UBND TỈNH ĐỒNG NAI
TỔNG CÔNG TY SONADEZI

Số: 143 /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 CỔNG 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 hợp nhất 2018 đã được kiểm toán.
- Giải trình một số nội dung tại BCTC hợp nhất 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 hợp nhất 2018 đã được kiểm toán; văn bản giải trình số 141/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

M.S.D.N: 3600333363 TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TP. BIÊN HÒA - T. ĐỒNG NAI

Phan Đình Thám

Signature Not Verified
Ký bởi: TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP
Ký ngày: 28/3/2019 14:11:48

RSM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	05 - 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 64

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON
Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, 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 hợp nhất đính kèm đã được kiểm toán của Tổng Công ty và các công ty con (dưới đây cùng với Tổng Công ty gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính 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:

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

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

Tên	Chức vụ
Ông Trần Ngọc Tòng	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:

Tên	Chức vụ
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 Viết Hoàng Sơn	Giám đốc chi nhánh (bổ nhiệm ngày 14 tháng 12 năm 2018)

KIỂM TOÁN VIÊN

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Tổng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.
Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn và thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty công bố rằng, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề được nêu ở báo cáo kiểm toán kèm theo, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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,

M.S.D.N: 3600335363 TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TP. BIÊN HÒA - T. ĐỒNG NAI

Phan Đình Thám
Tổng Giám đốc
Đồng Nai, ngày 27 tháng 03 năm 2019

RSM Vietnam

Lầu 5, Tòa nhà Sài Gòn 3
140 Nguyễn Văn Thủ, Phường Đa Kao
Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

T +848 3827 5026
F +848 3827 5027

www.rsm.com.vn

Số: 19.107HN/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 hợp nhất

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty") và các công ty con (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 27 tháng 03 năm 2019 từ trang 05 đến trang 64, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

RSM Vietnam is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Trong năm 2018, Tập đoàn đã ghi nhận doanh thu và giá vốn công trình xây dựng đã hoàn thành trong năm 2016 và năm 2017 với tổng số tiền tương ứng là 104.533.697.263 đồng và 102.453.624.613 đồng. Tuy nhiên, Tập đoàn chưa trình bày lại các số liệu so sánh có liên quan trong báo cáo tài chính năm 2018 mà đã ghi nhận vào doanh thu và giá vốn năm 2018. Nếu các số liệu nêu trên được trình bày theo đúng hướng dẫn của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 29 "Thay đổi chính sách kế toán, ước tính kế toán và các sai sót" thì:

- Năm 2018: Doanh thu, giá vốn ước tính và chi phí quản lý ước tính sẽ giảm tương ứng là 104.533.697.263 đồng, 102.453.624.613 đồng và 855.292.173 đồng; lợi nhuận kế toán trước thuế ước tính sẽ giảm 1.224.780.476 đồng.

- Năm 2017: Doanh thu, giá vốn ước tính và chi phí quản lý ước tính sẽ tăng tương ứng là 87.376.412.718 đồng, 85.519.723.668 đồng và 855.292.173 đồng; lợi nhuận kế toán trước thuế ước tính sẽ tăng 1.001.396.876 đồng.

- Năm 2016: Doanh thu và giá vốn ước tính năm 2016 sẽ làm cho chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 01/01/2018 trên Bảng cân đối kế toán ngày 31/12/2018 ước tính sẽ tăng là 178.706.880 đồng (doanh thu, giá vốn và lợi nhuận kế toán trước thuế ước tính năm 2016 tương ứng là 17.157.284.545 đồng, 16.933.900.945 đồng và 223.383.600 đồng).

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & TƯ VẤN RSM VIỆT NAM

Đặng Thị Hồng Loan	**Trịnh Thanh Thanh**
Phó Tổng Giám đốc	**Kiểm toán viên**
Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán: 0425-2018-026-1	Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán: 2820-2016-026-1

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

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

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**5.656.110.562.536**	**5.380.070.503.022**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	4.1	**1.027.290.066.703**	**1.021.899.574.185**
1. Tiền	111		441.182.752.394	407.012.155.621
2. Các khoản tương đương tiền	112		586.107.314.309	614.887.418.564
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**2.059.440.993.970**	**1.875.665.000.000**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	2.059.440.993.970	1.875.665.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**1.502.105.055.185**	**1.498.253.301.526**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	621.261.072.250	646.199.187.390
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	693.748.042.583	756.422.288.304
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	15.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	206.061.912.637	115.379.443.458
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(18.965.972.285)	(34.747.617.626)
IV. Hàng tồn kho	**140**		**995.200.071.431**	**831.321.876.810**
1. Hàng tồn kho	141	4.7	995.200.071.431	831.321.876.810
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**72.074.375.247**	**152.930.750.501**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.13	21.320.648.779	31.893.141.841
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		26.189.322.797	53.106.311.567
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.16	23.733.331.846	67.230.502.550
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		831.071.825	700.794.543

(Xem tiếp trang sau)

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**11.327.662.697.127**	**10.454.555.666.144**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**111.893.647.172**	**100.588.647.131**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	4.3	84.540.000	2.920.351.920
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		451.959.047	200.000.000
3. Phải thu dài hạn khác	216	4.5	117.917.766.525	104.570.689.111
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	4.6	(6.560.618.400)	(7.102.393.900)
II. Tài sản cố định	**220**		**4.822.005.324.558**	**4.170.233.396.427**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	4.436.619.837.918	3.771.624.830.144
Nguyên giá	222		7.429.927.044.910	6.454.083.733.690
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.993.307.206.992)	(2.682.458.903.546)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.9	385.385.486.640	398.608.566.283
Nguyên giá	228		492.125.236.973	496.340.553.819
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(106.739.750.333)	(97.731.987.536)
III. Bất động sản đầu tư	**230**	4.10	**2.367.908.484.131**	**1.898.102.124.573**
Nguyên giá	231		3.510.586.092.520	2.899.694.433.376
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(1.142.677.608.389)	(1.001.592.308.803)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**2.520.921.308.675**	**2.991.659.747.867**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	4.11	8.991.454.806	354.985.313.925
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.12	2.511.929.853.869	2.636.674.433.942
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**703.004.044.409**	**633.514.261.898**
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	4.2	280.468.198.560	359.716.342.318
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	4.2	226.328.873.280	227.349.953.280
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(2.793.027.431)	(3.552.033.700)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	4.2	199.000.000.000	50.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**801.929.888.182**	**660.457.488.248**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.13	779.605.513.002	635.694.791.772
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.10	22.324.375.180	24.762.696.476
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**16.983.773.259.663**	**15.834.626.169.166**

(Xem tiếp trang sau)

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**10.083.231.463.437**	**9.118.316.718.010**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**3.004.580.344.229**	**2.727.067.949.062**
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	4.14	419.294.550.090	513.485.274.824
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.15	943.023.788.658	256.908.083.040
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.16	60.589.642.169	36.544.653.125
4. Phải trả người lao động	314	4.17	109.635.987.348	102.745.592.257
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.18	110.440.086.098	116.289.655.113
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.19	130.197.257.493	113.921.423.168
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.20	298.301.992.503	318.334.948.951
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.21	778.492.038.204	1.131.856.513.601
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		13.973.160.392	14.051.992.980
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.22	140.631.841.274	122.929.812.003
II. Nợ dài hạn	**330**		**7.078.651.119.208**	**6.391.248.768.948**
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	4.15	4.149.220.218	8.026.078.158
2. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.18	375.645.910.805	280.082.300.410
3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.19	3.346.344.718.215	3.261.041.237.181
4. Phải trả dài hạn khác	337	4.20	192.785.852.527	344.638.611.025
5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.21	3.157.612.658.020	2.495.748.597.365
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342		2.112.759.423	1.711.944.809

(Xem tiếp trang sau)

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**6.900.541.796.226**	**6.716.309.451.156**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	4.23.1	**6.807.606.506.010**	**6.621.379.045.538**
1. Vốn đầu tư 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. Thặng dư vốn cổ phần	412		107.138.939.146	105.704.219.146
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		88.958.706.002	88.958.706.002
4. Cổ phiếu quỹ	415		(90.100.000)	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		(633.930.931.829)	(633.930.931.829)
6. Quỹ đầu tư phát triển	418		404.939.669.727	346.929.067.083
7. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		19.426.615.585	19.426.615.585
8. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		688.184.463.596	715.791.439.858
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		356.258.888.868	213.712.468.461
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		331.925.574.728	502.078.971.397
9. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		3.056.212.501	3.056.212.501
10. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		2.364.922.931.282	2.210.443.717.192
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	**430**		**92.935.290.216**	**94.930.405.618**
1. Nguồn kinh phí	431		811.695.463	530.000.482
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		92.123.594.753	94.400.405.136
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**16.983.773.259.663**	**15.834.626.169.166**

M.S.D.N: 3600335363 TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TP. BIÊN HÒA - T. ĐỒNG NAI

Phan Đình Thám	**Phan Thùy Đoan**	**Nguyễn Thị Quyên**
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập**

Đồng Nai, ngày 27 tháng 03 năm 2019

Mẫu số B 02 - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2018	Năm 2017
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		4.314.604.373.242	3.788.546.436.677
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		231.475.448	1.128.096.195
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	5.1	4.314.372.897.794	3.787.418.340.482
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	2.977.672.820.845	2.628.249.985.157
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		1.336.700.076.949	1.159.168.355.325
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	214.975.677.908	187.386.621.017
7. Chi phí tài chính	22	5.4	136.143.865.527	211.981.587.885
Trong đó, chi phí lãi vay	*23*		*116.284.022.561*	*104.092.727.137*
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24		9.925.750.823	14.454.899.541
9. Chi phí bán hàng	25	5.5	127.148.938.343	138.041.890.134
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	356.937.788.042	349.261.684.589
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		941.370.913.768	661.724.713.275
12. Thu nhập khác	31	5.7	20.229.299.237	62.092.741.142
13. Chi phí khác	32		8.156.986.901	8.658.154.727
14. Lợi nhuận khác	40		12.072.312.336	53.434.586.415
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		953.443.226.104	715.159.299.690
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.9	156.576.029.338	124.266.195.027
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		2.438.321.296	4.005.237.564
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		794.428.875.470	586.887.867.099
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		466.247.114.728	344.049.817.675
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		328.181.760.742	242.838.049.424
21. Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu	70	4.23.2	1.085	779

