

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

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

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

**Nội dung thông tin công bố:**

Công bố Báo cáo thường niên 2018.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty Sonadezi vào ngày 17/4/2019 tại đường dẫn: <http://news.sonadezi.com.vn/fpt.php>.

*Tài liệu đính kèm: Báo cáo thường niên ký ngày 17/4/2019*

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.

**TUQ. TỔNG GIÁM ĐỐC  
NGƯỜI CÔNG BỐ THÔNG TIN**



**Phạm Trần Hòa Hiệp**

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

2018

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**

# MỤC LỤC

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2018



THÔNG TIN CHUNG



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



BÁO CÁO BAN QUẢN TRỊ CÔNG TY



QUẢN TRỊ CÔNG TY



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT





## THÔNG TIN CHUNG

- ▶ Thông tin khái quát
- ▶ Quá trình hình thành và phát triển
- ▶ Ngành nghề địa bàn kinh doanh
- ▶ Bộ máy quản lí
- ▶ Định hướng phát triển
- ▶ Các rủi ro

# THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Tên Tổng Công ty	TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP SONADEZI
Tên giao dịch	3600335363 do Sở Kế hoạch và Đầu tu tỉnh Đồng nai cấp, đăng ký lần đầu ngày 01/07/2010 và đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 01/02/2016.
Giấy chứng nhận ĐKDN số	3.765.000.000.000 đồng 3.765.000.000.000 đồng
Vốn điều lệ đăng ký Vốn điều lệ thực góp	Số 1, đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (0251)8860561 (0251)8860573 contact@sonadezi.com.vn sonadezi.com.vn
Trụ sở chính	SNZ
Số điện thoại	
Số fax	
Email	
Website	
Mã cổ phiếu	



# QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH

Năm 2005, Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa chuyển đổi sang hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con (tổ hợp Sonadezi) theo Quyết định số 2335/QĐ-UBT ngày 29/06/2005 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Đến cuối năm 2005, Tổ hợp Sonadezi có số vốn nhà nước hơn 800 tỷ đồng, doanh thu gần 1.600 tỷ đồng và hơn 5.000 CBCNV.

Trong quá trình hoạt động, Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa nhận thấy cần phải chuyển đổi mô hình hoạt động của Tổ hợp Sonadezi cho phù hợp với định hướng phát triển kinh tế của tỉnh nhà và có điều kiện tập trung vốn thực hiện các dự án lớn trong những năm tiếp theo.

Đến năm 2015, Tổng công ty có vốn điều lệ 2.500 tỷ đồng, với 20 công ty thành viên, trong đó có 10 công ty con, còn lại là các công ty liên doanh, liên kết.

Ngày 20/11/2017, Công ty chính thức giao dịch Upcom tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán SNZ.

1990

Ngày 15/12/1990, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 1713/QĐ-UBT về việc thành lập doanh nghiệp nhà nước là Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa với ngành nghề kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp tại tỉnh Đồng Nai. Từ số vốn vài trăm triệu đồng ban đầu đến năm 1993, vốn điều lệ của Tổng công ty tăng lên 01 tỷ đồng. Sau quá trình hoạt động, đến cuối năm 2000, Vốn điều lệ Công ty đạt khoảng 130 tỷ đồng và gần 800 Cán bộ công nhân viên (CBCNV) với doanh thu hàng năm đạt khoảng 100 tỷ đồng.

2005

Ngày 29/04/2010, UBND tỉnh Đồng Nai đã ban hành quyết định số 1042/QĐ-UBND chuyển Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa thành Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con. Ngày 01/07/2010, Tổng Công ty Phát triển khu công nghiệp (Công ty mẹ) chuyển hoạt động sang loại hình doanh nghiệp là Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên theo ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại điểm 2 công văn số 1151/TTg-DMDN ngày 14/07/2009. Đến cuối năm 2010, Tổng Công ty có số vốn nhà nước khoảng 1.700 tỷ đồng, doanh thu gần 1.900 tỷ đồng và gần 6.000 CBCNV.

2010

2015

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3600335363 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp đăng ký thay đổi lần thứ 03, kể từ ngày 01/02/2016, Tổng công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp chính thức hoạt động theo loại hình công ty cổ phần, vốn điều lệ 3.765 tỷ đồng

2016

2017

# NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

Ngành nghề sản xuất kinh doanh chính của Công ty:

- Đầu tư và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu đô thị và khu dân cư;
- Đầu tư theo hình thức BT, BOT các công trình giao thông;
- Tổng thầu xây dựng công trình (tổng thầu EPC), tư vấn khảo sát, thiết kế, tư vấn giám sát và thi công xây dựng các công trình: dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- Khai thác, sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước, kinh doanh vật tư, thiết bị ngành nước;
- Cung cấp dịch vụ khách sạn, nhà hàng, vệ sinh công nghiệp, bảo trì sửa chữa hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu đô thị;
- Kinh doanh cầu cảng, bến bãi, kho tàng và các dịch vụ hỗ trợ cho vận tải;
- Thoát nước và xử lý nước thải; thu gom, xử lý và tiêu hủy rác thải, tái chế phế liệu; xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác;
- Đầu tư tài chính, kinh doanh tài chính, chứng khoán.

Địa bàn hoạt động:

- Tỉnh Đồng Nai và tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.





## THÀNH TÍCH ĐẠT ĐƯỢC

### Thành tích tập thể:

- Huân chương Lao động hạng ba cho đơn vị có thành tích xuất sắc từ năm 1993-1997, Quyết định số 576/KT/CT ngày 09/11/1998.
- Huân chương Lao động hạng hai cho đơn vị có thành tích xuất sắc từ năm 1998-2002, Quyết định số 908/2003/QĐ-CTN ngày 09/12/2003.
- Bộ Lao động Thương binh & Xã hội tặng bằng khen vì có thành tích trong phong trào đền ơn đáp nghĩa từ 1997-2001, Quyết định số 744/QĐ/LĐTBXH ngày 08/7/2002.
- Bộ Kế hoạch & Đầu tư tặng bằng khen vì có thành tích đóng góp cho thông tin khu công nghiệp, Quyết định số 815/BKH ngày 11/12/2002.
- Bộ Tài chính tặng bằng khen vì có thành tích chấp hành tốt chính sách thuế năm 2003, Quyết định số 720/QĐ-BTC ngày 08/3/2004.
- Bộ Giáo dục & Đào tạo tặng bằng khen vì có nhiều đóng góp cho sự nghiệp giáo dục và đào tạo của Tỉnh trong giai đoạn 1998-2003, Quyết định số 5751/GDDT ngày 21/10/2003. Bộ Lao động Thương binh & Xã hội tặng bằng khen vì có thành tích tốt trong công tác an toàn vệ sinh lao động năm 2004, Quyết định số 172/QĐ-LĐTBXH ngày 03/3/2005.
- Chủ tịch Phòng Thương mại & Công nghiệp Việt Nam tặng bằng khen vì có thành tích xuất sắc trong sản xuất kinh doanh và đóng góp tích cực vào sự nghiệp phát triển cộng đồng doanh nghiệp Việt Nam năm 2004.
- Hội Chữ thập đỏ Việt Nam tặng bằng khen vì đã đóng góp tích cực cho phong trào chữ thập đỏ năm 2004, Quyết định số 51/QĐ/KTCTĐ ngày 27/01/2005.
- Hội Chữ thập đỏ Việt Nam tặng bằng khen đã có nhiều đóng góp cho hoạt động nhân đạo (2001-2005), Quyết định số 100/QĐ/KTCTĐ ngày 28 tháng 4 năm 2005.
- Tỉnh ủy Đồng Nai tặng cờ thi đua cho Tổ chức Đảng Trong sạch vững mạnh năm 1995-1999.
- UBND tỉnh Đồng Nai tặng cờ thi đua xuất sắc năm 2000.
- UBND tỉnh Đồng Nai tặng cờ thi đua xuất sắc năm 2001.
- UBND tỉnh Đồng Nai tặng cờ thi đua xuất sắc năm 2004.



# THÀNH TÍCH ĐẠT ĐƯỢC

- Chủ tịch nước phong tặng danh hiệu Anh hùng Lao động, Quyết định số 133/2006/QĐ-CTN ngày 24/01/2006.
- Ban chỉ đạo PCCC & PCCR tỉnh Đồng Nai tặng Giải nhất Hội thao PCCC năm 2005.
- UBND Tỉnh Đồng Nai công nhận danh hiệu Tập thể Lao động xuất sắc năm 2005 theo Quyết định số 6722/QĐ-UBND ngày 06/07/2006.
- UBND Tỉnh tặng Bằng khen vì đã có thành tích trong việc chấp hành chính sách thuế, hoàn thành nghĩa vụ thuế năm 2006 theo Quyết định số 180/QĐ-UBND ngày 17/01/2007.
- UBND Tỉnh tặng bằng khen cho lực lượng tự vệ Công ty, BCHQS TP. Biên Hòa đã có thành tích trong phong trào thi đua quyết thắng năm 2006 theo Quyết định số 110/QĐ-UBND ngày 11/01/2007.
- Bằng khen của UBND tỉnh Đồng Nai cho các tập thể có tên sau đây có thành tích trong phong trào thi đua yêu nước 5 năm (2000-2004), theo Quyết định số 2372/QĐ-UBND ngày 30/6/2005:
  - + Công ty Phát triển KCN Biên Hòa;
  - + Phòng Hành chính Nhân sự;
  - + Phòng Kỹ thuật;
  - + Phòng Kế toán – Thống kê;
  - + Phòng Kinh doanh;
  - + Xí nghiệp Dịch vụ KCN.
- Công ty Phát triển KCN Biên Hòa đạt danh hiệu người sử dụng lao động tiêu biểu năm 2006-2007 theo Quyết định số 1228/PTM-TĐKT ngày 24/04/2007 của Phòng Thương mại Công nghiệp Việt Nam.
- Cúp vàng Thương hiệu năm 2006 tại Hội chợ triển lãm ngành xây dựng Vietbuil.
- Cúp vàng “Thương hiệu và nhân hiệu” do UBMTTQVN, Hội doanh nghiệp nhỏ và vừa, Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam, Hội nghiên cứu khoa học Đông Nam Á tổ chức.
- Bằng khen của Bộ trưởng Bộ Giáo dục và Đào tạo tặng vì có nhiều thành tích đóng góp cho sự nghiệp giáo dục – đào tạo của đất nước theo Quyết định số 2541/QĐ-BGD&ĐT ngày 21/5/2007.
- Cờ Thi đua xuất sắc do UBND tỉnh Đồng Nai tặng vì đã có thành tích xuất sắc trong phong trào thi đua yêu nước năm 2006 theo Quyết định số 1423/QĐ-UBND ngày 24/5/2007.
- Bằng khen của Ủy ban Trung ương Hội các nhà doanh nghiệp trẻ Việt Nam tặng vì đã có thành tích xuất sắc về phát triển sản phẩm và thương hiệu trong thời kỳ hội nhập kinh tế quốc tế, được trao tặng giải thưởng “Sao vàng Đông nam bộ năm 2007” theo Quyết định số 34/KT/UBTU-DNT ngày 10/8/2007.



## THÀNH TÍCH ĐẠT ĐƯỢC

- UBND tỉnh Đồng Nai tặng Bằng khen vì có thành tích trong công tác chuyển các công ty nhà nước sang hoạt động theo mô hình Công ty mẹ – Công ty con theo Quyết định số 2928/QĐ-UBND ngày 14/9/2007.
- Tập thể lao động xuất sắc năm 2008 vì có thành tích xuất sắc trong phong trào thi đua yêu nước theo Quyết định số 2830/QĐ-UBND ngày 30/9/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai.
- Bằng khen của UBND tỉnh vì đã có thành tích xuất sắc trong phong trào thi đua yêu nước năm 2009 theo Quyết định số 609/QĐ-UBND ngày 09/3/2010.
- Tập thể lao động tiên tiến năm 2009 theo Quyết định số 90/QĐ-UBND ngày 30/3/2010.
- Doanh nghiệp tiêu biểu tỉnh Đồng Nai trong 03 năm (2007 – 2009) theo Quyết định số 2692/QĐ-UBND ngày 12/10/2010 của UBND tỉnh Đồng Nai
- Bằng khen của UBND tỉnh vì đã có thành tích xuất sắc trong 10 năm (2001 – 2010) thực hiện công tác sắp xếp, đổi mới, phát triển và nâng cao hiệu quả doanh nghiệp nhà nước theo Quyết định số 2706/QĐ-UBND ngày 14/10/2010.
- Bằng khen của UBND tỉnh Đồng Nai năm 2010 vì có thành tích xuất sắc trong phong trào thi đua yêu nước (được cụm thi đua số 8 đề nghị) theo Quyết định số 1062/QĐ-UBND ngày 21/4/2011.
- Bằng khen của Ban chấp hành Tổng liên đoàn lao động Việt Nam vì có thành tích xuất sắc trong phong trào thi đua lao động giỏi và xây dựng tổ chức Công đoàn vững mạnh năm 2011 theo Quyết định số 256/QĐ-TLD ngày 17/02/2012.
- Bằng khen của UBND tỉnh Đồng Nai năm 2011 vì có thành tích xuất sắc trong phong trào thi đua “Xây dựng quan hệ lao động lành mạnh trong doanh nghiệp” năm 2011 theo Quyết định số 946/QĐ-UBND ngày 04/4/2012.
- Bằng khen của UBND tỉnh Đồng Nai năm 2011 vì có thành tích xuất sắc trong phong trào thi đua yêu nước (được cụm thi đua số 8 đề nghị) theo Quyết định số 962/QĐ-UBND ngày 09/4/2012.
- Bằng khen của UBND tỉnh Đồng Nai vì đã có nhiều thành tích trong phong trào Đền ơn đáp nghĩa giai đoạn 2007 - 2012 theo Quyết định số 1968/QĐ-UBND.
- Bằng công nhận của Ban Chỉ đạo phong trào toàn dân đoàn kết xây dựng Đời sống văn hóa tỉnh Đồng Nai công nhận Tổng Công ty Phát triển KCN (Sonadezi) đạt danh hiệu Đơn vị có đời sống văn hóa năm 2011 theo Quyết định số 48/QĐ.BCD.
- Giấy khen của Giám đốc Sở Cảnh sát PC&CC tỉnh Đồng Nai vì Đội PCCC Tổng Công ty Phát triển KCN, KCN Biên Hòa 1, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, đạt giải khuyến khích trong cuộc thi kiểm tra nghiệp vụ PCCC lực lượng cơ sở năm 2012 theo Quyết định số 496/QĐ-SPCCC-TH ngày 01/10/2012.



