   | 6.827.837.715   |

**7. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT**

|                     | Năm 2018<br>VND | Năm 2017<br>VND |
|---------------------|-----------------|-----------------|
| Thu nhập và thù lao | 1.025.060.264   | 813.746.248     |

**8. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Kể từ ngày 01/07/2017, Tổng Công ty đã chấm dứt hoạt động của 02 chi nhánh trực thuộc là Xí nghiệp Dịch vụ Khu công nghiệp Giang Điền và Biệt thự Đồng Nai. Những thông tin năm trước trên báo cáo kết quả kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ được trình bày bao gồm cả số liệu của Xí nghiệp Dịch vụ Khu công nghiệp Giang Điền và Biệt thự Đồng Nai. Do đó, các số liệu này không có tính chất so sánh.

## TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

#### 9. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ngày 30/01/2019, Hội đồng quản trị Tổng Công ty đã ban hành Nghị quyết số 43/NQ-SNZ-QTTH về việc thoái vốn tại Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Đồng Nai xuống còn 36% vốn điều lệ như sau:

- Số cổ phần chuyển nhượng: 959.040 cổ phần;
- Giá khởi điểm: 38.800 đồng/cổ phần.

Ngày 19/02/2019, Tổng Công ty đã chào bán công khai thành công số cổ phần trên với giá bán là 39.000 đồng/cổ phần.



*Phan Đình Thám*  
Tông Giám đốc

Đồng Nai, ngày 27 tháng 03 năm 2019

*Phan Thùy Đoàn*  
Kế toán trưởng

*Nguyễn Công Hiếu*  
Người lập