Phan Đình Thám	**Phan Thùy Đoan**	**Nguyễn Thị Quyên**
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập**

Đồng Nai, ngày 27 tháng 03 năm 2019

Mẫu số B 03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2018	Năm 2017
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**		**953.443.226.104**	**715.159.299.690**
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.8	589.570.250.862	442.942.579.231
Các khoản dự phòng	03		(15.927.991.773)	15.806.149.824
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		17.752.452.767	101.646.542.964
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(212.288.973.679)	(194.940.844.087)
Chi phí lãi vay	06	5.4	116.284.022.561	104.092.727.137
Các khoản điều chỉnh khác	07		(4.210.002.611)	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	**08**		**1.444.622.984.231**	**1.184.706.454.759**
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(6.375.213.368)	(190.372.674.610)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		178.563.351.820	(26.222.530.049)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		667.126.529.067	(61.219.884.870)
Tăng giảm chi phí trả trước	12		15.918.281.863	78.796.507.541
Tiền lãi vay đã trả	14		(116.730.641.168)	(103.633.306.073)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.16	(103.465.249.811)	(176.341.298.651)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		6.757.110.803	21.377.723.791
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(97.130.403.157)	(148.206.860.311)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**1.989.286.750.280**	**578.884.131.527**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.412.656.412.111)	(1.107.567.484.090)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		2.164.872.727	20.671.048.500
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(2.472.952.477.571)	(2.132.975.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		2.176.068.958.480	1.501.530.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(32.455.000.000)	(100.061.189.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		129.499.833.480	351.264.236.202
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		171.464.224.384	150.891.326.899
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(1.438.866.000.611)**	**(1.316.247.061.489)**

Mẫu số B 03 - DN/HN

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2018	Năm 2017
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
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. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	1.857.666.853.321	1.706.861.437.200
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(1.883.602.554.995)	(1.261.180.754.471)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(519.102.673.870)	(124.830.380.157)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(545.128.475.544)**	**320.850.302.572**
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM (50 = 20+30+40)	**50**		**5.292.274.125**	**(416.512.627.390)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		1.021.899.574.185	1.438.386.955.458
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		98.218.393	25.246.117
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM (70 = 50+60+61)	**70**	4.1	**1.027.290.066.703**	**1.021.899.574.185**

Phan Đình Thám	**Phan Thùy Đoan**	**Nguyễn Thị Quyên**
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập**

Đồng Nai, ngày 27 tháng 03 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

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 kinh doanh là 3.765.000.000.000 VND, được chi tiết như sau:

	VND	Tỷ lệ
Nhà nước	3.747.567.000.000	99,54%
Vốn góp của các cổ đông khác	17.433.000.000	0,46%
Cộng	**3.765.000.000.000**	**100,00%**

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

Tổng số nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 45 (01/01/2018: 50 người).

1.2. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh chính của Tập đoàn là:

- Đầu tư phát triển đô thị công nghiệp, khu công nghiệp, khu dân cư;
- Dịch vụ du lịch;
- Dịch vụ quản lý môi trường;
- Đầu tư chính vào doanh nghiệp khác;
- Cho thuê nhà ở;
- Mua, bán, cho thuê kho bãi và nhà xưởng;
- Xây dựng nhà các loại;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Đối với các công ty con hoạt động trong lĩnh vực dịch vụ, bán hàng thì chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường là 12 tháng.

Đối với Tổng công ty và các công ty con còn lại thì chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường được tính từ thời điểm mua nguyên vật liệu để tham gia vào một quy trình sản xuất đến khi chuyển đổi thành tiền hoặc tài sản dễ chuyển đổi thành tiền.

1.4. Cấu trúc Tập đoàn

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn được cấu trúc theo hình thức sở hữu đa cấp gồm công ty mẹ, 09 công ty con trực tiếp và 03 công ty con gián tiếp. Trong năm 2018, Tổng Công ty đã thoái toàn bộ vốn của Tổng Công ty tại Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Định Quán tại ngày 29 tháng 08 năm 2018.

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

(Xem tiếp trang sau)

1.5. Các công ty con được hợp nhất

Các công ty con trực tiếp:

STT	Tên công ty con	Địa chỉ	Ngành nghề chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp trực tiếp	Tỷ lệ lợi ích
1.	Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	48 Cách Mạng Tháng Tám, P. Quyết Thắng, TP.Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Khai thác nước sạch	63,99%	63,99%	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%	57,70%	57,94%
3.	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	138 Nguyễn Ái Quốc, P. Trảng Dài, TP. Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	Sản xuất công nghiệp và dịch vụ	52,29%	52,29%	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%	75,37%	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%	51,00%	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%	51,19%	56,28%
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	96,25%	79,00%	87,57%
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%	64,04%	64,04%
9.	Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê Khu công nghiệp	51,00%	51,00%	51,00%

1.5. Các công ty con được hợp nhất (tiếp theo)

Các công ty con gián tiếp:

STT	Tên	Địa chỉ	Ngành nghề chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp trực tiếp	Tỷ lệ lợi ích
1.	Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Số 113-116 Lô C2, Đường 9, Khu dân cư An Bình, TP. Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê Khu công nghiệp, xây dựng công trình	60,44%	37,95%	49,46%
2.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Tầng 8, Tòa nhà Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa,Tỉnh Đồng Nai	Xử lý nước thải, chất thải nguy hại và không nguy hại	49,00%	20,00%	36,77%
3.	Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Tầng 9, Tòa nhà Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu dân cư	59,12%	46,84%	53,30%

1.6. Các công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Các Công ty liên kết trực tiếp:

STT	Tên	Địa chỉ	Ngành nghề chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
1.	Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	9 Huỳnh Văn Nghệ, P. Bửu Long, TP. Biên Hòa,Tỉnh Đồng Nai	Xây dựng công trình	40,00%	40,00%	40,00%
2.	Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	Đường 7, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Sản xuất kinh doanh sản phẩm về sơn, keo	30,00%	30,00%	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%	20,00%	20,00%
4.	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%	40,00%	40,00%

1.6. Các công ty liên kết được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

Các Công ty liên kết trực tiếp (tiếp theo):

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Ngành nghề chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
5.	Công ty Cổ phần Bến xe và Dịch vụ Vận tải Đồng Nai	Xa lộ Hà Nội, Khu phố 2, P. Bình Đa, TP. Biên Hoà,Tỉnh Đồng Nai	Khai thác bến xe, dịch vụ hành khách	36,00%	36,00%	36,00%
6.	Công ty Cổ phần Đầu tư quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	Số 315, Đường Võ Nguyên Giáp, Xã Phước Tân, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	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%	39,72%	39,72%

Các công ty liên kết gián tiếp:

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Ngành nghề chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
1.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai	Khu phố Bình Dương, P. Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Khai thác cảng, kỹ thuật,cung ứng, logistic	45,00%	45,00%	22,95%
2.	Công ty Cổ phần Cấp nước Gia Tân	Số 48, Cách Mạng Tháng Tám, P. Quyết Thắng, TP. Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	Khai thác, xử lý và cung cấp nước	25,00%	25,00%	16,00%
3.	Công ty Cổ phần Dịch Vụ và Xây dựng Cấp Nước Đồng Nai	Số 52, Cách Mạng Tháng Tám, P. Quyết Thắng, TP. Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	Lắp đặt ống cấp thoát nước; thiết kế công trình dân dụng; khai thác nước phục vụ công nghiệp	36,00%	36,00%	23,04%
4.	Công ty Cổ phần Cảng Long Thành	Xã Phước Thái, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải	30,00%	30,00%	15,30%
5.	Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI	Số 168, Khu phố 11, Phường An Bình, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ	30,00%	30,00%	20,74%
6.	Công ty Cổ phần Xây Lắp Sonacons	Số 3, Đường 3, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP Biên Hòa, Đồng Nai	Xây dựng công trình	30,00%	30,00%	14,84%

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam.

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

2.2. Kỳ kế toán năm

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

2.3. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

2.4. Cơ sở hợp nhất

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

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con, trừ trường hợp quyền kiểm soát của Tập đoàn chỉ là tạm thời khi công ty con chỉ được mua và nắm giữ cho mục đích bán lại trong thời gian không quá 12 tháng.

Phương pháp ghi nhận lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong thu nhập thuần và tài sản thuần của công ty con được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Phương pháp kế toán ghi nhận lãi, lỗ khi có sự thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con

Các thay đổi về tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con không đưa đến việc mất kiểm soát của Tập đoàn được hạch toán là giao dịch về vốn. Giá trị ghi sổ của Tập đoàn và lợi ích của cổ đông không kiểm soát được điều chỉnh để phản ánh sự thay đổi về tỷ lệ sở hữu tương ứng trong công ty con đó. Chênh lệch do điều chỉnh lợi ích của cổ đông không kiểm soát và giá trị hợp lý của khoản thanh toán được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ngay khi mất quyền kiểm soát công ty con, lãi lỗ của Tập đoàn được xác định là chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn với giá trị tài sản thuần chuyển nhượng tại thời điểm mất quyền kiểm soát cộng với giá trị lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

Phương pháp loại trừ giao dịch nội bộ

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ hoàn toàn khi hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện cũng được loại trừ trên báo cáo tài chính hợp nhất, trừ trường hợp chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi.

Phương pháp xác định lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ

Tại thời điểm nắm quyền kiểm soát công ty con, lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ được xác định là khoản chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ. Lợi thế thương mại được trình bày thành một khoản mục riêng biệt trên báo cáo tài chính hợp nhất và được phân bổ dần đều không quá 10 năm vào chi phí trong kết quả kinh doanh hợp nhất. Lãi từ giao dịch mua rẻ được ghi nhận là thu nhập khác khi phát sinh.

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 các công ty trong Tập đoàn đang giao dịch;
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại tài sản là tỷ giá mua ngoại tệ;
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại nợ phải trả là tỷ giá bán ngoại tệ;
- Các loại tỷ giá áp dụng trong giao dịch khác là tỷ giá mua/bán ngoại tệ.

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

3.2. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho cho năm tài chính kết thúc vào 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.

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 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

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

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.

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

Đầu tư khác

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

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

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn

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

Đối với các khoản đầu tư khác

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

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 của 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.

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 hợp nhất.

3.6. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

Giá 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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho.

Nguyên liệu, vật liệu và công cụ dụng cụ dự trữ để sử dụng cho mục đích sản xuất ra sản phẩm không được lập dự phòng nếu sản phẩm do chúng góp phần cấu tạo nên sẽ được bán bằng hoặc cao hơn giá thành sản xuất của sản phẩm.