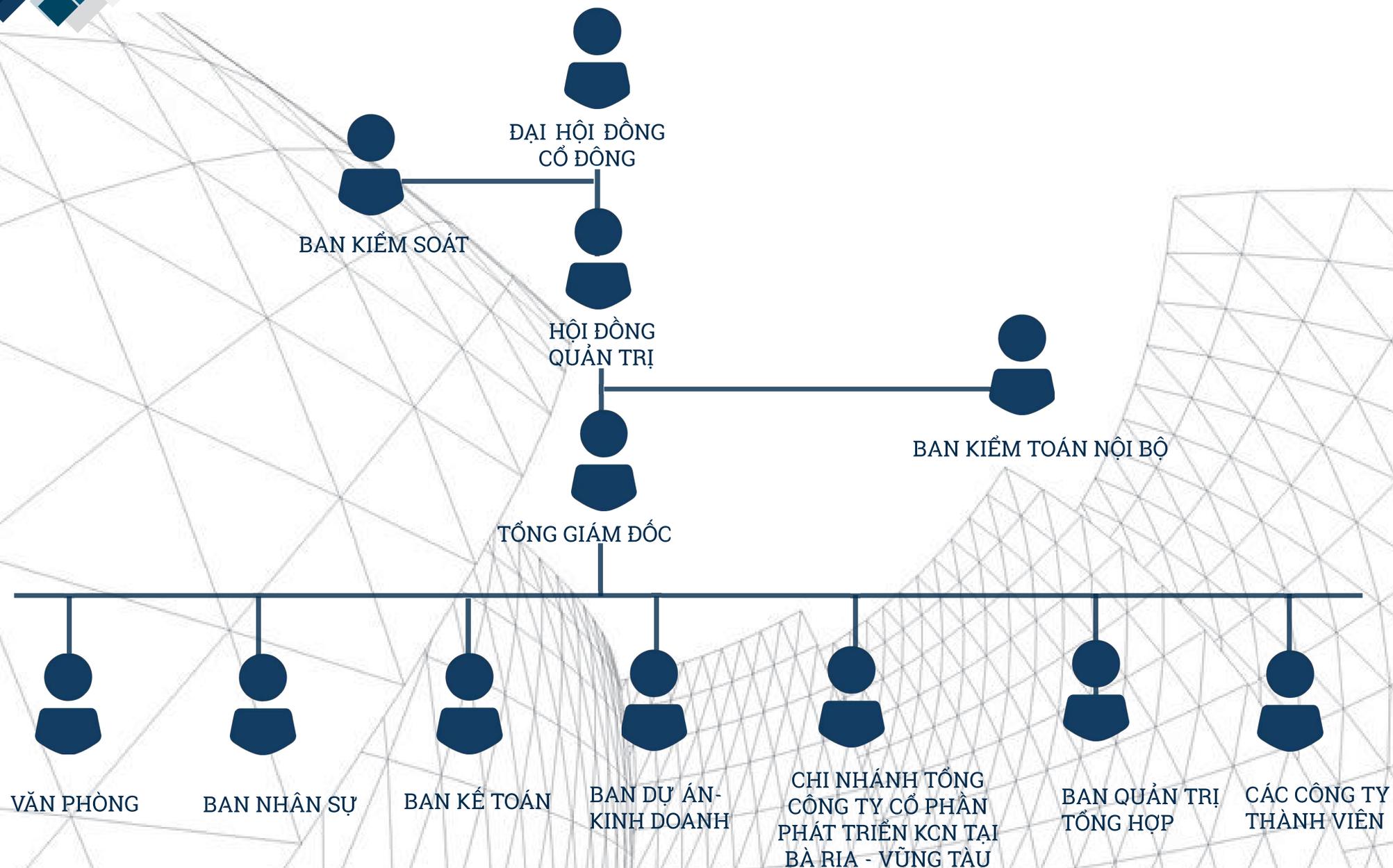


# THÀNH TÍCH ĐẠT ĐƯỢC

- Thư cảm ơn của Hội đồng quản lý Quỹ doanh nhân với ANTT tỉnh Đồng Nai vì đã đóng góp ủng hộ Quỹ doanh nhân với ANTT tỉnh Đồng Nai năm 2011.
- Bằng khen của UBND tỉnh Đồng Nai vì đã có thành tích đóng góp, ủng hộ quỹ từ thiện năm 2012 (Quyết định số 854/QĐ-UBND ngày 25/3/2013)
- Bằng khen của Ban chấp hành Tổng liên đoàn lao động Việt Nam tặng Công đoàn cơ sở Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp (Sonadezi), tỉnh Đồng Nai vì đã có thành tích xuất sắc trong phong trào thi đua lao động giỏi và xây dựng tổ chức Công đoàn vững mạnh năm 2012. (Quyết định khen thưởng số: 654/QĐ-TLĐ, ngày 01/04/2013).
- Giấy khen công nhận Doanh nghiệp đạt chuẩn văn hóa Tổng Công ty Phát triển khu công nghiệp (Sonadezi) đạt "Doanh nghiệp đạt chuẩn văn hóa" năm 2012 (Quyết định số 86/QĐKT-LDLĐ của Chủ tịch Liên đoàn tỉnh Đồng Nai ngày 05/06/2013)
- Liên đoàn lao động tỉnh Đồng Nai tặng cờ thi đua đơn vị xuất sắc trong phong trào thi đua công nhân viên chức lao động và hoạt động công đoàn năm 2013.
- Hiện vật cho doanh nghiệp từ năm 2010 đến năm 2012 góp phần vào sự nghiệp xây dựng và phát triển tỉnh Đồng Nai theo Quyết định số 3190/QĐ-UBND ngày 07/10/2013 về việc khen thưởng cho Doanh nghiệp xuất sắc sắc tỉnh Đồng Nai tỉnh Đồng Nai lần thứ V năm 2013.
- Cờ thi đua xuất sắc hạng nhì của UBND tỉnh Đồng Nai Quyết định số 801/QĐ-UBND ngày 27/3/2014 về việc khen thưởng các tập thể có thành tích xuất sắc trong phong trào thi đua yêu nước năm 2013.
- Giấy khen của Ban chấp hành Đảng bộ Khối doanh nghiệp Quyết định số 307-QĐ/ĐU ngày 24/02/2014 Đảng bộ Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp đạt trong sạch, vững mạnh tiêu biểu năm 2013.
- Giấy khen của Ban chấp hành Hội chữ thập đỏ tỉnh Đồng Nai theo Quyết định số 12/QĐ.CTĐĐNA ngày 24/02/2014 vì có thành tích xuất sắc trong chiến dịch Giọt máu hồng hào năm 2013;
- Bằng khen của UBND tỉnh Đồng Nai theo Quyết định số 1630/QĐ-UBND ngày 03/06/2014 của chủ tịch tỉnh Đồng Nai vì đã có thành tích xuất sắc trong công tác vận động hiến máu tình nguyện trong 10 năm liền từ năm 2003 – 2013;
- Giấy khen của Ban chấp hành khối doanh nghiệp tặng Đoàn cơ sở Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp hoàn thành xuất sắc công tác Đoàn và phong trào thanh niên Nhiệm kỳ (2012 – 2014) theo Quyết định số 108-QĐ/DK.
- Giấy khen của Ban chấp hành Hội cựu chiến binh khối doanh nghiệp tặng Hội CCB Tổng Công ty PTKCN có thành tích "Hoàn thành tốt nhiệm vụ năm 2013" ngày 12/12/2013.
- + Bằng khen của Ban chấp hành Hội cựu chiến binh tỉnh Đồng Nai tặng Hội CCB cơ sở Tổng Công ty PTKCN đã có thành tích xuất sắc trong phong trào thi đua "Cựu chiến binh gương mẫu" giai đoạn (2009-2014) theo Quyết định số: 60/QĐKT-HCCB ngày 15/09/2014.

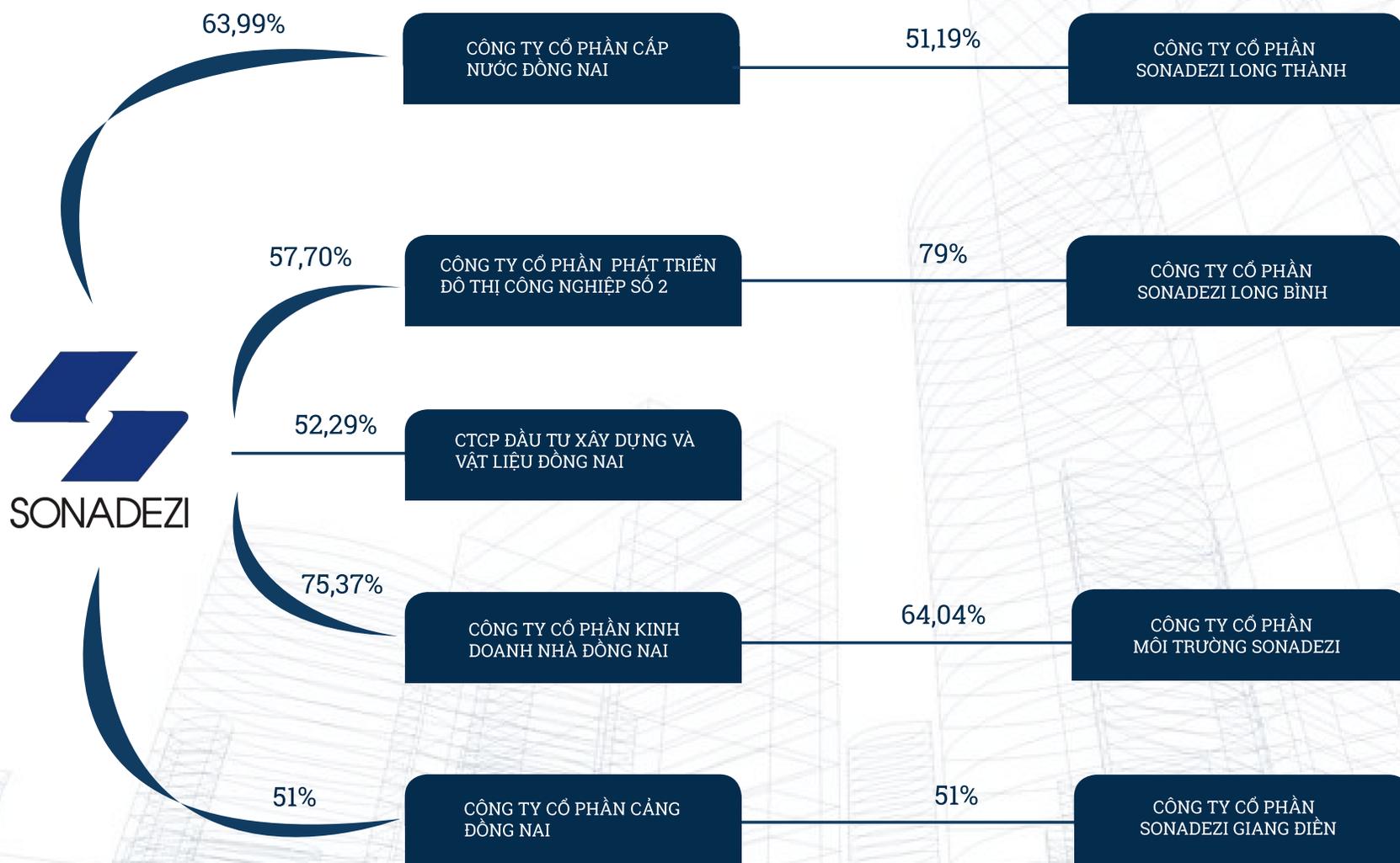
- Bằng khen của UBND tỉnh tặng Tổng Công ty vì đã có thành tích xuất sắc trong phong trào "Toàn dân đoàn kết xây dựng đời sống văn hóa" năm 2014 theo quyết định số 742/QĐ-UBND ngày 30/3/2015.
- Cờ thi đua xuất sắc hạng nhì của UBND tỉnh Đồng Nai (Quyết định số 825/QĐ-UBND ngày 08/4/2015 về việc khen thưởng các tập thể có thành tích xuất sắc trong phong trào thi đua yêu nước năm 2014)
- Bằng khen của UBND tỉnh Đồng Nai vì đã có nhiều thành tích đóng góp trong 15 năm hưởng ứng cuộc vận động "Ngày vì người nghèo" (2000 - 2015) (Quyết định số 3286/QĐ-UBND ngày 27/10/2015).
- Cờ thi đua xuất sắc hạng nhất của UBND tỉnh Đồng Nai (Quyết định số 921/QĐ-UBND ngày 29/3/2016 về việc khen thưởng các tập thể có thành tích xuất sắc trong phong trào thi đua yêu nước năm 2015.
- Danh hiệu "Doanh nghiệp xuất sắc" tỉnh Đồng Nai lần thứ VI năm 2016 kèm theo Bằng khen và hiện vật cho doanh nghiệp đã có thành tích xuất sắc trong hoạt động sản xuất kinh doanh từ năm 2013 đến năm 2015 (Quyết định số 3238/QĐ-UBND ngày 06/10/2016).
- Bằng khen cho doanh nghiệp đã có thành tích tốt trong hoạt động sản xuất kinh doanh từ năm 2013 đến năm 2015 (Quyết định số 3238/QĐ-UBND ngày 06/10/2016).
- Cup Doanh nghiệp xuất sắc (Quyết định số 3238/QĐ-UBND ngày 06/10/2016).
- Cờ thi đua của Chính phủ (Quyết định số 937/QĐ-TTg ngày 30/5/2016 về việc tặng Cờ Thi đua của Chính phủ) vì đã có thành tích xuất sắc trong phong trào thi đua yêu nước năm 2015.
- Bằng khen của Hội Liên Hiệp Phụ nữ tỉnh Đồng Nai (Quyết định số 372/QĐ-PN ngày 23/9/2016 về việc đã có nhiều đóng góp trong công tác Hội và phong trào phụ nữ huyện Trảng Bom nhiệm kỳ 2011 – 2016.
- Cờ thi đua xuất sắc hạng nhì của UBND tỉnh Đồng Nai (Quyết định số 968/QĐ-UBND ngày 30/3/2017) vì có thành tích xuất sắc trong phong trào thi đua yêu nước năm 2016.
- Huân chương lao động hạng nhất của Chủ tịch nước trao tặng (Quyết định số 1947/QĐ-CTN ngày 19/09/2017 của Chủ tịch nước.
- Bằng khen thưởng tập thể Tổng Công ty CP Phát triển KCN (Quyết định số 122/QĐ-UBND ngày 11/01/2018 của UBND tỉnh) về Khen thưởng các tập thể, cá nhân có sáng kiến và giải pháp cải tiến và đóng góp, hỗ trợ trong cải cách hành chính tỉnh Đồng Nai năm 2017
- Cờ thi đua xuất sắc hạng nhất khối 6 của UBND tỉnh Đồng Nai (Quyết định số 1118/QĐ-UBND ngày 29/03/2018) vì có thành tích xuất sắc trong phong trào thi đua yêu nước năm 2017.
- Cờ thi đua của Chính phủ (Quyết định số 484/QĐ-TTg ngày 4/5/2018 về việc tặng Cờ thi đua của Chính phủ) vì đã hoàn thành xuất sắc toàn diện nhiệm vụ, dan đầu phong trào thi đua lao động sản xuất và công tác tỉnh Đồng Nai năm 2017.
- Bằng khen thưởng Tổng Công ty CP Phát triển KCN (Quyết định số 2500/QĐ-UBND ngày 23/7/2018 của Tỉnh Đồng Nai) đã có thành tích xuất sắc trong phong trào thi đua "Vi nạn nhân chất độc màu da cam" giai đoạn 2013-2018.
- Bằng khen thưởng Tổng Công ty CP Phát triển KCN (Quyết định số 4225/QĐ-UBND ngày 27/11/2018 của Tỉnh Đồng Nai) đã có thành tích tiêu biểu tham gia cuộc vận động "Ngày vì người nghèo" và phong trào xây dựng "Nhà đại đoàn kết" xóa nhà dột nát cho người nghèo trên địa bàn tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2000-2018

# MÔ HÌNH QUẢN TRỊ



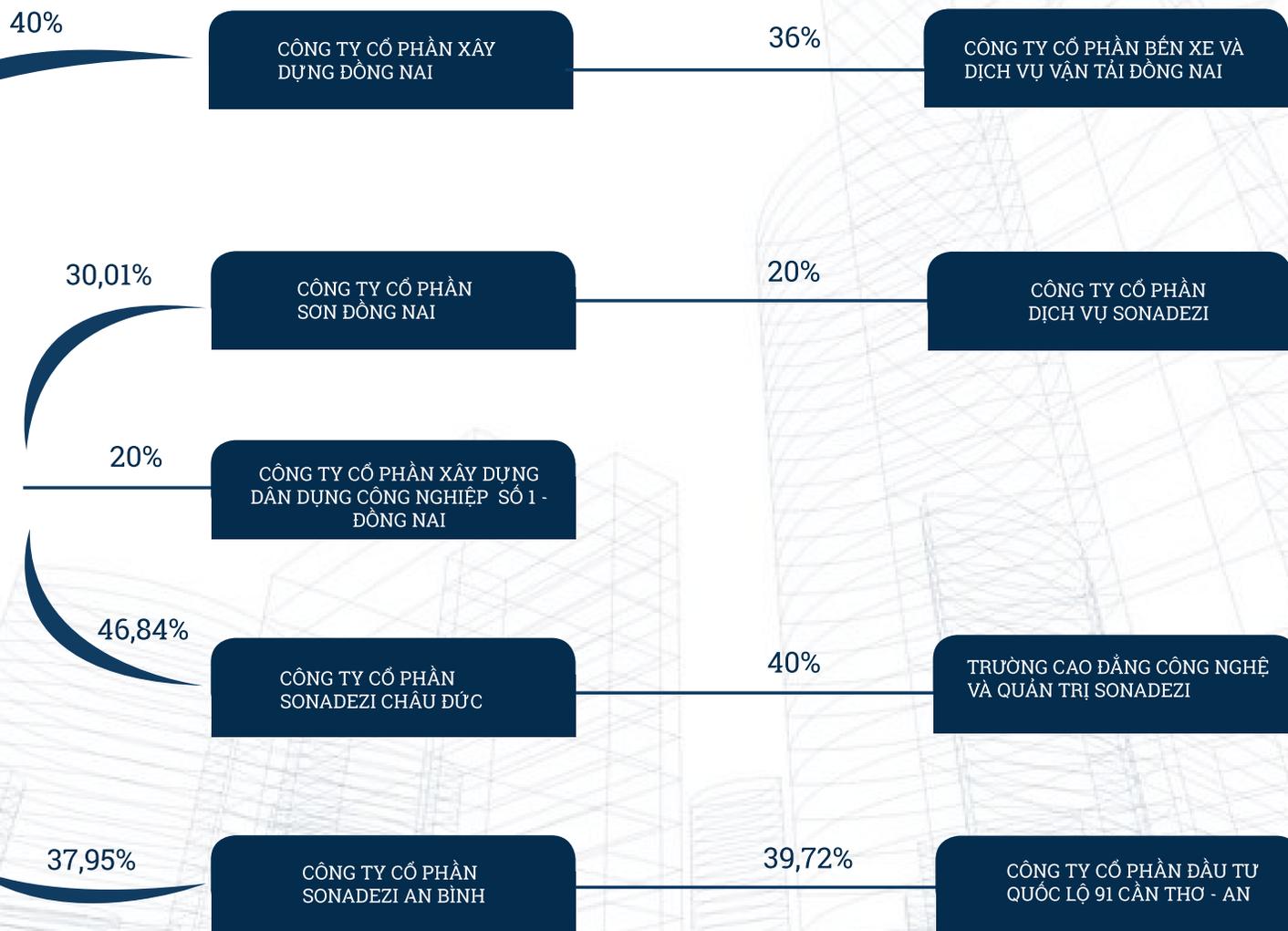


# CÔNG TY CON





# CÔNG TY LIÊN DOANH LIÊN KẾT



# CÔNG TY CON VÀ CÔNG TY LIÊN KẾT

Tính đến thời điểm 31/12/2018, SNZ có 09 Công ty con và 09 Công ty liên kết

## CÔNG TY CON

Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Vốn điều lệ (đồng)	Tỷ lệ sở hữu của SNZ (%)
CÔNG TY CỔ PHẦN CẤP NƯỚC ĐỒNG NAI	48 Cách Mạng Tháng 8, Phường Quyết Thắng, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Khai thác nước sạch	1.000.000.000.000	63,99%
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2	H22 Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê Khu công nghiệp	107.000.000.000	57,70%
CTCP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ VẬT LIỆU ĐỒNG NAI	Số 138, Nguyễn Ái Quốc, Phường Trảng Dài, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Sản xuất công nghiệp và dịch vụ	88.340.000.000	52,29%
CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH NHÀ ĐỒNG NAI	121, Phan Chu Trinh, Phường Quang Vinh, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh nhà và hạ tầng, xây dựng	24.360.000.000	75,37%
CTCP CẢNG ĐỒNG NAI	1B – D3 Khu phố Bình Dương, Phường Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh dịch vụ cảng biển	123.479.870.000	51,00%
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH	Đường số 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	200.000.000.000	51,19%
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	300.000.000.000	79%
CÔNG TY CỔ PHẦN MÔI TRƯỜNG SONADEZI	Số 12, Huỳnh Văn Nghệ, Phường Bửu Long, TP. Biên Hòa, Đồng Nai	Dịch vụ đô thị môi trường	300.000.000.000	64,04%
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN	Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê Khu công nghiệp	500.000.000.000	51,00%