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác và thuế trước bạ (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 - 49 năm
▪ Máy móc thiết bị	03 - 19 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 - 25 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 10 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, bao gồm:

STT	Địa điểm	Thời gian khấu hao
1.	Quyền sử dụng đất tại Xí nghiệp nước Biên Hòa, Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Không thời hạn
2.	Quyền sử dụng đất tại Xí nghiệp nước Tân Định, Huyện Tân Phú, Tỉnh Đồng Nai	Không thời hạn
3.	Quyền sử dụng đất tại thửa số 140, Tờ bản đồ số 5, Ấp 1, Xã Sông Ray, Huyện Cẩm Mỹ, Tỉnh Đồng Nai	Không thời hạn
4.	Quyền sử dụng đất tại Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	15 năm
5.	Quyền sử dụng đất 918m2 tại H22 Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	6 năm
6.	Quyền sử dụng đất 144m2 bổ sung tại H22 Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	22 năm

Phần mềm máy vi tính

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

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 hợp nhất theo cách phân loại tài sản của Tập đoàn.

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

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Tập đoàn có thể lựa chọn phương pháp ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;
- Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

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. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Tập đoàn không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

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

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

3.11. Chi phí xây dựng dở dang

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

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

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

3.12. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

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

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

3.13. Chi phí trả trước

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

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

- Công cụ, dụng cụ được phân bổ dần không quá 03 năm;
- Tiền thuê đất Khu công nghiệp Giang Điền đã trả một lần cho suốt thời gian thuê được Tập đoàn phân bổ theo thời hạn thuê trên hợp đồng;
- Tiền thuê đất tại Khu công nghiệp Biên Hòa 1 sẽ được ghi nhận vào chi phí theo diện tích sẽ được khách hàng thuê ký lại phụ lục hợp đồng thuê đất theo đơn giá mới.
- Lợi thế kinh doanh khi cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước được phân bổ 3 năm;
- Chi phí trả trước khác chủ yếu là các chi phí phát sinh chung trong khu công nghiệp như chi phí tư vấn, chi phí sửa chữa, đo vẽ, hồ sơ quy hoạch, thuê pano,... được phân bổ dần không quá 03 năm. Riêng chi phí dò mìn được phân bổ theo thời gian hoạt động của khu công nghiệp.

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 còn lại tại thời điểm báo cáo và theo từng đối tượng.

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

3.15. Chi phí đi vay

Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay

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

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

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

3.16. Chi phí phải trả

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

Chi phí hạ tầng trích trước cho hoạt động kinh doanh nhà, chuyển quyền sử dụng đất được ghi nhận trên diện tích đất đã chuyển nhượng cho khách hàng căn cứ vào dự toán báo cáo đầu tư do Tập đoàn lập và điều chỉnh theo chi phí thực tế phát sinh.

Chi phí đầu tư hạ tầng trích trước cho hoạt động kinh doanh hạ tầng và chuyển quyền sử dụng mặt bằng công nghiệp được ghi nhận trên phần diện tích đất cho khách hàng thuê tính theo tỷ lệ doanh thu phí mặt bằng công nghiệp ghi nhận trong năm nhân với suất đầu tư hạ tầng.

3.17. Dự phòng phải trả

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

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

3.18. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

3.19. 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.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu, chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

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 hợp nhất.

Cổ tức

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

Quỹ dự trữ

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo quy định trong Điều lệ của các công ty trong Tập đoàn.

Phân phối lợi nhuận

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

3.20. Chênh lệch đánh giá lại tài sản

Cho mục đích xác định giá trị doanh nghiệp khi cổ phần hóa, Tập đoàn đã thực hiện đánh giá lại giá trị của các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết theo Biên bản định giá và căn cứ trên Hồ sơ Quyết toán Cổ phần hóa đã được các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, Tập đoàn đã thực hiện ghi nhận tăng giá gốc của khoản đầu tư này trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất với số tiền là 633.930.931.829 VND (trong đó điều chỉnh đánh giá lại giá trị các khoản đầu tư vào công ty con là 613.160.305.878 VND và điều chỉnh đánh giá lại giá trị các khoản đầu tư vào công ty liên kết là 20.770.625.951 VND), trong khi phần vốn chủ sở hữu của các đơn vị nhận đầu tư này của Tập đoàn không được định giá lại - Xem thêm mục 4.23.1.

Cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất, phần chênh lệch giữa giá trị của các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết được định giá lại và giá trị vốn chủ sở hữu tại các công ty nhận đầu tư được ghi nhận như một khoản giảm trừ vào chỉ tiêu "Chênh lệch đánh giá lại tài sản" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất của Tập đoàn.

(Xem tiếp trang sau)

3.21. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo chính sách kế toán về hợp đồng xây dựng như trình bày tại mục 3.23 dưới đây.

Lãi tiền gửi

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

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

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

Thanh lý, nhượng bán các khoản đầu tư

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

3.22. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh; Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh vào kỳ sau nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất thì được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ lập báo cáo; Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh vào kỳ sau và sau thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất thì được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh khoản giảm trừ.

3.23. Hợp đồng xây dựng

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

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

3.24. Giá vốn hàng bán

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

3.25. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm chi phí đi vay vốn, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái.

3.26. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí nhân viên; chi phí nguyên liệu, vật liệu; chi phí hoa hồng; chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí nhân viên quản lý; chi phí vật liệu quản lý; chi phí đồ dùng văn phòng; chi phí khấu hao TSCĐ; thuế, phí và lệ phí; chi phí dự phòng; chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác.

3.27. 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.

Thuế giá trị gia tăng

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

▪ Cho thuê đất, phí hạ tầng, xử lý chất thải đối với các doanh nghiệp chế xuất	0%
▪ Cung cấp nước sạch sản xuất	5%
▪ Hoạt động cho thuê lại đất, cho thuê nhà xưởng, cho thuê văn phòng, các hoạt động khác	10%

Các loại thuế khác

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

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

3.28. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

3.29. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

3.30. Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh khác hoặc khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

3.31. 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 Tập đoàn hoặc chịu sự kiểm soát của Tập đoàn, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tập đoàn. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Tập đoàn dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Tập đoàn, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm các Tổng Giám đốc, các cán bộ điều hành của Tập đoàn, 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.

(Xem tiếp trang sau)

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

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Tiền mặt	4.361.933.336	6.268.251.341
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	436.820.819.058	400.743.904.280
Các khoản tương đương tiền	586.107.314.309	614.887.418.564
Cộng	**1.027.290.066.703**	**1.021.899.574.185**

Tương đương tiền là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng.

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là các khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn dưới 12 tháng tại các Ngân hàng.

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

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	280.468.198.560	359.716.342.318
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	226.328.873.280	227.349.953.280
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*)	199.000.000.000	50.000.000.000
Dự phòng đầu tư dài hạn	(2.793.027.431)	(3.552.033.700)
Cộng	**703.004.044.409**	**633.514.261.898**

(*) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn là các khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn trên 12 tháng tại các Ngân hàng.

Các khoản tiền gửi có kỳ hạn của một số công ty con đã được dùng để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn - Xem thêm mục 4.21.

(Xem tiếp trang sau)

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

4.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

	Tại ngày 31/12/2018 VND			Tại ngày 01/01/2018 VND		
	Tỷ lệ lợi ích	Vốn góp theo phương pháp giá gốc	Vốn góp theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích	Vốn góp theo phương pháp giá gốc	Vốn góp theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết:						
Công ty Cổ phần Đầu tư quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	39,72%	112.000.000.000	110.782.294.480	39,72%	112.000.000.000	111.695.865.261
Công ty TNHH Berjaya D2D		-	-	14,49%	83.676.726.251	80.217.839.481
Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI (*)	20,74%	42.000.000.000	42.000.000.000	20,74%	42.000.000.000	42.000.000.000
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	40,00%	33.436.575.595	32.070.577.483	40,00%	33.436.575.595	32.549.560.030
Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai	22,95%	13.500.000.000	13.637.782.416	22,95%	13.500.000.000	14.078.733.955
Công ty Cổ phần Cấp nước Gia Tân	16,00%	15.000.000.000	15.351.191.274	16,00%	15.000.000.000	14.958.882.119
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	40,00%	12.556.802.285	13.806.932.349	40,00%	12.662.870.951	13.962.967.046
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	30,00%	10.295.294.400	10.729.632.856	30,00%	10.295.294.400	10.036.879.754
Công ty Cổ phần Bến xe và Dịch vụ vận tải Đồng Nai	36,00%	8.045.519.909	8.849.776.589	36,00%	8.045.519.909	8.619.954.887
Công ty Cổ phần Dịch Vụ và Xây dựng Cấp Nước Đồng Nai	23,04%	7.800.368.003	15.569.967.761	23,04%	7.800.368.003	14.465.223.919
Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng công nghiệp số 1 - Đồng Nai (**)	20,00%	7.489.690.056	9.327.644.067	30,00%	7.489.690.056	8.541.401.586
Công ty Cổ phần Xây Lắp Sonacons	14,84%	3.600.000.000	4.244.905.978	14,84%	3.600.000.000	4.325.574.397
Công ty Cổ phần Cảng Long Thành	15,30%	1.665.000.000	4.097.493.307	15,30%	1.665.000.000	4.263.459.883
Cộng		**267.389.250.248**	**280.468.198.560**		**351.172.045.165**	**359.716.342.318**

(*) Công ty liên kết chưa phát sinh hoạt động kinh doanh để hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

(**) Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng công nghiệp số 1 - Đồng Nai đã thực hiện phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ theo Nghị Quyết Đại hội cổ đông ngày 16/07/2018. Và Tổng Công ty đã thực hiện chuyển nhượng quyền mua cổ phần phát hành thêm của Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng công nghiệp số 1 - Đồng Nai theo Nghị Quyết số 192/NQ-SNZ-QTTH ngày 25/10/2018 cho cổ đông khác. Sau khi Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng công nghiệp số 1 - Đồng Nai hoàn thành việc phát hành cổ phiếu thì tỷ lệ lợi ích của Tổng Công ty tại đơn vị này đã giảm từ 30% xuống 20%.

(Xem tiếp trang sau)

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

4.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

	Tại ngày 31/12/2018 VND			Tại ngày 01/01/2018 VND		
	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác:						
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 CP Cấp nước Châu Đức	15.000.000.000	(*)	-	15.000.000.000	(*)	-
Công ty TNHH Xăng dầu Vĩnh Phú	-		-	500.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Cấu Kiện Bê Tông Nhơn Trạch 2	11.250.000.000	(*)	(1.699.785.761)	11.250.000.000	(*)	(2.981.611.392)
Công ty Cổ phần Địa Ốc Thảo Điền	10.000.000.000	(*)	-	10.000.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai (BOT Cầu Đồng Nai)	74.316.189.000	(*)	-	73.528.689.000	(*)	-
Nền nhà tại Khu Thiên Hà	-		-	1.308.580.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Cấp Nước Long Khánh	1.054.088.000	(*)	-	1.054.088.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Đồng Nai	1.711.890.000	7.170.090.000	-	1.711.890.000	2.580.240.000	-
Cộng	**226.328.873.280**		**(2.793.027.431)**	**227.349.953.280**		**(3.552.033.700)**

(*) Tại ngày báo cáo, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (ngoại trừ Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Đồng Nai) để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác giá trị ghi sổ.

(Xem tiếp trang sau)

4.3. Phải thu của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Ngắn hạn:		
Phải thu từ khách hàng:		
Phòng Quản lý đô thị Biên Hòa	149.978.076.795	159.318.145.814
Công ty Cổ phần Phân bón Hà Lan AGRO	20.516.585.130	24.537.369.780
Sở Giao thông Vận tải Đồng Nai liên quan đến doanh thu xây dựng Cầu Hóa An	-	35.651.261.000
Phải thu các đối tượng khác	447.700.191.615	408.239.790.062
Phải thu khách hàng là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	3.066.218.710	18.452.620.734
Cộng	**621.261.072.250**	**646.199.187.390**
Dài hạn:		
Phải thu từ khách hàng:		
Phải thu từ hoạt động kinh doanh nhà - Khu dân cư An Bình	-	1.950.700.000
Các đối tượng khác	84.540.000	969.651.920
Cộng	**84.540.000**	**2.920.351.920**

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Trung tâm Phát triển Quỹ đất TP. Biên Hòa tiền đền bù đất Khu công nghiệp Giang Điền	247.739.300.330	245.920.822.338
Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Trảng Bom	185.238.695.181	67.842.933.147
Nhà thầu Kumho Industrial	64.347.260.399	186.536.378.878
Trung tâm quỹ đất Huyện Vĩnh Cửu	55.587.431.869	161.553.863.618
Các đối tượng khác	140.835.354.804	88.560.961.323
Trả trước cho người bán là các bên liên quan	-	6.007.329.000
Cộng	**693.748.042.583**	**756.422.288.304**

4.5. Phải thu khác

	Tại ngày 31/12/2018 VND		Tại ngày 01/01/2018 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự 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	46.344.069.455		41.497.096.166	-
Khoản tiền bồi thường về việc "Phê duyệt bồi thường, hỗ trợ thuộc dự án cụm công nghiệp Long Phước 1 tại xã Long Phước, Huyện Long Thành"	10.653.781.316	-	37.351.123.820	-
Phải thu về hoạt động bán nhà sở hữu Nhà Nước	2.570.748.804	-	4.462.884.490	-
Phải thu khác	46.493.313.062	-	32.068.338.982	-
Cộng	**206.061.912.637**	**-**	**115.379.443.458**	**-**
Dài hạn:				
Đầu tư hợp tác kinh doanh với Công ty ICD Tân Cảng Long Bình (*)	91.470.000.000	-	91.470.000.000	-
Ký quỹ, ký cược	7.416.802.292	-	6.072.033.661	-
Phải thu khác	19.030.964.233	(6.476.078.400)	7.028.655.450	(6.476.078.400)
Cộng	**117.917.766.525**	**(6.476.078.400)**	**104.570.689.111**	**(6.476.078.400)**

(*) Góp vốn hợp tác kinh doanh ICD Tân Cảng Long Bình theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 485/HD-ICDLB-SZB ngày 21 tháng 9 năm 2013, Phụ lục số 485/HD-ICDLB-SZB/PL1 ngày 08 tháng 05 năm 2014 và Phụ lục số 485/HD-ICDLB-SZB/PL2 ngày 15 tháng 06 năm 2015, giữa công ty con là Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình với Công ty Cổ phần ICD Tân Cảng Long Bình để thực hiện dự án đầu tư, xây dựng kho tại khu đất ICD Tân Cảng Long Bình và thực hiện các hoạt động kinh doanh dịch vụ kho và các giá trị gia tăng liên quan đến dịch vụ kho với thời gian thực hiện dự án là 45 năm kể từ ngày 21 tháng 9 năm 2013. Tổng mức đầu tư của dự án là 323.409.000.000 VND, trong đó vốn tự có của dự án là 186.673.000.000 VND. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình đã góp đủ 49% vốn tự có của dự án.

(Xem tiếp trang sau)

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

4.6. Nợ xấu

	Tại ngày 31/12/2018 VND		Tại ngày 01/01/2018 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	34.696.417.795	9.169.827.110	44.162.327.927	2.312.316.401

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

	Tại ngày 31/12/2018 VND			Tại ngày 01/01/2018 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 Năng lượng Mai Linh	-	-		16.068.397.014	-	Từ 02 – 03 năm
Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	6.226.773.400	-	Trên 03 năm	6.226.773.400	-	Trên 03 năm
Công ty TNHH Vạn Phúc	2.271.119.074	-	Trên 03 năm	2.271.119.074	-	Trên 03 năm
Công ty Cổ phần Bê tông Biên Hòa	1.508.110.161	682.959.836	Từ 06 tháng đến 03 năm	1.137.067.405	683.992.387	Từ 02 – 03 năm
Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh	1.141.244.891	949.440.683	Từ 06 tháng đến 01 năm	-	-	
Công ty TNHH Xây dựng Thành Phố	244.951.524	-	Trên 04 năm	244.951.524	-	Trên 03 năm
Công ty TNHH Tam Lộc Phát	231.036.671	-	Trên 05 năm	231.036.671	-	Trên 04 năm
Các đối tượng khác	23.073.182.074	7.537.426.591	Trên 06 tháng	17.982.982.839	1.628.324.014	Trên 01 năm
Cộng	**34.696.417.795**	**9.169.827.110**		**44.162.327.927**	**2.312.316.401**	

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

4.7. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2018 VND		Tại ngày 01/01/2018 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	46.511.378.527	-	53.667.798.655	-
Công cụ, dụng cụ	1.937.525.979	-	2.540.662.513	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:	673.611.356.861	-	733.239.935.635	-
Dự án Khu dân cư đường Võ Thị Sáu - Giai đoạn 2	-	-	*139.371.131.000*	-
Dự án Khu dân cư xã Lộc An, huyện Long Thành	*260.473.776.472*	-	*242.996.008.337*	-
Dự án KDC Trảng Bom	*16.027.774.226*	-	*21.757.060.896*	-
Các dự án khác	*397.109.806.163*	-	*329.115.735.402*	-
Thành phẩm	271.650.752.848	-	40.244.295.535	-
Hàng hóa	1.489.057.216	-	1.629.184.472	-
Cộng	**995.200.071.431**	**-**	**831.321.876.810**	**-**

(Xem tiếp trang sau)

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

4.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị công cụ quản lý VND	TSCĐ hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2018	2.531.773.389.870	1.150.685.526.005	2.571.216.658.148	76.409.882.237	123.998.277.430	6.454.083.733.690
Đầu tư XDCB hoàn thành	327.723.384.053	196.881.708.106	436.162.834.337	1.062.480.800	15.103.752.543	976.934.159.839
Mua trong năm	328.422.061	22.358.959.174	23.434.221.375	2.003.436.546	442.393.909	48.567.433.065
Thanh lý, nhượng bán	(3.261.175.811)	(3.036.269.736)	(19.792.786.738)	(756.845.486)	(2.276.810.383)	(29.123.888.154)
Giảm do thoái vốn công ty con	(19.973.031.030)	-	(154.884.600)	(198.932.100)	(207.545.800)	(20.534.393.530)
Tại ngày 31/12/2018	**2.836.590.989.143**	**1.366.889.923.549**	**3.010.866.042.522**	**78.520.021.997**	**137.060.067.699**	**7.429.927.044.910**
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2018	1.103.662.167.701	509.559.021.178	1.006.296.518.874	48.976.361.594	13.964.834.199	2.682.458.903.546
Khấu hao trong năm	133.764.753.322	78.507.656.247	118.687.363.796	7.576.699.236	5.484.703.099	344.021.175.700
Thanh lý, nhượng bán	(3.149.611.191)	(2.075.559.210)	(19.746.772.155)	(737.705.413)	-	(25.709.647.969)
Giảm do thoái vốn công ty con	(7.061.474.256)	-	(154.884.600)	(198.932.200)	(47.933.229)	(7.463.224.285)
Tại ngày 31/12/2018	**1.227.215.835.576**	**585.991.118.215**	**1.105.082.225.915**	**55.616.423.217**	**19.401.604.069**	**2.993.307.206.992**
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2018	1.428.111.222.169	641.126.504.827	1.564.920.139.274	27.433.520.643	110.033.443.231	3.771.624.830.144
Tại ngày 31/12/2018	**1.609.375.153.567**	**780.898.805.334**	**1.905.783.816.607**	**22.903.598.780**	**117.658.463.630**	**4.436.619.837.918**

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 907.025.186.985 VND.

Một phần nhà xưởng, máy móc thiết bị của các công ty con được dùng để thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn - Xem thêm mục 4.21.

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

4.9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:				
Tại ngày 01/01/2018	473.233.379.551	11.460.261.241	11.646.913.027	496.340.553.819
Mua trong năm	-	3.819.597.154	-	3.819.597.154
Tăng khác	617.156.000	-	-	617.156.000
Giảm do thoái vốn công ty con	-	-	(8.652.070.000)	(8.652.070.000)
Tại ngày 31/12/2018	**473.850.535.551**	**15.279.858.395**	**2.994.843.027**	**492.125.236.973**
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Tại ngày 01/01/2018	86.073.751.735	8.159.815.343	3.498.420.458	97.731.987.536
Khấu hao trong năm	9.416.124.636	1.323.217.686	204.120.701	10.943.463.023
Giảm do thoái vốn công ty con	-	-	(1.935.700.226)	(1.935.700.226)
Tại ngày 31/12/2018	**95.489.876.371**	**9.483.033.029**	**1.766.840.933**	**106.739.750.333**
Tại ngày 01/01/2018	387.159.627.816	3.300.445.898	8.148.492.569	398.608.566.283
Tại ngày 31/12/2018	**378.360.659.180**	**5.796.825.366**	**1.228.002.094**	**385.385.486.640**

Nguyên giá của TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 37.419.807.341 VND.