## CÔNG TY LIÊN KẾT

Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Vốn điều lệ (đồng)	Tỷ lệ sở hữu của SNZ (%)
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG ĐỒNG NAI	Số 09, Huỳnh Văn Nghệ, Phường Bửu Long, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Xây dựng công trình	21.000.000.000	40,00%
CÔNG TY CỔ PHẦN SON ĐỒNG NAI	Đường 7, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Sản xuất kinh doanh sản phẩm về sơn, keo	15.182.180.000	30,01%
CTCP XÂY DỰNG DÂN DỤNG CÔNG NGHIỆP SỐ 1 - ĐỒNG NAI	Số 15, Đường Đồng Khởi, Phường Tân Tiến, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Xây dựng công trình và sản xuất gạch ngói	30.744.000.000	20%
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC	Tầng 9 Tòa nhà Sonadezi, Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu dân cư	1.000.000.000.000	46,84%
CTCP SONADEZI AN BÌNH	Số 113 – 116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê Khu công nghiệp, xây dựng công trình	31.125.000.000	37,95%
CÔNG TY CỔ PHẦN BẾN XE VÀ DỊCH VỤ VẬN TẢI ĐỒNG NAI	Xa lộ Hà Nội, Khu phố 2, Phường Bình Đa, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Khai thác bến xe, dịch vụ hành khách	17.700.000.000	36,00%
CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ SONADEZI	Tầng 8, Tòa nhà Sonadezi, Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Xử lý nước thải, chất thải nguy hại và không nguy hại	50.000.000.000	20,00%
TRƯỜNG CAO ĐẲNG CÔNG NGHỆ VÀ QUẢN TRỊ SONADEZI	Số 01, đường 6A, KCN Biên Hòa 2, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Giáo dục – Đào tạo – Dịch vụ	84.760.725.890	40,00%
CTCP ĐẦU TƯ QUỐC LỘ 91 CẦN THƠ - AN GIANG	Số 315, Võ Nguyên Giáp, xã Phước Tân, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Xây dựng công trình giao thông, đầu tư xây dựng công trình	282.000.000.000	39,72%

# ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

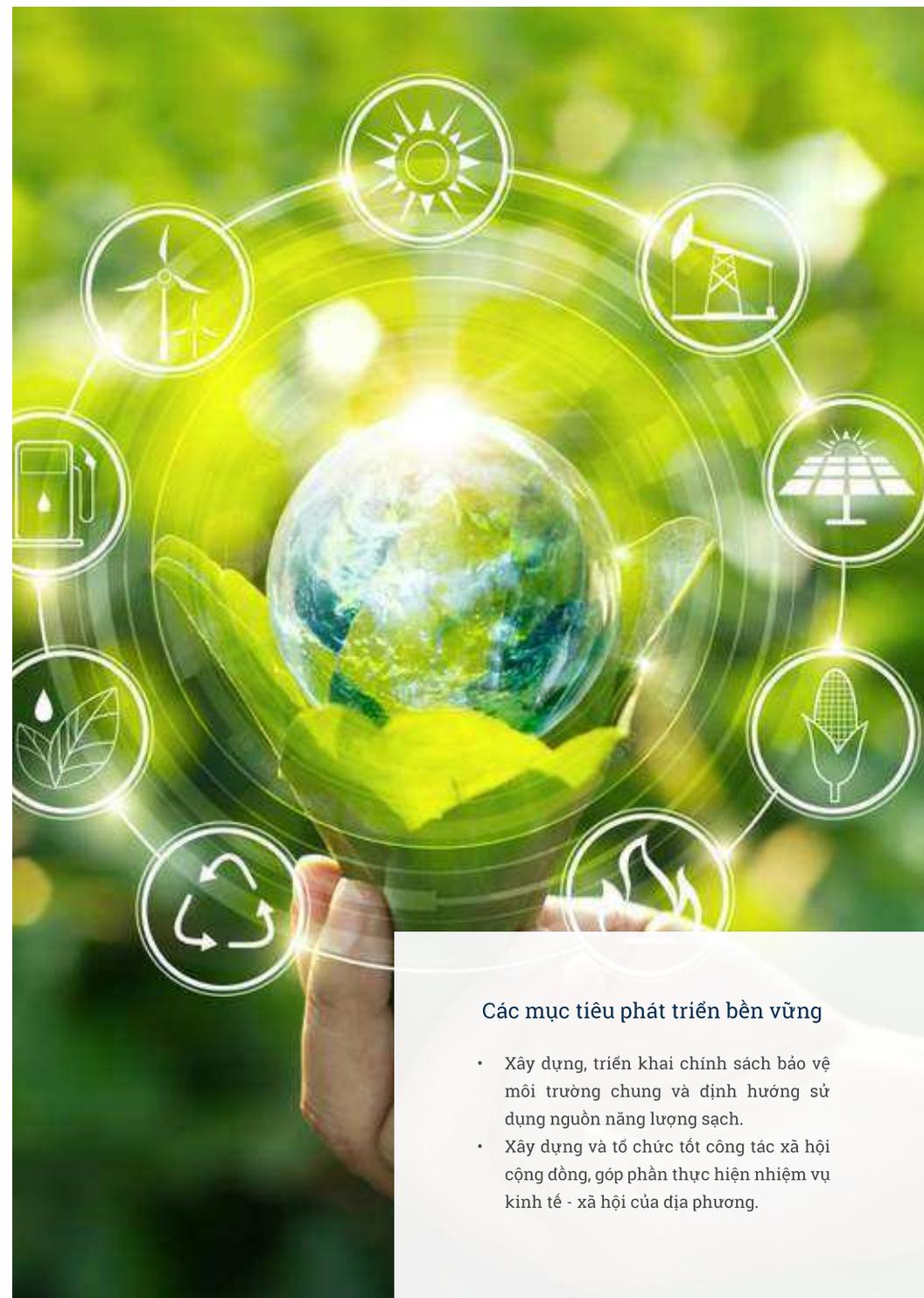
## Chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2019

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2019	
		Công ty mẹ	Hợp nhất
1	Vốn điều lệ	3.765.000	3.765.000
2	Tổng doanh thu	480.452	4.434.076
3	Lợi nhuận trước thuế TNDN	332.094	995.927
4	Lợi nhuận sau thuế TNDN	301.799	829.827
5	Phải nộp ngân sách nhà nước	48.530	420.535
6	Tỷ suất lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu	7,96%	12,20%



## Mục tiêu phát triển trung và dài hạn

- Xây dựng và phát triển Sonadezi trở thành doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực bất động sản công nghiệp, bất động sản dân dụng và các dịch vụ hỗ trợ tại Việt Nam. Tập trung hoạt động, phát triển ngành nghề kinh doanh chính tại Tổng Công ty và các công ty thành viên.
- Thoái vốn tại các đơn vị thành viên không thuộc các ngành nghề kinh doanh chính quy mô nhỏ và không hiệu quả.
- Thiết lập mối liên kết chặt chẽ và hỗ trợ lẫn nhau giữa các công ty thành viên trong Tổng công ty.



## Các mục tiêu phát triển bền vững

- Xây dựng, triển khai chính sách bảo vệ môi trường chung và định hướng sử dụng nguồn năng lượng sạch.
- Xây dựng và tổ chức tốt công tác xã hội cộng đồng, góp phần thực hiện nhiệm vụ kinh tế - xã hội của địa phương.

## RỦI RO

### RỦI RO KINH TẾ

Kinh tế Việt Nam trong năm 2018 đã có những chuyển biến tích cực. Tăng trưởng kinh tế năm 2018 đạt 7,08% so với năm 2017 - mức tăng cao nhất 11 năm qua. Lạm phát chỉ ở mức 3,6%, thấp hơn mục tiêu mà Quốc hội giao là 4%. Chất lượng tăng trưởng và môi trường đầu tư kinh doanh được cải thiện. Nền tảng kinh tế vĩ mô được củng cố và từng bước được tăng cường. Năm 2019, với tiến trình hội nhập kinh tế quốc tế ngày càng sâu rộng, kinh tế Việt Nam sẽ chịu tác động đan xen nhiều mặt bởi các diễn biến kinh tế quốc tế ngày càng phức tạp, khó lường. Đồng thời, với quy mô kinh tế nhỏ, việc ứng phó với các biến động trong tương lai của Việt Nam có thể sẽ gặp khó khăn hơn bởi dư địa tài chính, tiền tệ hạn hẹp. Những biến động khó lường này của nền kinh tế sẽ có thể gây khó khăn cho hoạt động của Tổng CTCP Phát triển Khu công nghiệp. Vì vậy nhằm hạn chế tác động của rủi ro kinh tế, Công ty luôn đề ra các giải pháp và phương án kinh doanh phù hợp, tăng cường sự chủ động, linh hoạt để ứng phó kịp thời với các rủi ro này và duy trì sự phát triển bền vững.

### RỦI RO TỶ GIÁ

Ủy ban Giám sát tài chính quốc gia cho rằng, áp lực tăng tỷ giá USD/VND năm 2019 có thể không quá lớn. Tuy nhiên với diễn biến khó lường của chiến tranh thương mại Mỹ - Trung thì diễn biến tỷ giá sẽ còn nhiều biến động. Hiện tại, một số dự án cấp nước của Tổng Công ty có sử dụng vốn ODA. Theo đó, các biến động tỷ giá sẽ ảnh hưởng nhất định đến kết quả kinh doanh của Tổng công ty. Do đó, Công ty luôn chủ động thực hiện biện pháp quản trị rủi ro tỷ giá hợp lý, sử dụng các công cụ phái sinh để hạn chế rủi ro này.



### RỦI RO ĐẶC THÙ

Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng là các hoạt động thường xuyên của Công ty. Tuy nhiên, công tác này luôn gặp một số khó khăn như tiến độ bồi thường chậm, việc thay đổi đơn giá đất của Nhà nước, v.v... Điều này sẽ dẫn đến chi phí đầu tư dự án tăng và ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả kinh doanh của Công ty.



## RỦI RO



### RỦI RO KHÁC

Ngoài các rủi ro trên, hoạt động kinh doanh của Công ty còn chịu những rủi ro khác như thiên tai, chiến tranh, v.v... Đây là những rủi ro bất khả kháng nhưng nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại về vật chất và con người cho công ty. Theo đó, để hạn chế thiệt hại từ các rủi ro này, Công ty đã thực hiện các biện pháp như: mua bảo hiểm tài sản, bảo hiểm cho nhân viên, nâng cao nhận thức về phòng cháy, chữa cháy, v.v...

### RỦI RO PHÁP LUẬT

Tổng CTCP Phát triển Khu công nghiệp là doanh nghiệp hoạt động theo hình thức công ty cổ phần, đã đăng ký giao dịch cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội nên hoạt động của Sonadezi chịu ảnh hưởng từ các văn bản pháp luật về doanh nghiệp và chứng khoán. Các văn bản luật này hiện đang trong quá trình sửa đổi, hoàn thiện nên bất kỳ sự thay đổi về mặt chính sách đều gây ảnh hưởng nhất định đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Để hạn chế rủi ro pháp lý, Công ty luôn thường xuyên cập nhật và sử dụng dịch vụ tư vấn khi phát sinh.



## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

- ▶ Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh
- ▶ Tình hình hoạt động đầu tư
- ▶ Tình hình tài chính
- ▶ Cơ cấu cổ đông và sự thay đổi trong vốn đầu tư của chủ sở hữu
- ▶ Tổ chức và nhân sự

# TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Đơn vị : triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	TH 2017	KH 2018	TH 2018	% TH/KH 2018	%TH2018/TH 2017
1	Vốn điều lệ	3.765.000	3.765.000	3.765.000	100,00%	100,00%
2	Tổng doanh thu	403.381	465.012	384.861	82,76%	95,41%
3	Lợi nhuận trước thuế	271.648	294.158	296.023	100,63%	108,97%
4	Lợi nhuận sau thuế TNDN	259.590	270.375	292.733	108,27%	112,77%
5	Phải nộp ngân sách nhà nước	351.911	32.000	25.330	79,16%	7,20%

(Nguồn : BCTC riêng đã được kiểm toán năm 2018)



Tổng doanh thu năm 2018 đạt 384,86 tỷ đồng, giảm 18,52 tỷ đồng, tương ứng giảm 4,59% so với năm 2017 và hoàn thành 82,76% so với kế hoạch năm 2018. Nguyên nhân chủ yếu là do:

- Giảm doanh thu cho thuê đất tại KCN Châu Đức (137 tỷ): Do các khó khăn, vướng mắc trong việc cho thuê lại đất tại Khu công nghiệp Châu Đức, ngày 21/06/2018, Tổng giám đốc đã xin ý kiến đề nghị HĐQT chấp thuận việc chuyển hình thức đầu tư dự án từ cho thuê lại đất sang tìm kiếm đối tác chiến lược hợp tác xây dựng nhà xưởng để chuyển nhượng hoặc cho thuê;
- Chưa thoái được vốn tại CTCP Sonadezi Long Bình và CTCP Kinh doanh nhà Đồng Nai (82 tỷ).

Lợi nhuận sau thuế năm 2018 đạt 292,73 tỷ đồng, tăng 33,14 tỷ đồng, tương ứng tăng 12,77% so với năm 2017 và vượt 8,27% so với kế hoạch năm 2018. Nguyên nhân chủ yếu là do tăng thu nhập từ đầu tư tài chính tại các Công ty thành viên.

Đơn vị : triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	TH 2017	KH 2018	TH 2018	% TH/KH 2018	%TH2018/TH 2017
1	Vốn điều lệ	3.765.000	3.765.000	3.765.000	100,00%	0,00%
2	Tổng doanh thu	4.127.857	3.935.448	4.559.504	115,86%	0,11%
3	Lợi nhuận trước thuế	720.462	797.274	953.443	119,59%	0,32%
4	Lợi nhuận sau thuế TNDN	591.130	660.571	794.429	120,26%	0,34%
5	Phải nộp ngân sách nhà nước	755.922	320.785	530.386	165,34%	-0,30%

(Nguồn : BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2018)



Năm 2018, các công ty con và công ty liên kết trong Tổng công ty đều hoạt động rất hiệu quả. Hầu hết các công ty thành viên đều hoàn thành và vượt kế hoạch. Trong đó, một số Công ty đạt kết quả nổi bật như sau:

- Một số Công ty doanh thu đạt hơn 120% kế hoạch gồm: CTCP Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2, CTCP Cảng Đồng Nai, CTCP Dịch vụ Sonadezi, CTCP Môi trường Sonadezi, CTCP Sonadezi An Bình;
- Một số công ty vượt kế hoạch lợi nhuận sau thuế cao gồm: CTCP Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai (đạt 279%), CTCP Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 (190,24%), CTCP Sonadezi Long Thành (155%), CTCP Sonadezi Châu Đức (134,10%), CTCP Sonadezi An Bình (150%), CTCP Cảng Đồng Nai (135,60%).

# TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ THỰC HIỆN DỰ ÁN

## Công tác thoái vốn của Tổng công ty tại các doanh nghiệp khác:

Theo kế hoạch, trong năm 2018, Tổng công ty sẽ thực hiện thoái vốn như sau:

- Thoái toàn bộ vốn tại các doanh nghiệp: CTCP Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An, CTCP Khu công nghiệp Định Quán, CTCP Bến xe và Dịch vụ Vận tải Đồng Nai.
- Thoái vốn xuống còn 45% tại CTCP Sonadezi Long Bình.
- Thoái vốn xuống còn 36% tại CTCP Kinh doanh nhà Đồng Nai.
- Kết quả thực hiện thoái vốn trong năm 2018 như sau:
  1. Đã hoàn tất việc thoái hết vốn tại CTCP Khu công nghiệp Định Quán với giá trúng đấu giá bình quân là 4.450 đồng/cổ phần. Tổng số tiền thu được là 11.909.780.800 đồng.
  2. Việc thoái vốn tại CTCP Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An đang chờ hướng dẫn của UBCK Nhà nước. Đến nay, chứng thư thẩm định giá đã quá hạn 6 tháng nên Tổng công ty sẽ phải ký hợp đồng với đơn vị tư vấn để thẩm định lại giá trị cổ phiếu trước khi thoái vốn, chuyển sang kế hoạch năm 2019 thực hiện.
  3. Thoái vốn tại CTCP Bến xe và Dịch vụ Vận tải Đồng Nai, CTCP Sonadezi Long Bình và CTCP Kinh doanh nhà Đồng Nai: do vướng mắc trong việc thẩm định giá đất của các Sở ngành, thời gian kéo dài, Chứng thư thẩm định giá đã quá 6 tháng hoặc thời gian chốt số liệu đã hơn 01 năm, Tổng công ty đã ký lại hợp đồng với đơn vị tư vấn để thẩm định lại giá trị cổ phiếu trước khi thoái vốn. Căn cứ ý kiến chỉ đạo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai tại văn bản 137-35/UBND - KT ngày 14/12/2018, Tổng Công ty sẽ triển khai thoái vốn trong năm 2019.

## Dự án của Công ty mẹ - Tổng Công ty

Tên dự án	Tiến trình thực hiện
Dự án đầu tư kinh doanh mặt bằng công nghiệp tại KCN Châu Đức	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Do các khó khăn vướng mắc trong việc cho thuê lại đất theo kế hoạch năm được phê duyệt, HĐQT chấp thuận việc chuyển sang hình thức đầu tư xây dựng nhà xưởng để chuyển nhượng hoặc cho thuê.</li> <li>• Ngày 29/6/2018, Tổng công ty đã có buổi làm việc với Công ty JS Vina trao đổi một số nội dung về việc hợp tác đầu tư xây dựng nhà xưởng để chuyển nhượng hoặc cho thuê tại KCN Châu Đức.</li> <li>• Trên cơ sở đề xuất của nhóm người đại diện phần vốn nhà nước tại Tổng Công ty Sonadezi tại văn bản số 557/SNZ-DAKD ngày 10/10/2018, UBND tỉnh Đồng Nai có văn bản số 12441/UBND-KT ngày 15/11/2018 chấp thuận chủ trương để thành lập Chi nhánh trực thuộc Tổng công ty tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Hội đồng Quản trị đã có Nghị quyết số 211/NQ-SNZ-QTTH ngày 12/12/2018 thành lập Chi nhánh của Tổng công ty tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Quyết định số 208/QĐ-SNZ-NS ngày 14/12/2018 bổ nhiệm Giám đốc Chi nhánh.</li> </ul>

Tên dự án	Tiến trình thực hiện
Kinh doanh vật liệu xây dựng (Mỏ đá Xuân Hòa)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Doanh thu đến nay đạt 17,5% so với kế hoạch. Do nhu cầu tiêu thụ đá tại địa phương và vùng lân cận còn thấp. Ngoài ra, thủ tục xin cấp lại Giấy phép sử dụng vật liệu nổ công nghiệp để khai thác bị kéo dài ảnh hưởng đến kế hoạch khai thác và dự trữ sản phẩm để bán.</li> </ul>
Về dự án chuyển đổi công năng KCN Biên Hòa 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoàn tất đề án khắc phục ô nhiễm môi trường và chuyển đổi công năng Khu công nghiệp Biên Hòa 1 trình các cơ quan có thẩm quyền xem xét, phê duyệt.</li> <li>• Đã hoàn tất dự thảo Đề án thành lập Công ty cổ phần thực hiện Dự án chuyển đổi công năng KCN Biên Hòa 1 và Điều lệ hoạt động.</li> <li>• Cử nhân sự tham gia Ban chỉ đạo Đề án Chuyển đổi công năng Khu Công nghiệp Biên Hòa 1 theo yêu cầu của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại văn bản số 1973/SKHDT-KTĐN ngày 30/5/2018.</li> <li>• Căn cứ ngành nghề kinh doanh của các doanh nghiệp trong Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Tổng công ty Sonadezi đã phối hợp với Ban quản lý các Khu công nghiệp Đồng Nai rà soát ngành nghề thu hút đầu tư theo ĐTM được phê duyệt của các Khu công nghiệp hiện hữu còn quỹ đất cho thuê trên địa bàn tỉnh Đồng Nai để đề xuất cho các doanh nghiệp lựa chọn địa điểm đi dời.</li> <li>• Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản số 5654/STNMT-QH ngày 24/8/2018, Sở Kế hoạch và Đầu tư có văn bản số 3712/SKHDT-KTĐN ngày 24/9/2018 đề xuất hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.</li> <li>• Ngày 19/11/2018 Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản số 7880/STNMT-QH báo cáo UBND Tỉnh việc rà soát cơ sở pháp lý và hồ sơ thuê đất của các doanh nghiệp trong KCN Biên Hòa 1, theo đó KCN Biên Hòa 1 chưa đủ cơ sở pháp lý để đi dời do gây ô nhiễm môi trường cũng như không có cơ sở chấm dứt hiệu lực Hợp đồng thuê lại đất giữa Tổng Công ty Sonadezi và doanh nghiệp trong KCN Biên Hòa 1 trước thời hạn.</li> </ul>
Dự án cầu An Hào	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoàn tất thủ tục mua lại cổ phần phát hành tăng vốn điều lệ của CTCP Đầu tư và Xây dựng cầu Đồng Nai, số lượng 6.532.990 cổ phần, giá trị đầu tư là 72.516 triệu đồng.</li> </ul>
Dự án Mỏ đá Thiện Tân 6 – Vĩnh Cửu	<ul style="list-style-type: none"> <li>• UBND tỉnh Đồng Nai đã có văn bản số 13382/TTr-UBND ngày 06/12/2018 về việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2018 trình Thủ tướng chính phủ cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa để thực hiện dự án khai thác đá xây dựng mỏ đá Thiện Tân 6 do Tổng Công ty Sonadezi làm chủ đầu tư.</li> </ul>
Dự án đường 319 nối dài	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiếp tục theo dõi phối hợp với CTCP BOT 319 Cường Thuận CTI trong việc điều chỉnh Tổng mức đầu tư của dự án để đàm phán ký kết hợp đồng BOT, theo dõi việc triển khai thi công các hạng mục công trình của dự án.</li> </ul>



### Một số dự án lớn của các công ty thành viên

Tên dự án	Tiến trình thực hiện
Dự án hệ thống cấp nước Nhơn Trạch Giai đoạn 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dự án đã được triển khai đến giai đoạn thiết kế chi tiết. Ngày 29/06/2018, tư vấn đã nộp hồ sơ thiết kế cho chủ đầu tư để góp ý, hoàn thiện trước khi thẩm định. Hiện tư vấn đang hoàn thiện hồ sơ.</li> <li>Tuy nhiên, do nhu cầu sử dụng nước dự báo cho những năm tiếp theo thấp hơn nhiều so với dự báo khi lập dự án, việc đầu tư và vận hành nhà máy theo kế hoạch sẽ không phù hợp dẫn đến phương án tài chính của dự án sẽ không đảm bảo. Sau khi đánh giá lại hiệu quả đầu tư dự án, Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai kiến nghị kéo dài thời gian triển khai dự án đồng thời xem xét nguồn vốn để thực hiện dự án gửi UBND tỉnh Đồng Nai xem xét.</li> </ul>
Dự án hệ thống cấp nước Thiện Tân Giai đoạn 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dự án đã hoàn thành và được nghiệm thu ngày 21 và 22/11/2018. Hiện nay nhà thầu đang khắc phục các tồn đọng theo biên bản nghiệm thu.</li> </ul>
Dự án Khu xử lý chất thải Quang Trung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Đã hoàn tất công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án. Hiện đang đầu tư, xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật. Trong năm 2018, đã xây dựng 16.000 m<sup>2</sup> trạm tái chế chất thải làm phân compost, 01 ô chôn lấp hợp vệ sinh. Tổng giá trị thực hiện trong năm đạt 31.422 triệu đồng.</li> </ul>



## TÌNH HÌNH KINH DOANH CÁC CÔNG TY CON

Công ty cổ phần Cấp nước Đồng Nai

Đơn vị : triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	TH 2017	TH 2018	Tỷ lệ tăng giảm
1	Vốn điều lệ	1.000.000	1.000.000	0,00%
2	Tổng giá trị tài sản	3.585.143	3.669.970	2,37%
3	Vốn chủ sở hữu	1.169.693	1.240.413	6,05%
4	Tổng doanh thu	867.260	933.491	7,64%
5	Doanh thu thuần	852.798	914.142	7,19%
6	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	25.458	132.301	419,68%
7	Lợi nhuận khác	- 217	-107	-
8	Lợi nhuận trước thuế	25.241	132.194	423,73%
9	Lợi nhuận sau thuế	21.973	114.821	422,55%
10	Tỷ lệ cổ tức	4,00%	8,00%	100,00%



# TÌNH HÌNH KINH DOANH CÁC CÔNG TY CON

## Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2

Đơn vị : triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	TH 2017	TH 2018	Tỷ lệ tăng giảm
1	Vốn điều lệ	107.000	107.000	0,00%
2	Tổng giá trị tài sản	1.244.421	1.590.548	27,81%
3	Vốn chủ sở hữu	424.682	474.344	11,69%
4	Tổng doanh thu	291.181	340.033	16,78%
5	Doanh thu thuần	241.430	282.522	17,02%
6	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	94.086	119.765	27,29%
7	Lợi nhuận khác	105	- 1.429	- 1.460,95%
8	Lợi nhuận trước thuế	94.191	118.336	25,63%
9	Lợi nhuận sau thuế	75.340	94.361	25,25%
10	Tỷ lệ cổ tức	30,00%	30,00%	0,00%

## Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai

Đơn vị : triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	TH 2017	TH 2018	Tỷ lệ tăng giảm
1	Vốn điều lệ	88.340	88.340	0,00%
2	Tổng giá trị tài sản	183.102	196.732	7,44%
3	Vốn chủ sở hữu	110.072	125.595	14,10%
4	Tổng doanh thu	239.444	261.868	9,37%
5	Doanh thu thuần	237.615	258.907	8,96%
6	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	9.387	31.426	234,78%
7	Lợi nhuận khác	379	-483	-227,44%
8	Lợi nhuận trước thuế	9.766	30.942	216,83%
9	Lợi nhuận sau thuế	7.896	24.960	216,11%
10	Tỷ lệ cổ tức	7,00%	8,00%	14,29%



# TÌNH HÌNH KINH DOANH CÁC CÔNG TY CON

## Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai

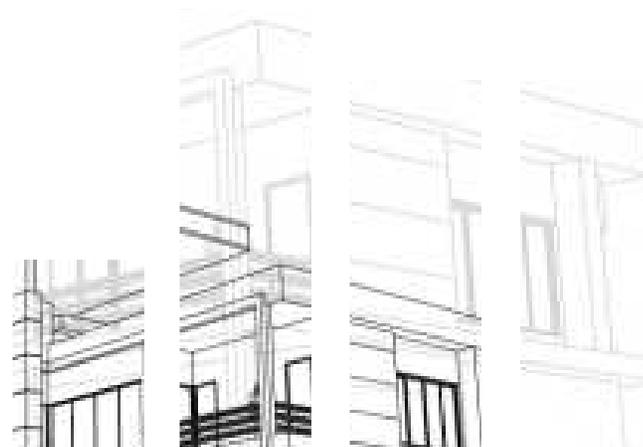
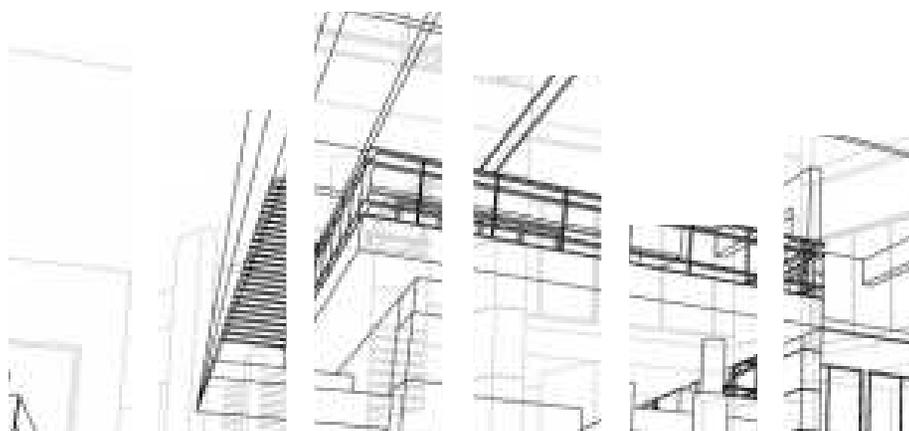
Đơn vị : triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	TH 2017	TH 2018	Tỷ lệ tăng giảm
1	Vốn điều lệ	24.360	24.360	0,00%
2	Tổng giá trị tài sản	679.428	753.754	10,94%
3	Vốn chủ sở hữu	65.709	70.115	6,71%
4	Tổng doanh thu	162.021	142.577	-12,00%
5	Doanh thu thuần	134.814	136.598	1,32%
6	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	14.317	15.61	9,03%
7	Lợi nhuận khác	- 258	1.444	-100,56%
8	Lợi nhuận trước thuế	14.059	17.054	21,30%
9	Lợi nhuận sau thuế	11.260	13.73	21,94%
10	Tỷ lệ cổ tức	35,00%	30,00%	-14,29%

## Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai

Đơn vị : triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	TH 2017	TH 2018	Tỷ lệ tăng giảm
1	Vốn điều lệ	123.480	123.480	0,00%
2	Tổng giá trị tài sản	845.327	845.988	0,08%
3	Vốn chủ sở hữu	417.165	469.197	12,47%
4	Tổng doanh thu	525.069	670.953	27,78%
5	Doanh thu thuần	517.500	666.518	28,80%
6	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	83.694	123.098	47,08%
7	Lợi nhuận khác	1.320	280	-78,79%
8	Lợi nhuận trước thuế	85.014	123.378	45,13%
9	Lợi nhuận sau thuế	76.493	111.089	45,23%
10	Tỷ lệ cổ tức	30,00%	30,00%	0,00%



# TÌNH HÌNH KINH DOANH CÁC CÔNG TY CON

## Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành

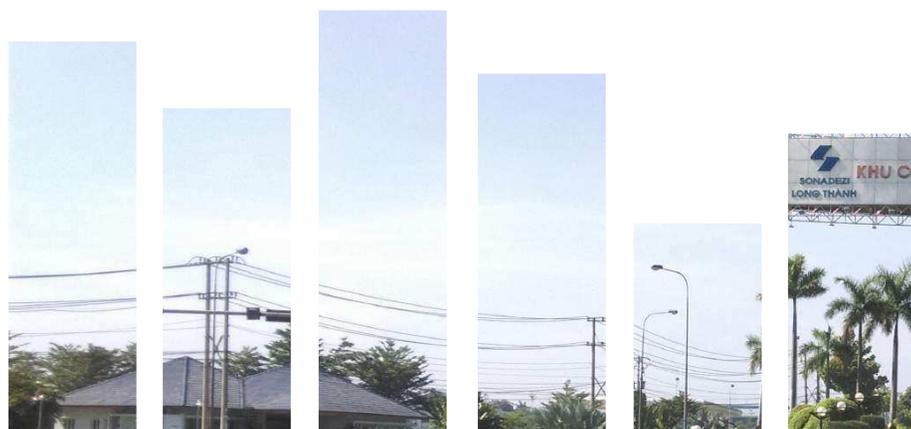
Đơn vị : triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	TH 2017	TH 2018	Tỷ lệ tăng giảm
1	Vốn điều lệ	200.000	200.000	0,00%
2	Tổng giá trị tài sản	1.515.754	1.599.241	5,51%
3	Vốn chủ sở hữu	528.153	578.948	9,62%
4	Tổng doanh thu	366.012	417.414	14,04%
5	Doanh thu thuần	320.823	364.863	13,73%
6	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	105.155	126.909	20,69%
7	Lợi nhuận khác	474	2.464	419,83%
8	Lợi nhuận trước thuế	105.629	129.374	22,48%
9	Lợi nhuận sau thuế	89.036	109.067	22,50%
10	Tỷ lệ cổ tức	25,00%	25,00%	0,00%

## Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình

Đơn vị : triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	TH 2017	TH 2018	Tỷ lệ tăng giảm
1	Vốn điều lệ	300.000	300.000	0,00%
2	Tổng giá trị tài sản	888.420	872.463	-1,80%
3	Vốn chủ sở hữu	512.901	483.553	-5,72%
4	Tổng doanh thu	365.345	337.326	8,31%
5	Doanh thu thuần	353.268	331.101	-6,27%
6	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	135.893	112.742	-17,04%
7	Lợi nhuận khác	1.167	1.312	12,43%
8	Lợi nhuận trước thuế	137.060	114.054	-16,79%
9	Lợi nhuận sau thuế	110.208	92.217	-16,32%
10	Tỷ lệ cổ tức	25,00%	20,00%	-20%



# TÌNH HÌNH KINH DOANH CÁC CÔNG TY CON

## Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi

Đơn vị : triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	TH 2017	TH 2018	Tỷ lệ tăng giảm
1	Vốn điều lệ	300.000	300.000	0,00%
2	Tổng giá trị tài sản	474.561	489.805	3,21%
3	Vốn chủ sở hữu	341.257	345.394	1,21%
4	Tổng doanh thu	343.422	358.753	4,46%
5	Doanh thu thuần	338.580	353.498	4,41%
6	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	32.688	34.312	4,97%
7	Lợi nhuận khác	587	990	68,65%
8	Lợi nhuận trước thuế	33.275	35.302	6,09%
9	Lợi nhuận sau thuế	26.753	28.584	6,84%
10	Tỷ lệ cổ tức	7,00%	7,00%	0,00%

## Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền

Đơn vị : triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	TH 2017	TH 2018	Tỷ lệ tăng giảm
1	Vốn điều lệ	500.000	500.000	0,00%
2	Tổng giá trị tài sản	1.802.013	2.157.518	19,73%
3	Vốn chủ sở hữu	526.394	560.235	6,43%
4	Tổng doanh thu	111.188	249.067	124,00%
5	Doanh thu thuần	105.623	244.976	131,93%
6	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	35.166	73.024	107,66%
7	Lợi nhuận khác	123	1.861	1.413,01%
8	Lợi nhuận trước thuế	35.289	74.884	112,20%
9	Lợi nhuận sau thuế	28.175	59.780	112,17%
10	Tỷ lệ cổ tức	-	7%	



# TÌNH HÌNH KINH DOANH CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT

## Công ty cổ phần Xây dựng Đồng Nai

Đơn vị : triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	TH 2017	TH 2018	Tỷ lệ tăng giảm
1	Vốn điều lệ	21.000	21.000	100,00%
2	Tổng giá trị tài sản	120.270	68.233	43,27%
3	Vốn chủ sở hữu	34.907	34.517	-1,12%
4	Tổng doanh thu	144.798	153.760	6,19%
5	Doanh thu thuần	141.760	151.648	6,98%
6	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	2.764	3.688	33,43%
7	Lợi nhuận khác	1.805	1.272	-29,53%
8	Lợi nhuận trước thuế	4.570	4.960	8,53%
9	Lợi nhuận sau thuế	3.747	3.986	6,38%
10	Tỷ lệ cổ tức	15%	15%	0,00%

## Công ty cổ phần Sơn Đồng Nai

STT	Chỉ tiêu	TH 2017	TH 2018	Tỷ lệ tăng giảm
1	Vốn điều lệ	15.182	15.182	0,00%
2	Tổng giá trị tài sản	68.138	64.464	-5,39%
3	Vốn chủ sở hữu	33.450	35.759	6,90%
4	Tổng doanh thu	154.202	156.028	1,18%
5	Doanh thu thuần	153.037	154.188	0,75%
6	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	8.412	9.499	12,92%
7	Lợi nhuận khác	216	8	-96,30%
8	Lợi nhuận trước thuế	8.629	9.507	10,17%
9	Lợi nhuận sau thuế	6.794	7.566	11,36%
10	Tỷ lệ cổ tức	25,00%	25,00%	0,00%



# TÌNH HÌNH KINH DOANH CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT

## Công ty cổ phần Xây dựng DDCN số 1

Đơn vị: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	TH 2017	TH 2018	Tỷ lệ tăng giảm
1	Vốn điều lệ	20.496	30.744	50,00%
2	Tổng giá trị tài sản	156.074	182.044	16,64%
3	Vốn chủ sở hữu	28.471	46.638	63,81%
4	Tổng doanh thu	92.457	168.789	82,56%
5	Doanh thu thuần	83.140	164.413	97,75%
6	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-3.057	1.745	157,08%
7	Lợi nhuận khác	6.978	2.929	-58,03%
8	Lợi nhuận trước thuế	3.921	4.674	19,20%
9	Lợi nhuận sau thuế	3.159	3.721	17,79%
10	Tỷ lệ cổ tức	12,00%	10,00%	-16,67%

## Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức

STT	Chỉ tiêu	TH 2017	TH 2018	Tỷ lệ tăng giảm
1	Vốn điều lệ	1.000.000	1.000.000	0,00%
2	Tổng giá trị tài sản	2.201.412	2.581.005	17,24%
3	Vốn chủ sở hữu	1.118.180	1.156.403	3,42%
4	Tổng doanh thu	236.775	303.464	28,17%
5	Doanh thu thuần	219.670	290.230	32,12%
6	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	82.803	113.057	36,54%
7	Lợi nhuận khác	235	-469	-299,57%
8	Lợi nhuận trước thuế	83.038	112.588	35,59%
9	Lợi nhuận sau thuế	72.703	97.349	33,90%
10	Tỷ lệ cổ tức	5%	5%	0,00%



# TÌNH HÌNH KINH DOANH CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT

## Công ty cổ phần Sonadezi An Bình

Đơn vị : triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	TH 2017	TH 2018	Tỷ lệ tăng giảm
1	Vốn điều lệ	31.125	31.125	0,00%
2	Tổng giá trị tài sản	872.026	749.875	-14,01%
3	Vốn chủ sở hữu	90.036	92.296	2,51%
4	Tổng doanh thu	285.600	378.790	32,63%
5	Doanh thu thuần	265.960	357.984	34,60%
6	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	15.408	13.925	-9,62%
7	Lợi nhuận khác	318	719	126,10%
8	Lợi nhuận trước thuế	15.726	14.644	-6,88%
9	Lợi nhuận sau thuế	12.899	12.191	-5,49%
10	Tỷ lệ cổ tức	20,00%	20,00%	0,00%

## Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi

Đơn vị : triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	TH 2017	TH 2018	Tỷ lệ tăng giảm
1	Vốn điều lệ	50.000	50.000	0,00%
2	Tổng giá trị tài sản	331.660	392.349	18,30%
3	Vốn chủ sở hữu	93.953	100.246	6,70%
4	Tổng doanh thu	220.079	290.413	31,96%
5	Doanh thu thuần	216.590	286.010	32,05%
6	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	14.107	17.809	26,24%
7	Lợi nhuận khác	1.161	990	-0,15%
8	Lợi nhuận trước thuế	15.268	18.798	23,12%
9	Lợi nhuận sau thuế	14.180	16.521	16,51%
10	Tỷ lệ cổ tức	15,00%	15,00%	0,00%



# TÌNH HÌNH KINH DOANH CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT

## Công ty cổ phần Bến xe & Dịch vụ vận tải Đồng Nai

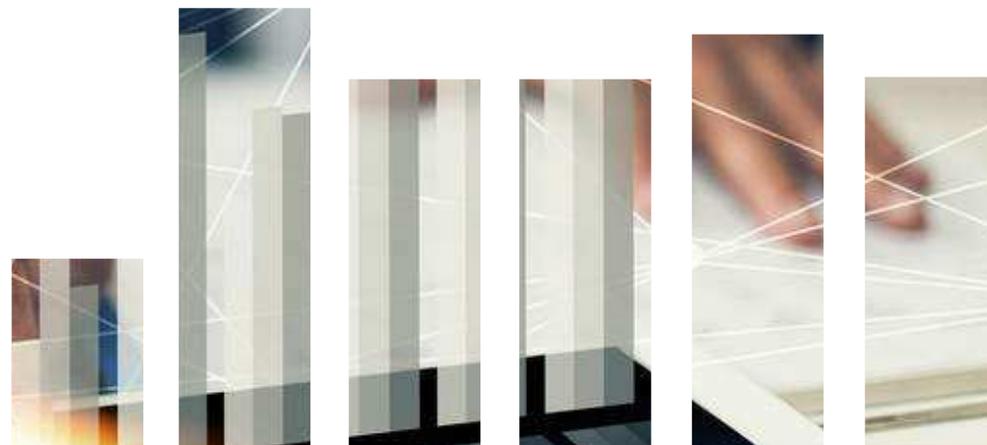
Đơn vị : triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	TH 2017	TH 2018	Tỷ lệ tăng giảm
1	Vốn điều lệ	17.700	17.700	0,00%
2	Tổng giá trị tài sản	26.630	28.018	5,21%
3	Vốn chủ sở hữu	23.944	24.583	2,67%
4	Tổng doanh thu	16.304	17.544	7,61%
5	Doanh thu thuần	15.749	16.713	6,12%
6	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	3.543	4.030	13,75%
7	Lợi nhuận khác	42	306	628,57%
8	Lợi nhuận trước thuế	3.585	4.309	20,20%
9	Lợi nhuận sau thuế	2.876	3.457	20,20%
10	Tỷ lệ cổ tức	13,00%	10%	-23,08%

## Trường Cao đẳng Công nghệ & Quản trị Sonadezi

Đơn vị : triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	TH 2017	TH 2018	Tỷ lệ tăng giảm
1	Vốn điều lệ	85.484	85.484	0,00%
2	Tổng giá trị tài sản	89.070	94.733	6,36%
3	Vốn chủ sở hữu	80.917	79.587	-1,64%
4	Tổng doanh thu	25.217	8.820	-65,02%
5	Doanh thu thuần	25.041	8.800	-64,86%
6	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	401	575	43,39%
7	Lợi nhuận khác	-	5	
8	Lợi nhuận trước thuế	401	580	44,64%
9	Lợi nhuận sau thuế	401	580	44,64%
10	Tỷ lệ cổ tức	-	-	-



# TÌNH HÌNH KINH DOANH CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT

Công ty cổ phần Đầu tư quốc lộ 91 Cần Thơ – An Giang

Đơn vị : triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	TH 2017	TH 2018	Tỷ lệ tăng giảm
1	Vốn điều lệ	282.000	282.000	0,00%
2	Tổng giá trị tài sản	1.402.437	1.387.789	-1,04%
3	Vốn chủ sở hữu	278.315	278.934	0,22%
4	Tổng doanh thu	158.408	158.139	-0,17%
5	Doanh thu thuần	157.148	158.123	0,62%
6	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	880	1.375	-99,84%
7	Lợi nhuận khác	-	-24	-
8	Lợi nhuận trước thuế	880	1.351	-99,85%
9	Lợi nhuận sau thuế	880	1.351	-99,85%
10	Tỷ lệ cổ tức	-	-	-



# TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính riêng

Đơn vị : triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	TH 2017	TH 2018	Tỷ lệ tăng giảm
1	Vốn điều lệ	3.765.000	3.765.000	0,00%
2	Tổng giá trị tài sản	4.262.279	4.126.102	-3,19%
3	Vốn chủ sở hữu	4.114.872	4.018.838	-2,33%
4	Tổng doanh thu	403.380	384.861	-4,59%
5	Doanh thu thuần	93.243	52.085	-44,14%
6	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	226.074	295.972	30,92%
7	Lợi nhuận khác	46	51	10,87%
8	Lợi nhuận trước thuế	271.648	296.023	8,97%
9	Lợi nhuận sau thuế	259.590	292.733	12,77%
10	Tỷ lệ cổ tức	-	-	-



# TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

## Báo cáo tài chính hợp nhất

Đơn vị : triệu đồng

STT	Chi tiêu	TH 2017	TH 2018	Tỷ lệ tăng giảm
1	Vốn điều lệ	3.765.000	3.765.000	0,00%
2	Tổng giá trị tài sản	15.834.626	16.983.773	7,26%
3	Vốn chủ sở hữu	6.621.379	6.807.607	2,81%
4	Tổng doanh thu	4.036.898	4.549.578	12,70%
5	Doanh thu thuần	3.787.418	4.314.373	13,91%
6	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	662.725	941.371	42,05%
7	Lợi nhuận khác	53.435	12.072	-77,41%
8	Lợi nhuận trước thuế	715.160	953.443	33,32%
9	Lợi nhuận sau thuế	344.050	466.247	35,52%
10	Tỷ lệ cổ tức	-	-	-

## Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu Báo cáo tài chính riêng

STT	Chi tiêu	DVT	TH 2017	TH 2018
1	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
1.1	Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	7,98	8,11
1.2	Hệ số thanh toán nhanh	lần	7,88	7,95
2	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
2.1	Hệ số nợ/Tổng tài sản	%	0,17	0,026
2.2	Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	%	0,04	0,027
3	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động	vòng	0,11	0,013
4	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
4.1	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	2,78	5,61
4.2	Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh / Doanh thu thuần	%	2,42	5,67
4.3	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	6,31	0,073
4.4	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	0,04	0,07

## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

### Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu Báo cáo tài chính hợp nhất

STT	Chỉ tiêu	TH 2017	TH 2018
1	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
1.1	Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,97	2,16
1.2	Hệ số thanh toán nhanh	1,66	-0,12
2	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
2.1	Hệ số nợ/Tổng tài sản	0,58	0,60
2.2	Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	1,38	1,49
3	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động	0,24	0,25
4	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
4.1	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,16	0,11
4.2	Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh / Doanh thu thuần	0,18	0,22
4.3	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	8,78	0,067
4.4	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,04	0,027

## CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU.

### Cổ phần

Loại cổ phần	Cổ phần phổ thông
Cổ phiếu đã phát hành	376.500.000 cổ phần
Cổ phiếu đang lưu hành	376.491.800 cổ phần
Cổ phiếu quỹ	8.200 cổ phần
Cổ phiếu chuyển nhượng tự do	376.237.500 cổ phần
Cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng	254.300 cổ phần

### Cơ cấu cổ đông

- Thông tin thống kê về cổ đông

STT	Nội dung	Số lượng
1	Tổng số cổ phần	376.500.000
a	Số cổ phần đang lưu hành	376.491.800
b	Cổ phiếu quỹ	8.200

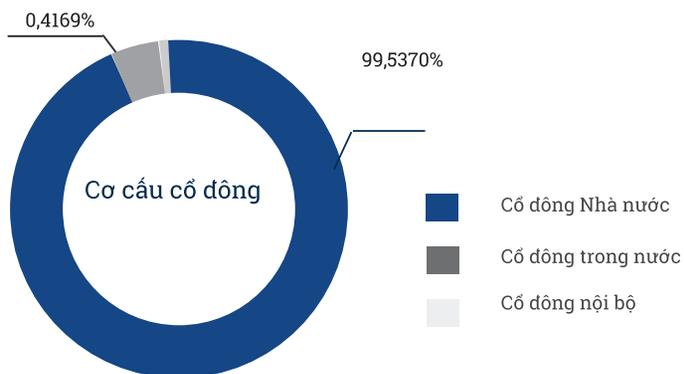




• Danh sách cổ đông lớn của Công ty

STT	Loại cổ đông	Số cổ phần	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ sở hữu
STT	Loại cổ đông	Số cổ phần	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ sở hữu
I	Cổ đông Nhà nước	374.756.700	3.747.567.000.000	99,5370%
II	Cổ đông nội bộ	160.100	1.601.000.000	0,0425%
III	Cổ đông trong nước	1.569.800	15.698.000.000	0,4169%
1	Cá nhân	1.569.800	15.698.000.000	0,4169%
2	Tổ chức	-	-	-
IV	Cổ đông nước ngoài	5.200	52.000.000	0,0014%
1	Cá nhân	5.200	52.000.000	
2	Tổ chức	-	-	-
V	Cổ phiếu quỹ	8.200	82.000.000	0,0022%
	376.500.000		100%	

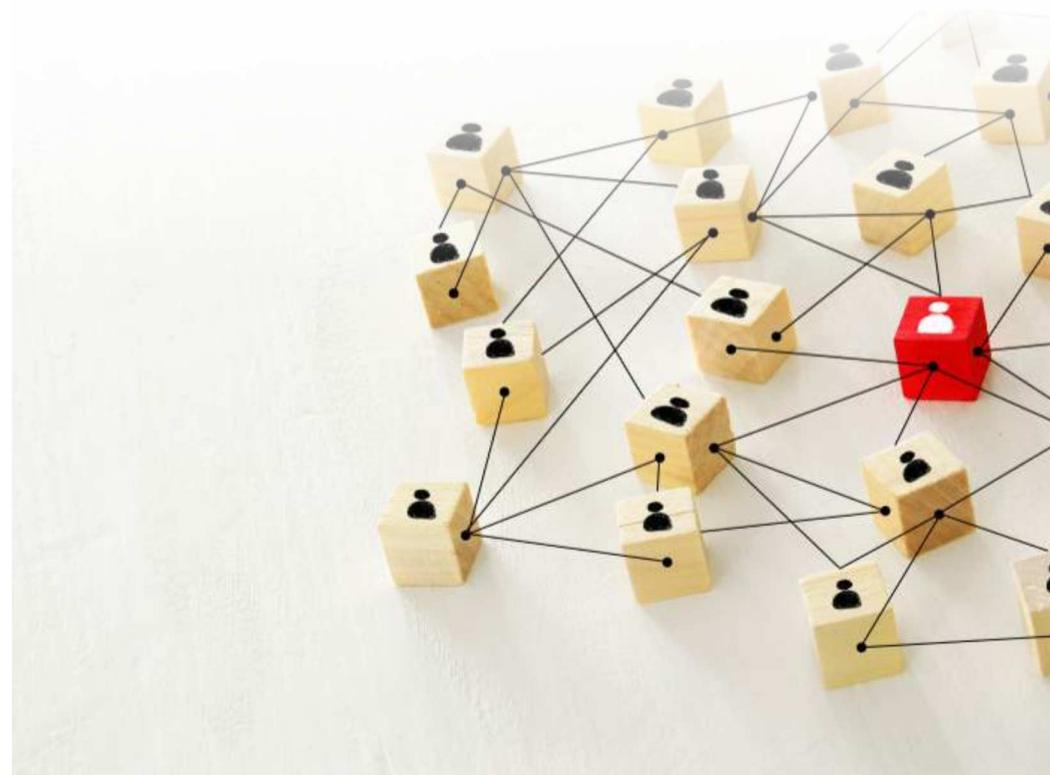
Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có  
 Các chứng khoán khác: Không có



## TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

### Danh sách Hội đồng quản trị

STT	Họ tên	Chức vụ
1	Bà Đỗ Thị Thu Hằng	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Phan Đình Thám	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
3	Ông Trần Thanh Hải	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
4	Bà Nguyễn Thị Hạnh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
5	Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên HĐQT
6	Ông Phạm Quốc Chí	Thành viên HĐQT
7	Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên HĐQT



## TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

### Bà Đỗ Thị Thu Hằng – Chủ tịch HĐQT

Năm sinh	07/06/1971
Trình độ chuyên môn	Thạc sỹ Kinh doanh quốc tế, Cử nhân kinh tế
Chức vụ tại tổ chức khác	Không có
Số cổ phiếu nắm giữ và đại diện	Sở hữu cá nhân: 27.200 cổ phần, chiếm 0,007% Vốn điều lệ. Đại diện sở hữu của UBND tỉnh Đồng Nai: 261.806.700 cổ phần, chiếm 69,537% Vốn điều lệ
Quá trình công tác	Từ 12/1992 – 07/1997: Chuyên viên Phòng Tư vấn Đầu tư Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa Từ 08/1997 – 07/2000: Phó Giám đốc Xí nghiệp Phát triển hạ tầng Khu công nghiệp Biên Hòa 2 Từ 07/2000 – 02/2002: Giám Đốc Xí Nghiệp Hạ Tầng Khu công nghiệp Biên Hòa 2, kiêm Giám Đốc Xí Nghiệp Hạ Tầng Khu công nghiệp Gò Dầu Từ 03/2002 – 12/2003: Giám Đốc Xí Nghiệp Dịch Vụ Khu công nghiệp, kiêm Giám đốc Xí nghiệp Dịch vụ Quản lý Môi trường Sonadezi Từ 01/2004 – 6/2005: Giám đốc Xí nghiệp Dịch vụ Khu công nghiệp Sonadezi Từ 07/2005 – 12/2005: Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa kiêm Giám đốc Xí nghiệp Dịch vụ Khu công nghiệp Sonadezi Từ 01/2006 – 12/2007: Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa Từ 01/2008 – 8/2009: Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa Từ 09/2009 – 06/2010: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa Từ 07/2010 – 01/2016: Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Tổng Giám đốc Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp Từ 02/2016 đến nay: Chủ tịch Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp

### Ông Phan Đình Thám – Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc

Năm sinh	29/06/1965
Trình độ chuyên môn	Thạc sỹ Quản trị kinh doanh, Cử nhân kinh tế
Chức vụ tại tổ chức khác	Không có
Số cổ phiếu nắm giữ và đại diện	Sở hữu cá nhân: 11.500 cổ phần - chiếm 0,003% vốn điều lệ Đại diện sở hữu của UBND tỉnh Đồng Nai: 37.650.000 cổ phần, chiếm 10% Vốn điều lệ
Quá trình công tác	Từ 03/1989 - 12/1994: Cán bộ Công ty May công nghiệp Đồng Nai Từ 01/1995 - 09/1999 Phó Giám đốc Công ty TNHH Việt Nga Từ 10/1999 - 03/2009: Phó Giám đốc Công ty CP Xây dựng Sonadezi Từ 03/2009 – 06/2009: Giám đốc Xí nghiệp Dịch vụ Khu công nghiệp Sonadezi Từ 07/2009 – 04/2015: Tổng Giám đốc Công ty CP Sonadezi Long Bình Từ 01/2015 - 01/2016: Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp Từ 02/2016 đến nay: Thành viên HĐQT, Tổng Giám Đốc Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp



## TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

### Ông Trần Thanh Hải - Thành viên Hội đồng quản trị, Phó Tổng Giám đốc

Năm sinh	31/05/1971
Trình độ chuyên môn	Thạc sỹ Quản trị kinh doanh, Kỹ sư cầu đường
Chức vụ tại tổ chức khác	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Cảng Đồng Nai, Thành viên HĐQT Công ty CP Dầu tư Quốc lộ 91 Cần thơ – An Giang, Thành viên HĐQT Công ty CP Dầu khí Dầu tư Khai thác Cảng Phước An.
Số cổ phiếu nắm giữ và đại diện	Số hữu cá nhân: 26.800 cổ phần, chiếm 0,007% Vốn điều lệ Đại diện số hữu của UBND tỉnh Đồng Nai: 18.825.000 cổ phần, chiếm 5% Vốn điều lệ.
Quá trình công tác	<p>Từ 08/1994 – 09/1995: Nhân viên Phòng Thiết kế - Kỹ thuật Xi nghiệp XLCN – Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa</p> <p>Từ 09/1995 – 07/2000: Nhân viên Bộ phận Phát triển Hạ tầng Phòng Kinh doanh, Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa</p> <p>Từ 07/2000 – 01/2002: Tổ trưởng Tổ Phát triển Hạ tầng Phòng Kinh Doanh, Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa</p> <p>Từ 01/2002 – 12/2002: Phó phòng Kinh Doanh Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa</p> <p>Từ 01/2003 – 12/2003: Phó phòng phụ trách Phòng Kỹ thuật Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa</p> <p>Từ 01/2004 – 09/2005: Phó Giám đốc Xi nghiệp Phát triển nhà Sonadezi thuộc Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa</p> <p>Từ 09/2005 – 12/2005: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Địa ốc Sonadezi</p> <p>Từ 01/2006 – 05/2007: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Sonadezi Long Thành</p> <p>Từ 05/2007 – 07/2007: Chuyên viên Phòng Dự án Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa</p> <p>Từ 07/2007 – 09/2007: Tổng Giám đốc Công ty CP Phát triển Hạ tầng Sonadezi</p> <p>Từ 09/2007 – 11/2007: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Sonadezi Châu Đốc</p> <p>Từ 12/2007 – 10/2008: Trưởng Ban Chuẩn bị dự án, kiêm Trưởng Ban Phát triển Hạ tầng và Giám đốc Ban Quản lý dự án Khu tái định cư Nguyễn Văn Trỗi Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa</p> <p>Từ 11/2008 – 06/2010: Phó Tổng Giám đốc Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa</p> <p>Từ 07/2010 - 11/2010: Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp</p> <p>Từ 11/2010 - 01/2016: Thành viên Hội đồng thành viên, Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp</p> <p>Từ 05/2014 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty CP Dầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ – An Giang</p> <p>Từ 02/2016 đến nay: Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp</p> <p>Từ 03/2016 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty CP Dầu khí Dầu tư Khai thác Cảng Phước An-</p> <p>Từ 03/2016 đến nay: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Cảng Đồng Nai</p>

# TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

Bà Nguyễn Thị Hạnh – Thành viên Hội đồng quản trị, Phó Tổng Giám đốc	
Năm sinh	03/02/1976
Trình độ chuyên môn	Thạc sỹ Kế toán quốc tế, Cử nhân kinh tế, Cử nhân kinh tế chính trị
Chức vụ tại tổ chức khác	Thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc Công ty CP Sonadezi Giang Điền
Số cổ phiếu nắm giữ và đại diện	Sở hữu cá nhân: 10.600 cổ phần, chiếm 0,003% Vốn điều lệ. Đại diện sở hữu của UBND tỉnh Đồng Nai: 18.825.000 cổ phần, chiếm 5% Vốn điều lệ
Quá trình công tác	Từ 11/1997 – 03/2001: Nhân viên kế toán Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa Từ 04/2001 – 03/2004: Nhân viên kế toán Công ty Thương mại Đầu tư và Phát triển tỉnh Bình Dương Từ 04/2004 – 09/2004: Nhân viên Kế toán Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa Từ 10/2004 – 08/2005: Kế toán trưởng Xí nghiệp Phát triển nhà Sonadezi - Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa Từ 9/2005 – 12/2007 Phó phòng Tài chính kế toán Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa Từ 01/2008 – 05/2009: Kế toán trưởng Xí nghiệp Dịch vụ Khu công nghiệp Sonadezi – Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa Từ 06/2009 – 06/2010: Trưởng ban Kiểm soát Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa Từ 07/2010 – 02/2011: Thành viên HĐQT Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp Từ 03/2011 – 08/2015 Thành viên HĐQT, Trưởng Ban Quản trị tổng hợp Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp Từ 09/2015 – 01/2016 : Thành viên HĐQT, Giám đốc Xí nghiệp Dịch vụ Khu công nghiệp Giang Điền - Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp Từ 02/2016 – 03/2017: Thành viên HĐQT, Giám đốc Xí nghiệp Dịch vụ Khu công nghiệp Giang Điền - Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Từ 04/2017 đến T6/2017: Thành viên HĐQT, Giám đốc Xí nghiệp Dịch vụ Khu công nghiệp Giang Điền, Phó Tổng Giám đốc - Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Từ 07/2017 đến nay: Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp; Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền.

Ông Nguyễn Văn Tuấn – Thành viên Hội đồng quản trị	
Năm sinh	23/12/1970
Trình độ chuyên môn	Thạc sỹ Quản trị kinh doanh, Cử nhân kinh tế ngoại thương
Chức vụ tại tổ chức khác	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Thành; Thành viên HĐQT – Tổng Giám đốc Công ty CP Sonadezi Châu Đức Sở hữu cá nhân: 5.000 cổ phần, chiếm 0,001% Vốn điều lệ.
Số cổ phiếu nắm giữ và đại diện	Đại diện sở hữu của UBND tỉnh Đồng Nai: 18.825.000 cổ phần, chiếm 5% Vốn điều lệ Từ 03/1998 – 04/2000: Nhân viên Phòng Tư vấn Đầu tư Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa Từ 04/2000 – 12/2000: Đi du học tự túc tại Úc Từ 01/2001 – 12/2002: Nhân viên Phòng Tiếp thị và Tư vấn Đầu tư Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa Từ 01/2003 – 02/2005: Trưởng Đại diện Khu công nghiệp Gò Dầu Xí nghiệp Dịch vụ Khu công nghiệp Sonadezi trực thuộc Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa Từ 03/2005 – 12/2007: Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc Công ty Liên doanh Phát triển khu công nghiệp Long Bình Hiện đại (nay là Công ty CP Amata Việt Nam) Từ 12/2007 – 03/2009: Giám đốc Xí nghiệp Dịch vụ Khu công nghiệp Sonadezi trực thuộc Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa Từ 03/2009 – 04/2013: Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty CP Sonadezi Long Thành Từ 04/2013 – 05/2015: Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty CP Sonadezi Long Thành Từ 05/2015 đến nay: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Thành Từ 02/2016 đến nay: Thành viên HĐQT Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Từ 04/2016 đến nay: Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty CP Sonadezi Châu Đức
Quá trình công tác	

## TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

### Ông Phạm Quốc Chí – Thành viên Hội đồng quản trị

Năm sinh	26/03/1962
Trình độ chuyên môn	Kỹ sư kỹ thuật đô thị
Chức vụ tại tổ chức khác	Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Tiên Triết
Số cổ phiếu nắm giữ và đại diện	Sở hữu cá nhân: Không có Đại diện sở hữu: Không có
Quá trình công tác	Từ 1986 - 1991: Cán bộ thiết kế - Viện Thiết kế Quy hoạch Xây dựng Đồng Nai Từ 1991 - 1996: Phó Phòng Thiết kế Viện Thiết kế Quy hoạch Xây dựng Đồng Nai Từ 1997 - 2001: Trưởng Phòng Thiết kế Quy hoạch Công ty Tư vấn Xây dựng Đồng Nai Từ 2002 - 2015: Phó Giám đốc Công ty TNHH Tiên Triết Từ 09/2015 - 03/2017: Giám đốc Công ty TNHH Tiên Triết Từ 03/2017 đến nay: Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Tiên Triết Từ 02/2016 đến nay: Thành viên HĐQT Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp

### Ông Đinh Ngọc Thuận – Thành viên Hội đồng quản trị

Năm sinh	16/07/1978
Trình độ chuyên môn	Thạc sỹ Quản trị kinh doanh, Kỹ sư xây dựng
Chức vụ tại tổ chức khác	Thành viên HĐQT Công ty CP Dịch vụ Sonadezi; Thành viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Thành; Thành viên HĐQT – Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Sonadezi Châu Đức
Số cổ phiếu nắm giữ và đại diện	Sở hữu cá nhân: 6.300 cổ phần, chiếm 0,002% Vốn điều lệ Đại diện sở hữu: Không có
Quá trình công tác	Từ 04/2002 - 12/2002: Nhân viên Phòng Kinh doanh Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa Từ 01/2003 - 12/2004: Nhân viên Phòng Kỹ thuật Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa Từ 01/2005 - 10/2007: Tổ trưởng Dự án – Phòng Kỹ thuật Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa Từ 11/2007 - 07/2009: Phó Ban Quản lý dự án Khu Tái định cư Nguyễn Văn Trỗi Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa Từ 08/2009 - 06/2010: Trưởng Ban Dự án kiêm Giám đốc Ban Quản lý dự án Khu công nghiệp Giang Điền và Ban Quản lý dự án Khu tái định cư Nguyễn Văn Trỗi Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa Từ 07/2010 - 12/2012: Trưởng Ban Dự án kiêm Giám Đốc Ban Quản lý dự án Khu công nghiệp Giang Điền và Ban Quản lý dự án Khu Tái định cư Nguyễn Văn Trỗi Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp Từ 01/2013 - 09/2015: Trưởng Ban Dự án kiêm Giám Đốc Ban Quản lý dự án Khu công nghiệp Giang Điền Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp Từ 05/2013 - nay: Thành viên HĐQT Công ty CP Dịch vụ Sonadezi Từ 04/2015 - nay: Thành viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Thành Từ 10/2015 – 04/2016 Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Sonadezi Châu Đức Từ 05/2016 đến nay: Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Sonadezi Châu Đức Từ 02/2016 đến nay: Thành viên HĐQT Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp

## TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

### Danh sách Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

STT	Họ tên	Chức vụ
1	Phan Đình Thám	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc
2	Trần Thanh Hải	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc
3	Nguyễn Thị Hạnh	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc
4	Nguyễn Long Bôn	Phó Tổng Giám đốc
5	Chu Thanh Sơn	Phó Tổng Giám đốc
6	Phan Thùy Đoan	Kế Toán Trưởng
7	Trương Viết Hoàng Sơn	Giám đốc Chi nhánh



### Ông Nguyễn Long Bôn – Phó Tổng Giám đốc

Năm sinh	22/11/1960
Trình độ chuyên môn	Thạc sỹ Quản trị kinh doanh, Kỹ sư thủy lợi
Chức vụ tại tổ chức khác	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Dịch vụ Sonadezi; Thành viên HĐQT Công ty CP Bóng đá Đồng Nai
Số cổ phiếu nắm giữ và đại diện	Sở hữu cá nhân: 14.900 cổ phần, chiếm 0,004% Vốn điều lệ Đại diện sở hữu: Không có
Quá trình công tác	<p>Từ 1985 - 1986: Nhân viên Xi nghiệp Khảo sát Thiết kế Sở Thủy Lợi Tiền Giang</p> <p>Từ 07/1986 - 1990: Nhân viên Phòng Kế hoạch - UBND huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang</p> <p>Từ 09/1990 - 09/1993: Nhân viên Bộ phận Xây dựng Cơ bản Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa</p> <p>Từ 09/1993 - 05/1995: Nhân viên Phòng Tư vấn Đầu tư Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa</p> <p>Từ 05/1995 - 08/1997: Phó Phòng Tư vấn Đầu tư và Tiếp thị Công ty phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa</p> <p>Từ 08/1997 - 01/2000: Giám đốc Xi nghiệp Hạ tầng Khu công nghiệp Biên Hòa II Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa</p> <p>Từ 01/2000 - 10/2004: Giám đốc Xi nghiệp Phát triển Nhà Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa</p> <p>Từ 10/2004 - 01/2006: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Sonadezi. Ủy viên Hội đồng Quản trị Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa</p> <p>Từ 01/2006 - 10/2006: Trưởng Phòng Phát triển Dự án, Ủy viên HĐQT Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa</p> <p>Từ 10/2006 - 06/2010: Ủy viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa</p> <p>Từ 03/2007 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty CP Bóng đá Đồng Nai</p> <p>Từ 12/2011 - 03/2013: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Dịch vụ Sonadezi</p> <p>Từ 07/2010 - 01/2016: Thành viên Hội đồng Thành viên, Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp.</p> <p>Từ 02/2016 đến nay: Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp</p> <p>Từ 04/2016 đến nay: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Dịch vụ Sonadezi</p>

## TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

### Ông Chu Thanh Sơn – Phó Tổng Giám đốc

Năm sinh	25/04/1959
Trình độ chuyên môn	Cử nhân ngoại ngữ Trung Văn, Anh Văn, Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
Chức vụ tại tổ chức khác	Thành viên HĐQT Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi; Chủ tịch HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Bình
Số cổ phiếu nắm giữ và đại diện	Sở hữu cá nhân: 4.300 cổ phần, chiếm 0,001% Vốn điều lệ Đại diện sở hữu: Không có
Quá trình công tác	Từ 1982 – 1989: Cán bộ tuyển sinh Ban giáo dục chuyên nghiệp tỉnh Đồng Nai Từ 1990 – 2002: Công chức Công ty phát triển khu công nghiệp Biên hòa Từ 2003 – 2008: Phó Tổng Giám đốc – Tổng Giám đốc Công ty CP Sonadezi Long thành Từ 2009 – 01/2016: Thành viên Hội đồng Thành viên, Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty Phát triển khu công nghiệp Từ 02/2016 đến nay: Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp Từ 10/2013 – 7/2015: Chủ tịch Hội đồng Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi Từ 08/2015 đến nay: Thành viên HĐQT Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi Từ 04/2016 đến nay: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Bình