Một số quyền sử dụng đất của các Công ty con được dùng để thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn - Xem thêm mục 4.21.

(Xem tiếp trang sau)

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

4.10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Chi phí đền bù, giải tỏa	Cơ sở hạ tầng	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	BĐS đầu tư khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá:							
Tại ngày 01/01/2018	843.015.033.897	776.905.781.253	1.243.947.744.619	3.478.149.217	28.752.399.788	3.595.324.602	2.899.694.433.376
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	380.280.828.459	167.741.298.953	49.770.540.420	38.045.245.648	-	635.837.913.480
Giảm do thoái vốn công ty con	-	(24.359.352.600)	-	-	-	-	(24.359.352.600)
Giảm khác	-	-	(586.901.736)	-	-	-	(586.901.736)
Tại ngày 31/12/2018	**843.015.033.897**	**1.132.827.257.112**	**1.411.102.141.836**	**53.248.689.637**	**66.797.645.436**	**3.595.324.602**	**3.510.586.092.520**
Giá trị hao mòn lũy kế:							
Tại ngày 01/01/2018	294.240.430.782	324.784.182.593	350.273.924.312	3.173.228.665	25.678.544.393	3.441.998.058	1.001.592.308.803
Khấu hao trong năm	14.811.645.388	61.396.470.394	67.658.824.391	354.453.335	4.792.457.352	54.995.448	149.068.846.308
Giảm do thoái vốn công ty con	-	(7.924.856.722)	-	-	-	-	(7.924.856.722)
Giảm khác	-	-	(58.690.000)	-	-	-	(58.690.000)
Tại ngày 31/12/2018	**309.052.076.170**	**378.255.796.265**	**417.874.058.703**	**3.527.682.000**	**30.471.001.745**	**3.496.993.506**	**1.142.677.608.389**
Giá trị còn lại:							
Tại ngày 01/01/2018	548.774.603.115	452.121.598.660	893.673.820.307	304.920.552	3.073.855.395	153.326.544	1.898.102.124.573
Tại ngày 31/12/2018	**533.962.957.727**	**754.571.460.847**	**993.228.083.133**	**49.721.007.637**	**36.326.643.691**	**98.331.096**	**2.367.908.484.131**

Nguyên giá của bất động sản đầu tư cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 447.782.977.689 VND.

Tại ngày báo cáo, Tập đoàn chưa xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất 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.

Một phần bất động sản đầu tư tại các công ty con được dùng để thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn - Xem thêm mục 4.21.

4.11. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	Tại ngày 31/12/2018 VND		Tại ngày 01/01/2018 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị Có thể thu hồi
Khu quy hoạch Phường Bửu Long - Khu 2	-	-	236.260.992.908	236.260.992.908
Khu quy hoạch Phường Bửu Long - Khu 3	-	-	102.923.746.282	102.923.746.282
Các dự án khác	8.991.454.806	8.991.454.806	15.800.574.735	15.800.574.735
Cộng	**8.991.454.806**	**8.991.454.806**	**354.985.313.925**	**354.985.313.925**

4.12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng và chi phí đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp Châu Đức	1.645.519.314.334	1.407.533.222.354
Công trình xử lý rác huyện Vĩnh Cửu	102.665.392.034	91.614.679.378
Dự án cấp nước Nhơn Trạch giai đoạn 2	90.585.054.910	53.976.161.709
Dự án Golf Châu Đức	78.304.182.829	-
Công trình khu công nghiệp Suối Tre	75.653.694.440	181.632.703.902
Dự án cấp nước Thiện Tân giai đoạn 2	74.980.313.167	398.234.729.958
Công trình khu công nghiệp Giang Điền	74.515.572.688	110.855.614.358
Công trình xử lý rác huyện Quang Trung	67.789.389.742	58.706.880.482
Chi phí mở rộng Cảng Đồng Nai giai đoạn 2	107.002.155.425	108.890.902.525
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	194.914.784.300	225.229.539.276
Cộng	**2.511.929.853.869**	**2.636.674.433.942**

(Xem tiếp trang sau)

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

4.13. Chi phí trả trước

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Ngắn hạn:		
Tiền thuê đất tại Khu Công nghiệp Biên Hòa 1 (*)	16.975.373.525	25.389.111.706
Công cụ dụng cụ	682.047.225	1.084.165.050
Các khoản khác	3.663.228.029	5.419.865.085
Cộng	**21.320.648.779**	**31.893.141.841**
Dài hạn:		
Tiền thuê đất trả trước	280.870.954.115	294.565.626.014
Trả trước tiền đền bù giải phóng mặt bằng KCN Thạnh Phú	194.394.474.413	58.336.986.568
Chi phí trả trước kinh doanh đất	49.660.233.613	48.717.831.963
Công cụ, dụng cụ, chi phí khác chờ phân bổ	5.584.130.690	8.920.704.132
Lợi thế kinh doanh khi xác định giá trị doanh nghiệp	108.919.976	7.135.302.875
Chi phí trả trước dài hạn khác	248.986.800.195	218.018.340.220
Cộng	**779.605.513.002**	**635.694.791.772**

(*) 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/m2/năm thay thế cho đơn giá 800 đồng/m2/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.

(Xem tiếp trang sau)

4.14. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2018 VND		Tại ngày 01/01/2018 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 8	23.458.819.340	23.458.819.340	35.536.351.276	35.536.351.276
Phải trả cho người bán:				
Công ty TNHH Dịch vụ hàng hải HPS Marine	27.706.202.000	27.706.202.000	21.548.569.000	21.548.569.000
DNTN Duy Khương	30.965.225.464	30.965.225.464	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO	9.452.902.787	9.452.902.787	-	-
Hội đồng bồi thường Huyện Châu Đức	8.914.675.856	8.914.675.856	137.945.755.415	137.945.755.415
Tổng Công ty Xây Dựng Số 1 - Công ty Cổ phần	-	-	32.455.000.000	32.455.000.000
Phải trả cho các đối tượng khác	318.796.724.643	318.796.724.643	285.999.599.133	285.999.599.133
Cộng	**419.294.550.090**	**419.294.550.090**	**513.485.274.824**	**513.485.274.824**

4.15. Người mua trả tiền trước

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Ngắn hạn:		
Khách hàng trả trước tiền mua nhà và đất:	776.471.714.837	204.724.760.804
Khách hàng trả trước tiền chuyển quyền sử dụng đất Khu dân cư Lộc An	*324.945.975.157*	-
Khác	*451.525.739.680*	*204.724.760.804*
Đối tượng khác	166.552.073.821	52.183.322.236
Cộng	**943.023.788.658**	**256.908.083.040**
Dài hạn:		
Đối tượng khác	4.149.220.218	8.026.078.158

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

4.16. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 01/01/2018 VND		Trong năm VND		Tại ngày 31/12/2018 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	571.422.296	5.897.150.071	212.723.660.617	(199.899.683.112)	2.284.839.047	20.434.544.327
Thuế thu nhập doanh nghiệp	41.731.371.394	8.686.972.932	158.402.608.547	(103.465.249.811)	8.016.258.177	29.909.218.451
Thuế thu nhập cá nhân	-	4.359.956.362	24.509.002.617	(24.478.091.189)	21.586.678	4.412.454.468
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	35.660.604	311.416.656	(323.039.385)	-	24.037.875
Thuế tài nguyên	-	1.189.143.894	21.896.875.245	(22.435.782.510)	-	650.236.629
Tiền thuê đất, thuế đất phi nông nghiệp	24.918.523.348	432.204.144	53.393.579.384	(41.876.518.468)	13.401.462.432	432.204.144
Phí, lệ phí	-	12.266.929.717	13.094.650.202	(24.993.517.566)	-	368.062.353
Thuế khác	9.185.512	3.676.635.401	46.053.832.002	(45.371.583.481)	9.185.512	4.358.883.922
Cộng	**67.230.502.550**	**36.544.653.125**	**530.385.625.270**	**(462.843.465.522)**	**23.733.331.846**	**60.589.642.169**

(Xem tiếp trang sau)

4.17. Phải trả người lao động

Là quỹ lương còn phải trả cho người lao động.

4.18. Chi phí phải trả

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí hạ tầng trích trước hoạt động chuyển quyền sử dụng đất khu dân cư An Bình	20.240.068.693	18.694.341.109
Trích trước tiền thuê đất	18.993.101.150	18.993.101.150
Trích trước khoản chi phí đền bù và xây dựng hạ tầng khu quy hoạch nhà ở phường Tân Phong	16.791.312.142	19.405.255.264
Chi phí lãi vay phải trả	18.417.487.629	11.306.158.152
Chi phí phải trả khác	35.998.116.484	47.890.799.438
Cộng	**110.440.086.098**	**116.289.655.113**
Dài hạn:		
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn kinh doanh Khu công nghiệp	366.233.058.267	271.210.474.819
Chi phí phải trả khác	9.412.852.538	8.871.825.591
Cộng	**375.645.910.805**	**280.082.300.410**

4.19. Doanh thu chưa thực hiện

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu nhận trước cho thuê đất hạ tầng khu công nghiệp	124.574.935.046	109.088.421.163
Các doanh thu chưa thực hiện khác	5.622.322.447	4.833.002.005
Cộng	**130.197.257.493**	**113.921.423.168**
Dài hạn:		
Doanh thu nhận trước cho thuê đất hạ tầng khu công nghiệp	3.288.767.279.592	2.761.190.771.640
Doanh thu chưa thực hiện kinh doanh nhà và hạ tầng	-	389.499.895.969
Doanh thu chưa thực hiện từ hoạt động xây dựng	-	51.450.811.817
Các doanh thu chưa thực hiện khác	57.577.438.623	58.899.757.755
Cộng	**3.346.344.718.215**	**3.261.041.237.181**