### Bà Phan Thùy Doan - Kế toán trưởng

Năm sinh	22/12/1981
Trình độ chuyên môn	Thạc sỹ Quản trị kinh doanh, Cử nhân Kinh tế
Chức vụ tại tổ chức khác	Thành viên Ban Kiểm soát Công ty CP Cấp nước Đồng Nai
Số cổ phiếu nắm giữ và đại diện	Sở hữu cá nhân: Không có Đại diện sở hữu: Không có
Quá trình công tác	Từ 10/2003- 06/2009: Nhân viên Kế toán – Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành Từ 7/2009 – 8/2010: Phó giám đốc Tài chính – Kế toán Công ty CP Sonadezi Long Thành Từ 9/2010 – 04/2017: Giám đốc Tài chính – kiêm Kế toán trưởng Công ty CP Sonadezi Long Thành Từ 4/2011 – 4/2017: Thành viên Ban Kiểm soát Công ty CP Sonadezi An Bình Từ 04/2016 đến nay: Thành viên Ban Kiểm soát Công ty CP Cấp nước Đồng Nai Từ 05/2017 đến nay: Kế toán trưởng – Trưởng Ban Kế toán Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp



## TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

Ông Trương Viết Hoàng Sơn – Giám đốc Chi nhánh	
Năm sinh	26/04/1977
Trình độ chuyên môn	Thạc sĩ Quản trị kinh doanh, Kỹ sư chuyên ngành xây dựng dân dụng công nghiệp
Chức vụ tại tổ chức khác	Thành viên Hội đồng quản trị Công ty CP Sonadezi An Bình
Số cổ phiếu nắm giữ và đại diện	Sở hữu cá nhân: 15.000 cổ phần, chiếm 0,004% vốn điều lệ Đại diện sở hữu: Không có
Quá trình công tác	Từ 04/2000 - 02/2001: Nhân viên Phòng Kinh doanh, Công ty Phát triển KCN Biên Hòa Từ 02/2001 - 09/2002: Nhân viên Ban Quản lý dự án KDC An Bình, Công ty Phát triển KCN Biên Hòa Từ 09/2002 - 09/2004: Tổ trưởng tổ dự án, Phòng Kỹ thuật Xí nghiệp Phát triển Nhà Sonadezi, công ty Phát triển KCN Biên Hòa Từ 09/2004 - 12/2005: Nhân viên Bộ phận kỹ thuật, Công ty CP Địa ốc Sonadezi Từ 01/2006 - 07/2007: Nhân viên Bộ phận Dự án, Công ty CP Sonadezi Long Thành Từ 07/2007 - 12/2009: Tổ trưởng Tổ dự án, Bộ phận Dự án, Công ty CP Sonadezi Long Thành Từ 01/2010 - 04/2015: Phó Giám đốc Bộ phận dự án, Công ty CP Sonadezi Long Thành Từ 05/2015 - 09/2015: Giám đốc bộ phận dự án, công ty CP Sonadezi Long Thành Từ 09/2015 - 08/2017: Phó Ban, Phụ trách Ban Dự án Kinh doanh Tổng Công ty CP Phát triển KCN Từ 03/2016 đến nay: Thành viên Hội đồng quản trị Công ty CP Sonadezi An Bình Từ 09/2017 đến nay: Trưởng Ban Dự án Kinh doanh Tổng Công ty CP Phát triển KCN Từ 9/2018 đến nay: Người đại diện phần vốn Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai Từ 14/12/2018 đến nay: Giám đốc chi nhánh của Tổng Công ty tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

### Danh sách Ban Kiểm soát

STT	Họ tên	Chức vụ
1	Ông Trần Ngọc Tông	Trưởng BKS
2	Bà Phạm Thị Cẩm Hà	Thành viên BKS
3	Bà Đặng Lê Bích Phượng	Thành viên BKS

### Ông Trần Ngọc Tông – Trưởng Ban Kiểm soát

Năm sinh	14/09/1986
Trình độ chuyên môn	Cử nhân Kế toán
Chức vụ tại tổ chức khác	Không có
Số cổ phiếu nắm giữ và đại diện	Sở hữu cá nhân: 5000 cổ phần, chiếm 0,001% Vốn điều lệ Đại diện sở hữu của UBND tỉnh Đồng Nai: 18.825.000 cổ phần, chiếm 5% Vốn điều lệ
Quá trình công tác	Từ 08/2008 – 06/2009: Nhân viên Kế toán Xí nghiệp Dịch vụ Khu công nghiệp Sonadezi trực thuộc Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa Từ 07/2009 – 05/2014: Nhân viên Kế toán Công ty CP Sonadezi Long Bình Từ 06/2014 – 09/2015: Phó Phòng Tài chính Kế toán CTCP Sonadezi Long Bình Từ 10/2015 – 01/2016: Chuyên viên Ban Kế toán Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp Từ 02/2016 đến nay: Trưởng Ban Kiểm soát Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp

## TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

### Bà Phạm Thị Cẩm Hà – Thành viên Ban Kiểm soát

Năm sinh	18/01/1973
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế
Chức vụ tại tổ chức khác	Tổ trưởng tổ tổng hợp, Phòng Kỹ thuật Công ty CP Sonadezi Giang Điền
Số cổ phiếu nắm giữ và đại diện	Sở hữu cá nhân: 5.000 cổ phần, chiếm 0,001% Vốn điều lệ. Đại diện sở hữu: Không có
Quá trình công tác	Từ 10/1997 - 12/1999: Nhân viên Phòng Tài chính kế toán Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa Từ 01/1998 - 2000: Nhân viên Phòng Kinh doanh Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa Từ 2001 - 15/07/2007: Nhân viên Phòng Kỹ thuật Hạ tầng Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa Từ 07/2007 - 10/2007: Nhân viên Phòng Tổng hợp Công ty CP Phát triển Hạ tầng Sonadezi Từ 11/2007 - 8/2015: Nhân viên Ban Dự án Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp Từ 09/2015 – 06/2017: Nhân viên Phòng Kỹ Thuật Xí nghiệp Dịch vụ Khu công nghiệp Giang Điền Từ 01/07/2017 -14/08/2017: Nhân viên Công ty CP Sonadezi Giang Điền Từ 15/08/2017 đến nay: Tổ trưởng tổ tổng hợp, Phòng Kỹ thuật Công ty CP Sonadezi Giang Điền Từ 02/2016 đến nay: Thành viên Ban Kiểm soát Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp

### Bà Đặng Lê Bích Phượng – Thành viên Ban Kiểm soát

Năm sinh	01/01/1973
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế
Chức vụ tại tổ chức khác	Trưởng BKS Công ty CP Sonadezi Giang Điền, Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP Sơn Đồng Nai.
Số cổ phiếu nắm giữ và đại diện	Sở hữu cá nhân: Không có Đại diện sở hữu: Không có
Quá trình công tác	Từ 15/03/1995: Kế toán Xí Nghiệp May Garmex Sài Gòn Từ 09/2003: Kế toán Công Ty May Garmex Sài Gòn Từ 02/08/2004: Kế toán Xí Nghiệp Dịch Vụ Sonadezi Từ 08/2005 - 08/2016: Kế toán trưởng Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi Từ 02/2016 đến nay: Thành viên Ban kiểm soát Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp Từ 09/2016 đến nay: Trưởng Ban Kiểm soát Công ty CP Sơn Đồng Nai Từ 09/2016 - 20/7/2018: Thành viên Ban kiểm soát Trường Cao đẳng Công Nghệ và Quản trị Sonadezi. Từ 01/7/2017 đến nay: Trưởng Ban Kiểm soát Công ty CP Sonadezi Giang Điền.

### Những thay đổi trong Ban điều hành:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
1	Trương Viết Hoàng Sơn	Giám đốc chi nhánh Tổng Công ty tại Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	14/12/2018

## TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

### Tình hình nhân sự và các chính sách đối với người lao động

#### Cơ cấu lao động

Số lượng cán bộ, nhân viên: tổng số cán bộ - nhân viên đến ngày 31/12/2018 là 45 người, được phân loại như sau:

STT	Tính chất phân loại	Số lượng	Tỷ lệ
A	Theo trình độ	45	100%
1	Trên Đại học	16	35,56%
2	Đại học	21	46,67%
3	Cao đẳng	01	2,22%
4	Khác	07	15,56%
B	Theo tính chất hợp đồng lao động	45	100%
1	Hợp đồng có xác định thời hạn	05	11%
2	Hợp đồng không xác định thời hạn	39	87%
3	Hợp đồng theo thời vụ (công nhật)	01	2,22%
4	Không ký kết HĐLĐ	45	100%

#### Chính sách đối với người lao động

- Xây dựng và ban hành đầy đủ các quy định liên quan đến người lao động như tuyển dụng, đào tạo, Quy chế lương, thù lao và thưởng của Tổng Công ty Sonadezi, Quy chế về công tác thi đua khen thưởng tại Tổng Công ty Sonadezi, Quy chế luân chuyển cán bộ tại Tổng Công ty Sonadezi, Quy chế đào tạo Người đại diện phần vốn tại Tổng Công ty Sonadezi.
- Giải quyết đầy đủ các chế độ, chính sách, quyền lợi của người lao động theo quy định của Nhà nước.
- Thực hiện tốt các quy định của luật lao động và các quy định khác có liên quan đến người lao động như thời giờ làm việc, thời giờ nghỉ ngơi, bảo hiểm xã hội, an toàn vệ sinh lao động,...
- Tổng Công ty luôn chú trọng đến sức khỏe và an toàn của người lao động, trang bị đầy đủ phương tiện bảo hộ lao động. Trang bị đầy đủ phương tiện làm việc cho CB.NV như nón bảo hiểm nhằm bảo vệ cho người lao động đồng thời giúp người lao động chấp hành nghiêm chỉnh luật giao thông đường bộ.

- Quan tâm đến bữa ăn giữa ca cho người lao động, tiền ăn giữa ca đảm bảo được chất lượng bữa ăn.
- Tổ chức khám sức khỏe định kỳ hàng năm, mua bảo hiểm sức khỏe cho toàn thể CB-NV Tổng Công ty.
- Chăm lo đời sống tinh thần cho người lao động: tổ chức cho cán bộ - nhân viên tham quan du lịch, tổ chức sinh nhật hàng quý; tổ chức vui chơi cho người lao động nữ nhân dịp 8/3 và 20/10; tổ chức cho con em cán bộ - nhân viên vui chơi nhân ngày 01/6; tặng quà cho người lao động vào dịp tết trung thu và tết nguyên đán, ....
- Tổ chức các hoạt động thi đua và xem xét khen thưởng cho các cán bộ - nhân viên có đóng góp tích cực vào việc cải tiến công việc.
- Công tác an toàn vệ sinh lao động được thực hiện đúng quy định.

#### Mức tiền lương bình quân của NLD qua các năm:

STT	Năm	Mức lương bình quân (đồng/ người / tháng)
1	2015	27.320.000
2	2016	14.690.000
3	2017	20.351.550
4	2018	27.617.000





## BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

- ▶ Đánh giá kết quả sản xuất kinh doanh
- ▶ Tình hình tài chính
- ▶ Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của Công ty
- ▶ Kế hoạch phát triển

## DANH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2018 đã ghi nhận sự nỗ lực của Tổng Công ty với kết quả kinh doanh đạt được như sau:

### Tổng công ty:

- Doanh thu thực hiện là 384.861 triệu đồng tương đương 82,76% so với kế hoạch (384.861 triệu đồng/465.012 triệu đồng), bằng 95,41% so với năm 2017 (384.861 triệu đồng/403.381 triệu đồng).
- Lợi nhuận trước thuế là 296.023 triệu đồng tương đương 100,63% so với kế hoạch (296.023 triệu đồng/294.158 triệu đồng), đạt 108,97% so với năm 2017 (296.023 triệu đồng/271.648 triệu đồng).
- Lợi nhuận sau thuế là 292.733 triệu đồng tương đương 108,27% so với kế hoạch (292.733 triệu đồng/270.375 triệu đồng), đạt 112,77% so với năm 2017 (292.733 triệu đồng/259.590 triệu đồng).

### Hợp nhất:

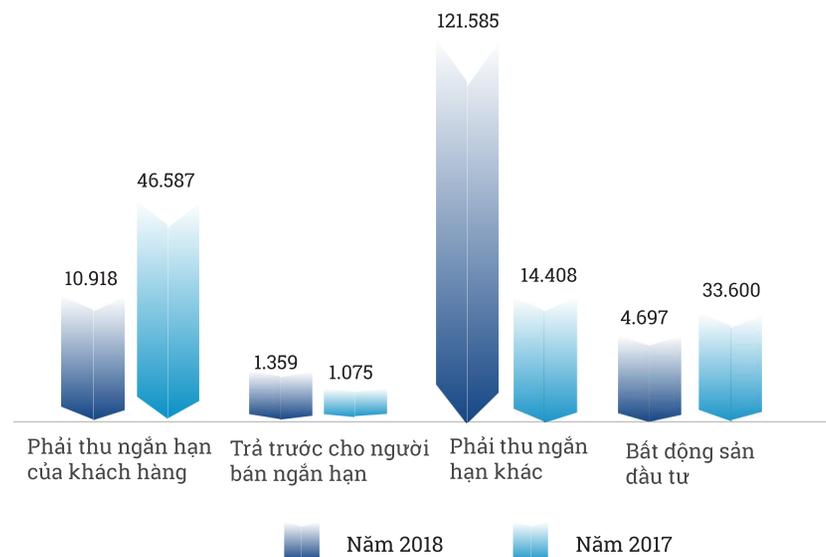
- Doanh thu thực hiện là 4.559.504 triệu đồng tương đương 115,86% so với kế hoạch (4.559.504 triệu đồng/3.935.448 triệu đồng), đạt 112,54% so với năm 2017 (4.559.504 triệu đồng/ 4.051.353 triệu đồng).
- Lợi nhuận trước thuế là 953.443 triệu đồng tương đương 119,59% so với kế hoạch (953.443 triệu đồng/ 797.274 triệu đồng), đạt 133,32% so với năm 2017 (953.443 triệu đồng/715.159 triệu đồng).
- Lợi nhuận sau thuế là 794.429 triệu đồng tương đương 120,26% so với kế hoạch (794.429 triệu đồng/660.571 triệu đồng), đạt 135,36% so với năm 2017 (794.429 triệu đồng/586.888 triệu đồng).

## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tình hình tài sản

Đơn vị : triệu đồng

Tài sản	31/12/2018	01/01/2018	% tăng, giảm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	10.918	46.587	-76,56%
Trả trước cho người bán ngắn hạn	1.359	1.075	26,42%
Phải thu ngắn hạn khác	121.585	14.408	743,87%
Hàng tồn kho	11.554	11.316	2,10%
Tài sản cố định	15.084	16.180	-6,77%
Bất động sản đầu tư	4.697	6.766	-30,58%
Tài sản dở dang dài hạn	5.025	5.025	0,00%
Tổng tài sản	4.125.509	4.262.279	-3,21%

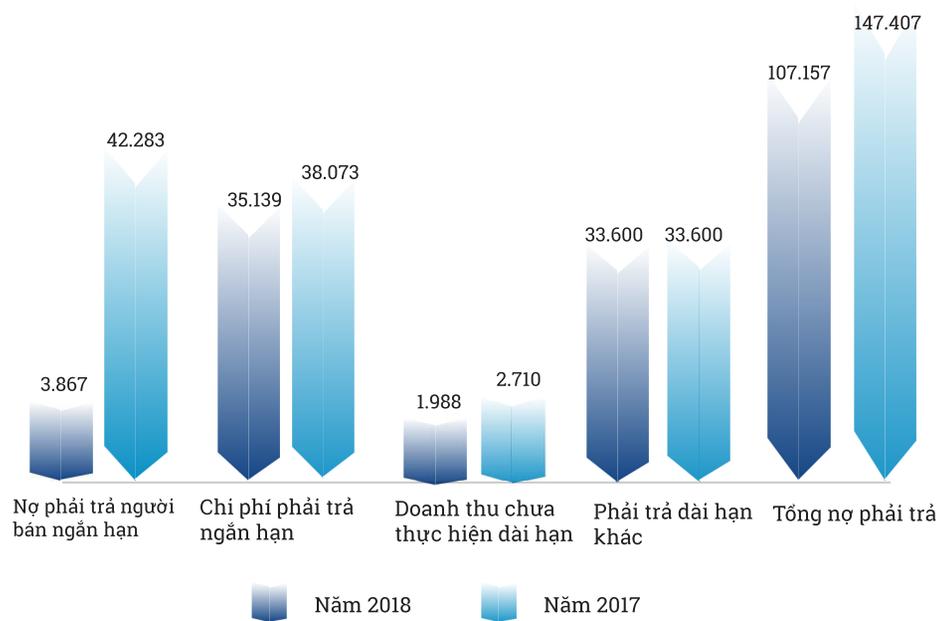


# TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

## Tình hình nợ phải trả

Đơn vị : triệu đồng

Nợ phải trả	31/12/2018	01/01/2018	% tăng, giảm
Nợ phải trả người bán ngắn hạn	3.867	42.283	9,15%
Chi phí phải trả ngắn hạn	35.139	38.073	92,29%
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	1.988	2.710	73,36%
Phải trả dài hạn khác	33.600	33.600	100,00%
Tổng nợ phải trả	107.157	147.407	72,69%



## Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý.