4.20. Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Ngắn hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	120.650.440.921	63.088.580.390
Phải trả ngân sách Nhà nước	47.783.417.263	47.783.417.263
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	19.071.462.721	17.129.685.550
Phải trả chi phí đền bù giải tỏa	7.860.195.000	7.854.195.000
Phải trả dự án Tam An	10.504.768.166	-
Kinh phí công đoàn, Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	2.373.931.075	2.331.971.193
Phải trả khác về công trình xây dựng	-	52.796.069.623
Các khoản phải trả, phải nộp khác	90.057.777.357	127.351.029.932
Cộng	**298.301.992.503**	**318.334.948.951**
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	78.408.654.215	73.370.561.124
Phí sử dụng mặt bằng công nghiệp Khu công nghiệp Giang Điền	45.168.301.770	
Phải trả nhà thầu Kumho - Dự án Thiện Tân giai đoạn 2	33.127.249.852	225.344.268.369
Phải trả Công ty Cổ phần Kinh doanh Khí hóa lỏng Miền Nam tiền hỗ trợ giải phóng mặt bằng	16.530.632.897	16.530.632.897
Các khoản phải trả, phải nộp khác	19.551.013.793	29.393.148.635
Cộng	**192.785.852.527**	**344.638.611.025**

(Xem tiếp trang sau)

4.21. Vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 01/01/2018 VND		Trong năm VND		Tại ngày 31/12/2018 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	1.131.856.513.601	1.131.856.513.601	1.342.005.749.068	1.695.370.224.465	778.492.038.204	778.492.038.204
Vay dài hạn	2.495.748.597.365	2.495.748.597.365	1.116.584.575.204	454.720.514.549	3.157.612.658.020	3.157.612.658.020
Cộng	**3.627.605.110.966**	**3.627.605.110.966**	**2.458.590.324.272**	**2.150.090.739.014**	**3.936.104.696.224**	**3.936.104.696.224**

(Xem tiếp trang sau)

Vay ngắn hạn và dài hạn là các khoản vay tại các ngân hàng với lãi suất từ 5%/năm đến 11,5%/năm và được đảm bảo bằng tài sản của các công ty con, chi tiết như sau:

- Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai gồm:
  - + Một phần Nhà máy nước Thiện Tân theo Hợp đồng thế chấp số 11.52.11/HĐTC-CN-TT1 ngày 10/07/2011;
  - + Hệ thống cấp nước Thạnh Phú theo Hợp đồng thế chấp số 11.52.11/HĐTC-CN-TP ngày 10/07/2011;
  - + Quyền sử dụng đất tại Phường Quyết Thắng, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 0934404 do UBND Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 14/03/2000;
  - + Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 747312604100101 do Sở Xây Dựng cấp ngày 23/4/2009 theo Hợp đồng thế chấp số 14.31.300039704/HĐTC-BĐS-DOWACO ngày 14/08/2014;
  - + Một phần nhà máy nước Nhơn Trạch Giai đoạn 2 hình thành từ tương lai;
  - + Tuyến ống cấp nước công suất 3.100 m3/ngày đêm tại khu phố 3,4 phường Trảng Dài, Thành phố Biên Hòa;
  - + Toàn bộ tài sản thuộc dự án đầu tư thiết bị máy bơm ly tâm trục đứng Q = 1.000m3/h cho trạm bơm nước thô Xí nghiệp nước Biên Hòa;
  - + Tuyến ống chuyển tải cấp nước công suất 6.800m3/ ngày đêm cho Khu dân cư Khu phố 9, 11, Phường Tân Phong, TP Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai;
  - + 02 máy bơm dự phòng cho Xí nghiệp nước Thiện Tân;
  - + 09 máy bơm cho Xí nghiệp nước Biên Hoà, Vĩnh An, Xuân Lộc;
  - + Nhà làm việc Xí nghiệp nước Xuân Lộc tại Thị trấn Gia Ray, Huyện Xuân Lộc, Tỉnh Đồng Nai;
  - + Hệ thống cấp nước thị trấn Định Quán và hệ thống cấp nước Phường Tân Biên, TP Biên Hoà;
  - + Dự án công trình hệ thống cấp nước Phường Tân Phong, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, công suất 7.000m3/ngày, thuộc loại công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình cấp III;
  - + Tài sản hình thành trong tương lai của dự án Hệ thống cấp nước Nhơn Trạch;
  - + Tài sản hình thành trong tương lai của dự án Hệ thống cấp nước Thiện Tân Giai đoạn 2.

- Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai gồm:
  - + Bến tàu 30.000 DWT;
  - + Cầu cảng LBT bến 2.000 tấn;
  - + Cầu cảng LBT bến 5.000 tấn;
  - + Cầu nối 2 khu vực;
  - + Nâng cấp bến 2.000 lên 5.000 DWT;
  - + 2 cẩu Libebherr;
  - + 01 xe Toyota Altis 60V 9433;
  - + 01 xe Inova 60S-4612;
  - + 01 máy đào bánh xích 60XA-0660;
  - + 01 máy đào bánh xích 60XA-0659;
  - + 01 trạm cân 80T-GDB;
  - + 01 xe nâng container 45 tấn hiệu Kalmar Reachstacker;
  - + Toàn bộ công trình xây dựng trên đất và tài sản đầu tư trên đất, khoản tiền bảo hiểm đối với tài sản của dự án nâng cấp mở rộng cầu cảng số 2 (bến sà lan 3.000 DWT) tại Phường Long Bình Tân, Đồng Nai (Theo hợp đồng thế chấp số 094/14/VCB.BH);
  - + Chân đế trụ cẩu thuộc công trình bến sà lan 3.000 DWT tại phường Long Bình Tân;
  - + 01 cẩu bờ cố định 40T/30M-Macgregor GL4030-2;

+ Công trình đồng bộ - nhà kho CFS diện tích 5.250m2 (thuộc dự án mở rộng Cảng Đồng Nai giai đoạn 2 tại Phường Long Bình Tân, Biên Hòa, Đồng Nai);
+ Quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai từ dự án mở rộng Cảng Đồng Nai giai đoạn 2B tại Phường Long Bình Tân, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai với diện tích 55.288m2 (Hợp đồng thế chấp tài sản số 0145/2015/BĐ);
+ Thửa đất số 575/TLBV dự án đầu tư mở rộng Cảng Đồng Nai tại Phường Long Bình Tân, diện tích 91.843m2 (Hợp đồng thế chấp tái sản số 197/2014/BĐ);
+ Tất cả các khoản lợi thu được từ việc kinh doanh, khai thác giá trị quyền sử dụng đất hoặc hạ tầng kỹ thuật trên đất, các khoản lợi thu được từ việc kinh doanh, khai thác bãi hoặc hạ tầng kỹ thuật trên bãi, quyền nhận tiền từ hợp đồng, quyền đòi nợ, quyền được nhận số tiền bảo hiểm, quyền nhận các khoản tiền bồi thường phạt vi phạm,... và tất cả các quyền và lợi ích phát sinh từ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất 157.544,4 m2 tại xã Phước Thái, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai và bãi cấp phối sỏi đỏ 7,15ha và 2,17ha thuộc dự án Cảng Gò Dầu B giai đoạn 2 tại Xã Phước Thái, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai (Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/CĐN/2015/HĐTC);
+ Tất cả các khoản lợi từ việc kinh doanh, khai thác đất, bãi, hạ tầng kỹ thuật trên đất, bãi quyền nhận tiền từ hợp đồng, quyền đòi nợ, quyền được nhận số tiền bảo hiểm, quyền nhận các khoản tiền bồi thường phạt vi phạm và tất cả các quyền và lợi ích phát sinh từ hợp đồng thuê bãi cấp phối sỏi đỏ 2,7 ha và 4 ha thuộc dự án Cảng Gò Dầu B giai đoạn 2 tại Xã Phước Thái, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai (Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/CĐN/2017/HĐTC).

- Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai gồm:

  + Mỏ đá Tân Cang, xe và máy móc thiết bị.

- Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi gồm:

  + Quyền sử dụng đất diện tích 190.261 m2, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp số 33/2014/HĐTC-QBVMT ngày 16 tháng 12 năm 2014;
  + Tài sản thuộc dự án đầu tư xây dựng khu xử lý chất thải Quang Trung theo Hợp đồng thế chấp số 35/HĐTC-TD ngày 28 tháng 09 năm 2015;
  + Tài sản hình thành từ vốn vay và vốn tự có của Giai đoạn 1 Tiểu dự án Khu xử lý chất thải thuộc dự án Quang Trung theo Hợp đồng thế chấp số 171/2014/5873469 ngày 10 tháng 04 năm 2014;
  + 804.290 cổ phiếu Công ty CP Sonadezi Long Bình theo Hợp đồng thế chấp số 124/2016/HDDBDD01 và 02 ngày 09 tháng 03 năm 2016.

- Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức gồm:

  + Quyền thu phí từ tháng 08/2011 đến 31/12/2045 của trạm thu phí 2a và 2b trên đường Đồng Khởi và trạm thu phí 4a trên đường vào nhà máy nước Thiện Tân của dự án BOT, quyền thu phí tại trạm số 1 và trạm thu phí số 3 thuộc dự án Đường BOT - đường 768;
  + Một phần quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của các thửa đất tại xã Nghĩa Thành và xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức và xã sông Xoài, xã Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu mà đơn vị được giao để thực hiện "Dự án KCN Châu Đức" theo Biên bản định giá 0102/BBĐG ngày 04 tháng 01 năm 2017 giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam – chi nhánh Đồng Nai và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam.

- Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình gồm:

  + Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn và cổ phần các khoản đầu tư tài chính;
  + Tài sản cố định và bất động sản đầu tư của công ty.

4.22. Quỹ khen thưởng phúc lợi

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Số dư đầu năm	122.929.812.003	106.911.919.469
Trích lập trong năm	90.014.714.532	79.730.589.310
Tăng khác	88.790.000	-
Sử dụng trong năm	(72.065.475.261)	(63.712.696.776)
Giảm khác	(336.000.000)	-
Số dư cuối năm	**140.631.841.274**	**122.929.812.003**

(Xem tiếp trang sau)

4.23. Vốn chủ sở hữu

4.23.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

ĐVT: Triệu đồng

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu											
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn chủ sở hữu	Vốn khác thuộc VCSH	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch đánh giá lại tài sản (*)	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Quỹ sắp xếp doanh nghiệp	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Nguồn vốn đầu tư XDCB	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Tại ngày 01/01/2017	3.083.220	105.704	75.027	-	41.354	332.932	21.034	50.818	575.623	3.056	1.897.397	6.186.165
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	-	344.049	-	242.838	586.887
Trích lập quỹ thuộc nguồn vốn	-	-	-	-	-	54.902	-	-	(54.902)	-	-	-
Trích lập quỹ KTPL, Ban điều hành	-	-	-	-	-	-	-	-	(50.832)	-	(28.899)	(79.731)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(120.726)	(120.726)
Tăng từ liên kết	-	-	-	-	-	-	-	-	2.445	-	-	2.445
Tăng/Giảm do mất quyền kiểm soát Công ty con	-	-	-	-	5.554	(15.538)	-	-	-	-	(26.536)	(36.520)
Tăng vốn trong năm	699.425	-	8.388	-	(680.839)	(25.367)	-	-	-	-	246.000	247.607
Tăng/giảm khác	-	-	5.544	-	-	-	(1.607)	5.929	662	-	370	10.898
Lợi nhuận thuộc giai đoạn Nhà nước còn phải nộp về Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	-	-	-	-	-	-	-	8.642	-	-	-	8.642
Phần vốn Nhà nước nộp về Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	(17.645)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17.645)
Nộp về cho Ngân sách Nhà nước	-	-	-	-	-	-	-	(65.389)	(8.735)	-	-	(74.124)
Tiền thuê đất KCN Biên Hòa 1 điều chỉnh theo Biên bản bàn giao vốn ngày 31/3/2017	-	-	-	-	-	-	-	-	(280.223)	-	-	(280.223)
Cấn trừ tiền thuê đất phải nộp vào lợi nhuận 2015 đã nộp thừa	-	-	-	-	-	-	-	-	187.704	-	-	187.704
Tại ngày 01/01/2018	**3.765.000**	**105.704**	**88.959**	**-**	**(633.931)**	**346.929**	**19.427**	**-**	**715.791**	**3.056**	**2.210.444**	**6.621.379**

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

4.23.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

ĐVT: Triệu đồng

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu											
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn chủ sở hữu	Vốn khác thuộc VCSH	Cổ phiếu quỹ (**)	Chênh lệch đánh giá lại tài sản (*)	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Quỹ sắp xếp doanh nghiệp	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Nguồn vốn đầu tư XDCB	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Tại ngày 01/01/2018	**3.765.000**	**105.704**	**88.959**		**(633.931)**	**346.929**	**19.427**	**-**	**715.791**	**3.056**	**2.210.444**	**6.621.379**
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-	466.247	-	328.182	794.429
Trích lập quỹ thuộc nguồn vốn	-	-	-	-	-	58.011	-	-	(58.011)	-	-	-
Trích lập quỹ KTPL, Ban điều hành	-	-	-	-	-	-	-	-	(57.849)	-	(31.842)	(89.691)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	-	(376.492)	-	(139.867)	(516.359)
Tăng từ liên kết	-	1.435	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.435
Tăng/Giảm do mất quyền kiểm soát Công ty con	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.349)	(1.349)
Tăng/giảm khác	-	-	-	(90)	-	-	-	-	(1.502)	-	(645)	(2.237)
Tại ngày 31/12/2018	**3.765.000**	**107.139**	**88.959**	**(90)**	**(633.931)**	**404.940**	**19.427**	**-**	**688.184**	**3.056**	**2.364.923**	**6.807.606**

(Xem tiếp trang sau)

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

4.23.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, chỉ tiêu "Chênh lệch đánh giá lại tài sản" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất của Tập đoàn bao gồm các khoản sau:

- Chênh lệch đánh giá lại tài sản của công ty con - Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai: 64.235.766.100 VND;
- Khoản điều chỉnh hợp nhất cho khoản chênh lệch giữa giá trị của các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết được định giá lại theo Biên bản định giá của Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt và giá trị vốn chủ sở hữu tại các công ty nhận đầu tư với số tiền là 569.695.165.729 VND (trong đó điều chỉnh đánh giá lại giá trị các khoản đầu tư vào công ty con là 548.924.539.778 VND và điều chỉnh đánh giá lại giá trị các khoản đầu tư vào công ty liên kết là 20.770.625.951 VND) - Xem thêm mục 3.20. Chi tiết số liệu đánh giá lại công ty con và công ty liên kết bao gồm:

STT	Tên công ty	Giá trị đánh giá lại VND
	Công ty con	
1.	Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	9.951.757.800
2.	Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	151.139.520.000
3.	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	7.527.007.879
4.	Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	22.283.456.432
5.	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	141.384.600.000
6.	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	126.526.600.000
7.	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	59.921.548.659
8.	Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	16.815.054.500
9.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	11.000.000.000
10.	Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	2.374.994.508
	Cộng	**548.924.539.778**
	Công ty liên kết:	
1.	Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	7.862.370.888
2.	Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	8.341.516.800
3.	Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 1- Đồng Nai	2.822.890.437
4.	Công ty Cổ phần Bến xe và Dịch vụ Vận tải Đồng Nai	1.743.847.826
	Cộng	**20.770.625.951**
	Tổng cộng	**569.695.165.729**

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: 10.500 đồng/cổ phần, tổng giá trị: 90.100.000 đồng và số cổ phần này đã được chuyển thành cổ phiếu quỹ từ ngày 18/05/2018.

4.23.2. Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Tập đoàn	466.247.114.728	344.049.817.675
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(57.849.419.742)	(50.831.653.123)
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	408.397.694.986	293.218.164.552
Số cổ phần lưu hành bình quân trong năm	376.494.878	376.500.000
Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	**1.085**	**779**

4.24. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
Ngoại tệ các loại:		
USD	293.177,09	604.909,54
EUR	15,00	365,52

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Nợ khó đòi đã xử lý	7.013.215.899	16.549.061.676

(Xem tiếp trang sau)

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT

5.1. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Doanh thu bán hàng	1.566.595.898.665	1.269.476.156.584
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.464.641.873.878	1.304.537.820.863
Doanh thu xây lắp	170.169.242.023	169.640.825.852
Doanh thu kinh doanh bất động sản	19.522.159.341	191.063.068.035
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp	833.250.740.991	649.956.592.126
Doanh thu kinh doanh nhà và hạ tầng	109.925.071.708	108.528.513.681
Doanh thu khác	150.499.386.636	95.343.459.536
Các khoản giảm trừ doanh thu	(231.475.448)	(1.128.096.195)
Tổng cộng	**4.314.372.897.794**	**3.787.418.340.482**
Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm mục 8	2.487.018.457	2.467.075.637

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	1.115.447.533.945	866.902.022.814
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.087.465.115.565	979.104.922.738
Giá vốn xây lắp	167.114.843.388	173.397.382.286
Chi phí kinh doanh bất động sản	9.163.454.550	137.132.229.995
Giá vốn cho thuê đất và cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp	411.598.953.167	314.737.727.070
Giá vốn kinh doanh nhà và hạ tầng	56.581.014.515	86.211.650.043
Giá vốn khác	130.301.905.715	70.764.050.211
Cộng	**2.977.672.820.845**	**2.628.249.985.157**

(Xem tiếp trang sau)

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lãi tiền gửi	146.841.676.600	149.947.734.326
Lãi bán các khoản đầu tư	37.143.343.922	20.861.761.027
Cổ tức, lợi nhuận được chia	28.205.967.641	12.807.721.163
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	1.677.673.476	28.691.613
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm	51.030.629	-
Chiết khấu thanh toán	235.335.000	-
Doanh thu tài chính khác	820.650.640	3.740.712.888
Cộng	**214.975.677.908**	**187.386.621.017**

5.4. Chi phí tài chính

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lãi tiền vay	116.284.022.561	104.092.727.137
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	1.467.125.455	
Dự phòng tổn thất đầu tư	(1.693.928.894)	
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	1.454.291.120	2.437.597.306
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ	17.752.452.767	101.727.633.123
Chi phí tài chính khác	879.902.518	3.723.630.319
Cộng	**136.143.865.527**	**211.981.587.885**

5.5. Chi phí bán hàng

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí nhân viên	27.181.130.431	24.947.679.487
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	31.601.069.176	41.562.295.122
Chi phí hoa hồng	8.775.988.940	8.087.748.012
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.854.208.284	2.344.919.080
Chi phí khác bằng tiền	55.736.541.512	61.099.248.433
Cộng	**127.148.938.343**	**138.041.890.134**

5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí nhân viên quản lý	213.542.464.142	183.674.277.541
Chi phí vật liệu quản lý	3.347.994.789	3.312.997.818
Chi phí đồ dùng văn phòng	4.313.476.357	3.154.764.593
Chi phí khấu hao tài sản cố định	16.442.878.369	11.853.163.659
Thuế, phí, lệ phí	6.544.877.995	8.073.212.583
Chi phí dự phòng	(14.234.062.879)	13.491.707.207
Chi phí dịch vụ mua ngoài	28.424.895.628	32.346.450.472
Chi phí khác bằng tiền	98.555.263.641	93.355.110.716
Cộng	**356.937.788.042**	**349.261.684.589**

5.7. Thu nhập khác

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Thu tiền phạt do vi phạm hợp đồng kinh tế	3.390.265.270	126.235.000
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	184.090.909	500.350.001
Lãi do đánh giá lại tài sản	-	44.546.065.278
Thu nhập khác	16.654.943.058	16.920.090.863
Cộng	**20.229.299.237**	**62.092.741.142**

5.8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	612.772.969.180	540.322.709.089
Chi phí nhân công	656.226.705.182	620.809.914.139
Chi phí khấu hao tài sản cố định	589.570.250.862	442.942.579.231
Chi phí dự phòng	(14.234.062.879)	15.806.149.824
Chi phí dịch vụ mua ngoài	675.801.368.965	690.270.040.499
Chi phí khác bằng tiền	819.612.179.826	839.366.644.943
Cộng	**3.339.749.411.136**	**3.149.518.037.725**

(Xem tiếp trang sau)

5.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành của Tập đoàn	156.576.029.338	124.266.195.027

Chi phí thuế TNDN hiện hành được hợp nhất từ chi phí thuế TNDN của các công ty trong Tập đoàn với thuế suất TNDN là 20% đối với tất cả các công ty trong Tập đoàn (trừ hoạt động thu gom và xử lý chất thải, nước thải của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi với thuế suất thuế TNDN là 10%).

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	3.289.955.850	12.057.696.579
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	15.104.305.404	7.114.000.611
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	23.255.683.592	10.398.372.954
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	6.938.635.333	6.689.272.998
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	12.289.017.508	8.521.405.033
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	5.982.077.675	1.870.351.160
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	3.324.084.310	1.011.111.236
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2	23.975.005.421	18.851.586.383
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	20.414.745.308	16.458.214.430
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	21.836.272.996	26.851.944.916
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	2.473.486.926	1.279.925.766
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	15.239.931.095	10.335.185.554
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	2.452.827.920	2.827.127.407
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	**156.576.029.338**	**124.266.195.027**

(Xem tiếp trang sau)

5.10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Tài sản thuế TNDN hoãn lại của Tập đoàn được trình bày như sau:

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Tài sản thuế hoãn lại	22.324.375.180	24.762.696.476

Tài sản thuế TNDN hoãn lại của Tập đoàn và những biến động trong năm và năm trước được trình bày như sau:

	Khấu hao TSCĐ VND	Chi phí trích trước VND	Lãi nội bộ VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2017	124.369.677	6.086.903.253	22.556.661.110	28.767.934.040
Hạch toán là chi phí (thu nhập) trong kết quả kinh doanh năm trước	167.808.164	(134.055.800)	(4.038.989.928)	(4.005.237.564)
Tại ngày 01/01/2018	292.177.841	5.952.847.453	18.517.671.182	24.762.696.476
Hạch toán là chi phí (thu nhập) trong kết quả kinh doanh năm nay	220.839.910	108.205.389	(2.767.366.595)	(2.438.321.296)
Tại ngày 31/12/2018	**513.017.751**	**6.061.052.842**	**15.750.304.587**	**22.324.375.180**

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	1.857.666.853.321	1.706.861.437.200

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(1.883.602.554.995)	(1.261.180.754.471)

(Xem tiếp trang sau)

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

7. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Nhằm phục vụ mục đích quản lý, Tập đoàn có quy mô hoạt động trên toàn quốc phân chia hoạt động của mình thành các bộ phận chính yếu theo lĩnh vực sản xuất kinh doanh như sau:

- Lĩnh vực bán hàng;
- Lĩnh vực cung cấp dịch vụ;
- Lĩnh vực cho thuê khu công nghiệp;
- Các lĩnh vực khác.

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

Đơn vị tính: Triệu đồng

	Bán hàng		Cung cấp dịch vụ		Cho thuê khu công nghiệp		Hoạt động khác		Loại trừ		Tổng cộng	
	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017
Doanh thu												
Từ khách hàng bên ngoài	1.566.597	1.269.476	1.464.643	1.304.537	833.251	649.957	449.882	563.448	-	-	4.314.373	3.787.418
Giữa các bộ phận	136.326	137.270	35.784	43.945	8.155	8.155	164.619	55.760	(344.884)	(245.130)	-	-
Cộng	**1.702.923**	**1.406.746**	**1.500.427**	**1.348.482**	**841.406**	**658.112**	**614.501**	**619.208**	**(344.884)**	**(245.130)**	**4.314.373**	**3.787.418**

(Xem tiếp trang sau)

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

7. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP THEO)

Đơn vị tính: Triệu đồng

	Bán hàng		Cung cấp dịch vụ		Cho thuê khu công nghiệp		Hoạt động khác		Tổng cộng	
	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017
Kết quả hoạt động kinh doanh										
Kết quả của bộ phận	451.149	402.574	377.177	325.432	400.615	335.219	107.759	95.943	1.336.700	1.159.168
Chi phí không phân bổ									(484.087)	(487.304)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết									9.926	14.455
Thu nhập khác không phân bổ									12.072	53.435
Lợi nhuận trước thuế, thu nhập tài chính và chi phí tài chính									874.611	739.754
Thu nhập tài chính									214.976	187.387
Chi phí tài chính									(136.144)	(211.982)
Lợi nhuận trước thuế									953.443	715.159
Thuế thu nhập doanh nghiệp									(156.576)	(124.266)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại									(2.438)	(4.005)
Lợi nhuận sau thuế									**794.429**	**586.888**

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

7. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP THEO)

Các thông tin khác

Đơn vị tính: Triệu đồng

	Bán hàng		Cung cấp dịch vụ		Cho thuê khu công nghiệp		Hoạt động khác		Tổng cộng	
	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
Tài sản của bộ phận	-	-	-	-	2.367.909	1.952.408	-	-	2.367.909	1.952.408
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-	-	-	-	14.615.864	13.882.218
Tổng tài sản									**16.983.773**	**15.834.626**

Đơn vị tính: Triệu đồng

	Bán hàng		Cung cấp dịch vụ		Cho thuê khu công nghiệp		Hoạt động khác		Tổng cộng	
	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	-	-	-	-	10.083.231	9.118.316

Đơn vị tính: Triệu đồng

	Bán hàng		Cung cấp dịch vụ		Cho thuê khu công nghiệp		Hoạt động khác		Tổng cộng	
	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017
Chi phí mua sắm tài sản	-	-	-	-	-	-	-	-	1.412.656	1.107.567
Chi phí khấu hao	-	-	-	-	-	-	-	-	589.570	442.943

Tập đoàn không có báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì hoạt động của Tập đoàn hoàn toàn tại Việt Nam, do đó không có sự khác nhau về rủi ro và lợi ích kinh tế theo khu vực đại lý cần thiết phải thuyết minh.

8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan	Mối quan hệ
1. Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	Công ty liên kết
2. Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 1 Đồng Nai	Công ty liên kết
3. Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai	Công ty liên kết
4. Công ty Cổ phần Cảng Long Thành	Công ty liên kết
5. Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	Công ty liên kết
6. Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Cấp nước Đồng Nai	Công ty liên kết
7. Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	Công ty liên kết
8. Công ty Cổ phần Xây lắp Sonacons	Công ty liên kết
9. Công ty Cổ phần Tiếp vận số 1 Đồng Nai	Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
10. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty	Nhân sự quản lý chủ chốt

Đây là danh sách các bên liên quan có phát sinh giao dịch trong năm 2018 với Tổng Công ty.

Giao dịch nội bộ giữa các công ty trong Tập đoàn đã được loại trừ toàn bộ trong quá trình hợp nhất.

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

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng:		
Công ty Cổ phần Xây lắp Sonacons	1.835.570.510	4.011.617.783
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	87.483.375	38.326.050
Công ty Cổ phần Cảng Long Thành	-	4.102.708
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Cấp nước Đồng Nai	293.508.224	13.803.337.692
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 1 Đồng Nai	840.190.001	595.236.501
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	9.466.600	-
Cộng - Xem thêm mục 4.3	**3.066.218.710**	**18.452.620.734**

(Xem tiếp trang sau)

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

8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Phải trả người bán ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai	5.853.261.179	8.981.166.051
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Cấp nước Đồng Nai	15.248.713.956	20.331.006.500
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	2.356.844.205	1.490.087.000
Công ty Cổ phần Xây lắp Sonacons	-	4.734.091.725
Cộng - Xem thêm mục 4.14	**23.458.819.340**	**35.536.351.276**

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

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Cung cấp dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Tiếp Vận Số 1 Đồng Nai	1.273.173.977	1.213.504.396
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Cảng Đồng Nai	632.391.963	730.101.962
Công ty Cổ phần Cảng Long Thành	557.893.427	477.225.779
Công ty Cổ phần Xây Dựng Đồng Nai	16.100.000	12.040.500
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	7.459.090	34.203.000
Cộng - Xem thêm mục 5.1	**2.487.018.457**	**2.467.075.637**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Mua hàng:		
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Cấp nước Đồng Nai	75.094.277.778	62.116.330.408
Công ty Cổ phần Xây Dựng Đồng Nai	20.099.844.546	136.369.213.635
Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng số 1 Đồng Nai	2.819.728.182	21.688.226.364
Công ty Cổ phần Xây Lắp Sonacons	2.262.942.986	-
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	344.590.000	-
Cộng	**100.621.383.492**	**220.173.770.407**

Thù lao Hội đồng quản trị và thu nhập của các nhân viên quản lý chủ chốt khác của Tổng Công ty được chi tiết như sau:

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Thù lao và thu nhập	8.452.554.858	6.827.837.715

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

9. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT CỦA TỔNG CÔNG TY

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Tiền lương và các chi phí hoạt động	1.025.060.264	813.746.248

10. CAM KẾT VỐN

Các cam kết về chi tiêu tạo lập tài sản cố định đã ký hợp đồng tại ngày lập bảng cân đối kế toán nhưng chưa được hạch toán vào báo cáo tài chính như sau:

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Công trình xây dựng khu xử lý chất thải tại Xã Vĩnh Tân, Huyện Vĩnh Cửu, Tỉnh Đồng Nai	26.607.458.761	35.165.041.492

11. SỐ LIỆU SO SÁNH

Các số liệu so sánh dưới đây đã được báo cáo lại:

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (Trích):

	Tại ngày 01/01/2018 VND (Được báo cáo lại)	Tại ngày 01/01/2018 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	756.422.288.304	748.774.244.740
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	67.230.502.550	65.758.672.780
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	2.636.674.433.942	2.652.187.749.619
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	715.791.439.858	719.882.546.073
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	2.210.443.717.192	2.212.746.053.320

	Tại ngày 01/01/2017 VND (Được báo cáo lại)	Tại ngày 01/01/2017 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	653.256.594.313	650.024.873.451
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	39.622.532.160	45.416.838.809
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	2.123.993.678.869	2.124.404.971.374
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	575.622.907.793	576.999.501.003
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	1.897.396.322.232	1.898.171.022.305

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

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Trích):

	Năm 2017 VND (Được báo cáo lại)	Năm 2017 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Chi phí tài chính	211.981.587.885	206.678.901.559
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	715.159.299.690	720.461.986.016
Chi phí thuế TNDN hiện hành	124.266.195.027	125.326.732.292
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	586.887.867.099	591.130.016.160
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	344.049.817.675	346.764.330.680
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	242.838.049.424	244.365.685.480
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu	779	921

Việc báo cáo lại số liệu so sánh nêu trên là do trình bày lại khoản chênh lệch tỷ giá giữa thời điểm thu hồi tạm ứng và thời điểm thanh toán so với thời điểm nghiệm thu, liên quan đến các khoản thanh toán cho các nhà thầu nước ngoài của dự án xây dựng hệ thống cấp nước Thiện Tân Giai đoạn II.

12. 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	**Phan Thùy Đoan**	**Nguyễn Thị Quyên**
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập**

Đồng Nai, ngày 27 tháng 03 năm 2019