- Thống nhất vận dụng thông tư 28/2016/TT-BLĐTBXH ngày 01/9/2016 trong công tác quản lý lao động tiền lương, thù lao, tiền thưởng tại các công ty con của Tổng Công ty Sonadezi.
- Ban hành Quy chế lương thù lao và thưởng của Tổng Công ty Sonadezi, Quy chế về công tác thi đua, khen thưởng tại Tổng Công ty Sonadezi, Quy chế luân chuyển cán bộ tại Tổng Công ty Sonadezi, Quy chế đào tạo người đại diện phần vốn của Tổng Công ty Sonadezi.
- Thực hiện việc kiểm tra, giám sát hoạt động của các công ty thành viên, kịp thời đưa ra các đề xuất, khuyến nghị để nâng cao hiệu quả của các công ty thành viên.
- Hướng dẫn các công ty thành viên thực hiện đúng các chế độ, chính sách, các quy định của pháp luật.



## Kế hoạch phát triển trong tương lai

- Tiếp tục thực hiện công tác thoái vốn của Tổng công ty tại các doanh nghiệp khác:
- Các công ty thành viên hoàn thành vượt kế hoạch, phát triển bền vững gắn liền với thực hiện chính sách bảo vệ môi trường.
- Tìm kiếm, phát triển các dự án mới.

# BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

## Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường KCN Biên Hòa 1:

Tổng công ty Sonadezi đã thực hiện các công tác bảo vệ môi trường theo quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường được phê duyệt, cụ thể:

- Tổng công ty Sonadezi đã thực hiện chương trình giám sát môi trường định kỳ với tần suất 02 lần/năm.
- KCN Biên Hòa 1 đã được Tổng cục môi trường xác nhận việc thực hiện các công trình biện pháp bảo vệ môi trường phục vụ giai đoạn vận hành của dự án.
- Tại KCN Biên Hòa 1, Tổng công ty Sonadezi đã triển khai xây dựng hạ tầng KCN theo đúng quy hoạch được duyệt, đảm bảo diện tích cây xanh, hệ thống thu gom nước mưa tách riêng hoàn toàn với hệ thống thu gom nước thải. Ngoài ra, Tổng công ty Sonadezi cũng đã trồng cây xanh dọc các tuyến đường trong KCN nhằm tạo cảnh quan, điều hòa vi khí hậu, góp phần giảm thiểu ô nhiễm không khí. Hệ thống đường giao thông nội bộ trong KCN đã được nhựa hóa hoàn toàn, thuận tiện cho việc vận chuyển và hạn chế hiện tượng ô nhiễm bụi gây ra.
- Về công tác xử lý nước thải: Tại KCN Biên Hòa 1, nước thải được thu gom và bơm về xử lý tại nhà máy XLNT Biên Hòa 2 (công suất 8.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm) bằng hệ thống trạm bơm và tuyến ống chuyển tải nước thải. Nhà máy xử lý nước thải tập trung KCN Biên Hòa 2 đã được Bộ tài nguyên môi trường cấp giấy phép xả thải, kết quả nước thải sau xử lý đều đạt quy chuẩn môi trường QCVN 40:2011/BTNMT cột A – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp. Ngoài ra, Nhà máy xử lý nước thải tập trung KCN Biên Hòa 2 đã được lắp đặt Trạm quan trắc tự động một số thông số đặc trưng để kiểm soát chất lượng nước thải sau xử lý và đã được kết nối về Sở Tài nguyên môi trường đúng quy định.
- Về công tác xử lý chất thải rắn: các doanh nghiệp trong KCN phải thực hiện phân loại, thu gom, lưu giữ và ký hợp đồng với các đơn vị chức năng theo đúng quy định.
- Bên cạnh đó, Tổng công ty Sonadezi cũng thường xuyên kiểm tra, giám sát việc thực hiện các yêu cầu về bảo vệ môi trường đối với các doanh nghiệp trong KCN.

## Mỏ đá xây dựng Xuân Hòa:

Tổng công ty Sonadezi đã thực hiện các công tác bảo vệ môi trường theo quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường và dự án cải tạo phục hồi môi trường của dự án được phê duyệt, cụ thể:

- Tổng công ty Sonadezi đã thực hiện Báo cáo kết quả quan trắc môi trường định kỳ đúng quy định.
- Về tình hình thực hiện các thủ tục về môi trường:
- Đã được cấp Giấy xác nhận hoàn thành công trình bảo vệ môi trường phục vụ giai đoạn vận hành của dự án.
- Đã ký quỹ cải tạo phục hồi môi trường định kỳ, thực hiện nộp tiền cấp quyền khai thác, thuế tài nguyên, phí bảo vệ môi trường khoáng sản đúng quy định.
- Về việc thu gom, thoát nước:
  1. Xây dựng bể tự hoại để phục vụ nhu cầu sinh hoạt của công nhân
  2. Xây dựng hệ thống mương, hồ thu, ao lắng, đê bao để đảm bảo thu gom, kiểm soát dòng mặt trước khi thải ra môi trường.
- Về quản lý chất thải rắn: Thực hiện phân loại chất thải tại nguồn, lưu giữ chất thải và ký hợp đồng xử lý các loại chất thải với các đơn vị có chức năng theo quy định.
- Về quản lý bụi, khí thải: Tổng công ty Sonadezi thực hiện những biện pháp sau để giảm thiểu bụi, khí thải trong quá trình khai thác. Phun nước cho đường vận chuyển nội mỏ và các khu phát sinh bụi cao, trồng cây xanh khu vực quanh moong khai thác, sân công nghiệp, phun nước làm ướt đá nguyên liệu trước khi đưa vào chế biến, xe vận chuyển phải được bố trí ra vào dự án hợp lý và phải có bạt phủ kín...

## Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động:

Tổng Công ty luôn thực hiện nghiêm chỉnh và đầy đủ các quy định về lao động, tiền lương, bảo hiểm, chăm sóc sức khỏe nhằm đảm bảo cho người lao động có sức khỏe, thu nhập và cuộc sống ổn định.

## Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương:

Tổng công ty tham gia tích cực các công tác xã hội, từ thiện, góp phần thực hiện nhiệm vụ kinh tế - xã hội trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.





## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- ▶ Báo cáo của Hội đồng quản trị về hoạt động của Tổng Công ty
- ▶ Đánh giá của Hội đồng quản trị về Ban Tổng Giám đốc
- ▶ Các kế hoạch định hướng của Hội đồng quản trị



# ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

## Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Tổng công ty

- Trong năm 2018, Tổng công ty đã hoàn thành vượt mức kế hoạch sản xuất kinh doanh.
- Trong quá trình thực hiện các quyền hạn và trách nhiệm, Hội đồng quản trị luôn tuân thủ Điều lệ, xem xét cẩn trọng, đưa ra các khuyến nghị, chỉ đạo để Ban Tổng giám đốc điều hành một cách tốt nhất nhằm bảo đảm lợi ích hợp pháp tối đa của Tổng Công ty và cổ đông;
- Ban Tổng giám đốc điều hành hoạt động của Tổng công ty theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị, thường xuyên báo cáo, trao đổi với Hội đồng quản trị và có những điều chỉnh kịp thời đảm bảo đạt được mục tiêu với hiệu quả cao nhất.
- Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc luôn phối hợp chặt chẽ, thực hiện mối quan hệ quản trị - điều hành theo đúng Điều lệ và các Quy chế nội bộ.

## Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

- Phân bổ và giao kế hoạch SXKD cho Tổng giám đốc và người đại diện phần vốn tại các công ty thành viên; Đôn đốc, kiểm tra, giám sát Tổng giám đốc Tổng công ty và người đại diện phần vốn tại các công ty thành viên hoàn thành kế hoạch SXKD đã giao;
- Nâng cao năng lực quản lý của người đại diện phần vốn; Rà soát, hoàn thiện Quy chế Quản lý và đánh giá người đại diện phần vốn nhằm thực hiện tốt hơn công tác kiểm soát sự tuân thủ của người đại diện phần vốn và phân định rõ những nội dung cần phải xin ý kiến của Hội đồng quản trị Tổng Công ty;
- Tiếp tục triển khai thực hiện thoái vốn tại các công ty thành viên theo quyết định của Ủy ban Tỉnh và thoái vốn tại Tổng Công ty theo QĐ 1232/QĐ-TTg ngày 17/8/2018 của Thủ tướng Chính phủ;
- Bên cạnh đó, Hội đồng quản trị vẫn sẽ tiếp tục chú trọng vào các công tác sau:

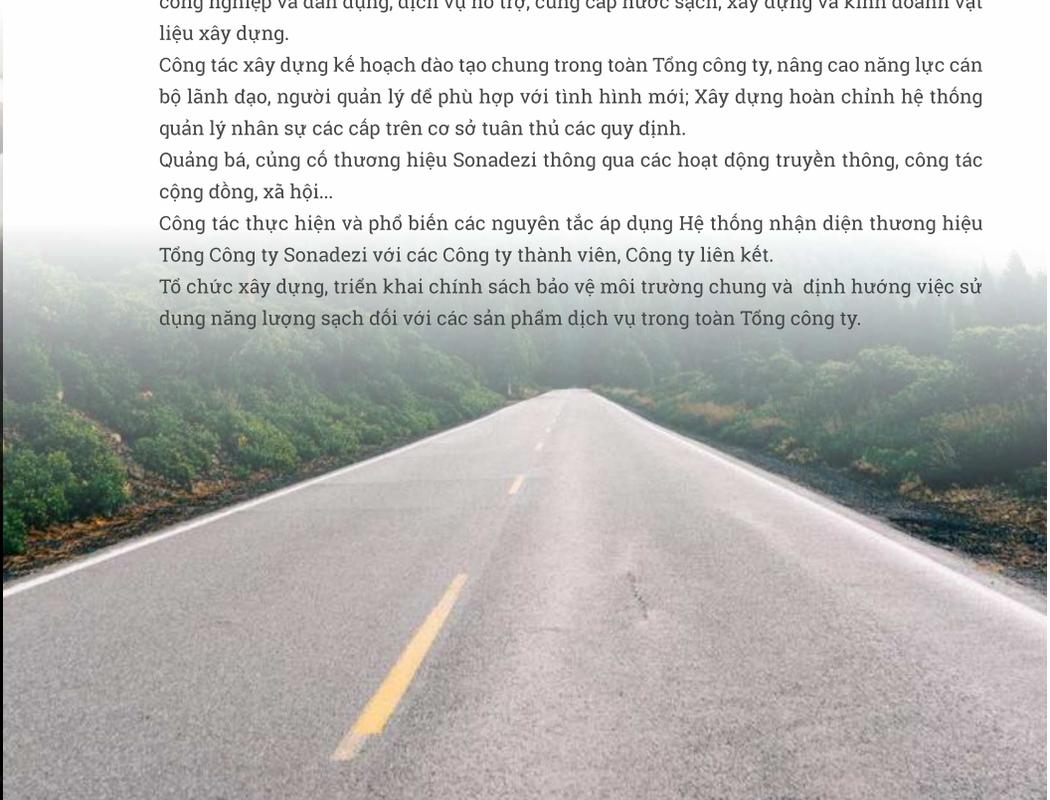
Chỉ đạo đầu tư gia tăng giá trị tại các khu công nghiệp trong lĩnh vực năng lượng và dịch vụ hỗ trợ; đưa ra định hướng các giải pháp để tìm kiếm, chuẩn bị các thủ tục triển khai các dự án mới và có các biện pháp hữu hiệu mở rộng thị trường các sản phẩm bất động sản công nghiệp và dân dụng, dịch vụ hỗ trợ, cung cấp nước sạch, xây dựng và kinh doanh vật liệu xây dựng.

Công tác xây dựng kế hoạch đào tạo chung trong toàn Tổng công ty, nâng cao năng lực cán bộ lãnh đạo, người quản lý để phù hợp với tình hình mới; Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống quản lý nhân sự các cấp trên cơ sở tuân thủ các quy định.

Quảng bá, củng cố thương hiệu Sonadezi thông qua các hoạt động truyền thông, công tác cộng đồng, xã hội...

Công tác thực hiện và phổ biến các nguyên tắc áp dụng Hệ thống nhận diện thương hiệu Tổng Công ty Sonadezi với các Công ty thành viên, Công ty liên kết.

Tổ chức xây dựng, triển khai chính sách bảo vệ môi trường chung và định hướng việc sử dụng năng lượng sạch đối với các sản phẩm dịch vụ trong toàn Tổng công ty.





### Quản lý nguồn nguyên vật liệu:

- Tổng lượng nguyên vật liệu được sử dụng để sản xuất và đóng gói các sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức trong năm: Không có
- Báo cáo tỉ lệ phần trăm nguyên vật liệu được tái chế được sử dụng để sản xuất sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức: Không có

### Tiêu thụ năng lượng:

- Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp.
- Năng lượng tiết kiệm được thông qua các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả: Không có.
- Các báo cáo sáng kiến tiết kiệm năng lượng (cung cấp các sản phẩm và dịch vụ tiết kiệm năng lượng hoặc sử dụng năng lượng tái tạo); báo cáo kết quả của các sáng kiến này: Không có

### Tiêu thụ nước:

Mức tiêu thụ nước của các hoạt động kinh doanh trong năm

- Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng.
- Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng.



### Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường:

- Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không có.
- Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không có.
- Công tác bảo vệ môi trường:
  - Treo băng rôn tuyên truyền bảo vệ môi trường nhân ngày Môi trường thế giới 5/6, tuyên truyền về việc “chống rác thải nhựa” trong Khu công nghiệp.
  - Phối hợp Sở Tài nguyên và môi trường tài trợ các banner tuyên truyền cho các sự kiện môi trường năm 2018 (ngày môi trường thế giới, tuần lễ Đồng Nai xanh...)
  - Công bố thông tin báo vệ môi trường đến cộng đồng dân cư đối với các dự án công ty đang quản lý lên website của công ty.
  - Trồng và duy tu chăm sóc cây xanh trên các tuyến đường trong KCN.
  - Thực hiện quan trắc môi trường các dự án theo quy định
- Đánh giá về các chỉ tiêu về môi trường:
  - Nước thải: nhà máy XLNT tập trung BH2 (tiếp nhận nước thải BHI), mỏ đá Xuân Hòa xử lý nước thải đạt chuẩn QCVN 40:2011/BTNMT trước khi xả ra môi trường.
  - Chất thải rắn: thu gom và ký hợp đồng với các đơn vị chức năng đúng quy định.



## Các hoạt động đóng góp của công ty đối với xã hội:

Trong năm 2018, Tổng Công ty đã thực hiện các hoạt động công tác xã hội từ thiện như sau:

Đơn vị : đồng

STT	Nội dung	Số tiền
1	Tổ chức hoạt động công tác xã hội năm 2018	10.000.000
2	Nghĩa tình tri ân "Hội chiến sỹ cách mạng bị địch bắt tù đày"	10.000.000
3	Hỗ trợ kinh phí xây dựng nhà tình nghĩa năm 2018	70.000.000
4	Ứng hộ hội thao các cán bộ công chức	20.000.000
5	Ứng hộ quỹ Nạn nhân chất độc da cam	5.000.000
6	Tiếp sức học sinh khuyết tật vượt khó đến trường 2018 - 2019	100.000.000
7	Ứng hộ Đại hội đại biểu Hội SV Việt Nam Đồng Nai	5.000.000
8	Đại hội đại biểu hội nữ tri thức lần II NK 2018 - 2023	20.000.000
9	Kinh phí chăm lo đoàn viên và người lao động có hoàn cảnh khó khăn	20.000.000
10	Hỗ trợ vật chất cho đối tượng có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn vùng dân tộc (2 con bò)	50.000.000
11	Hỗ trợ kinh phí chăm lo quà tết, xây dựng nhà tình thương	10.000.000
12	Hỗ trợ kinh phí chăm lo các hộ gia đình chính sách, hộ nghèo xã Phú Lý, huyện Vĩnh Cửu	20.000.000

## Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương

- Thực hiện 12 căn nhà tình thương trong Chương trình vạn tấm lòng vàng; 05 căn nhà tình thương và 01 nhà đồng đội do các công ty thành viên tự thực hiện.
- Đã triển khai Chương trình hỗ trợ viện phí cho bệnh nhân nghèo tại Bệnh viện Đồng Nai với số tiền đợt 1/2018 là 500 triệu đồng. Chương trình đã hỗ trợ được 77 trường hợp với tổng số tiền là 445,32 triệu đồng.
- Tổng chi cho công tác xã hội từ thiện là 8,28 tỷ đồng, trong đó chi theo chương trình chung của Tổng công ty là 1,35 tỷ đồng, các công ty thành viên tự thực hiện là 6,93 tỷ đồng.

## Chính sách liên quan đến người lao động:

- Tổng Công ty luôn chú trọng đến sức khỏe và an toàn của người lao động, trang bị đầy đủ phương tiện bảo hộ lao động, tiền ăn giữa ca đảm bảo được chất lượng bữa ăn, tổ chức khám sức khỏe định kỳ hàng năm, công tác an toàn vệ sinh lao động được thực hiện đúng quy định.
- Chăm lo đời sống tinh thần cho người lao động; tổ chức cho cán bộ - nhân viên tham quan du lịch, tổ chức sinh nhật hàng quý; tổ chức vui chơi cho người lao động nữ nhân dịp 8/3 và 20/10; tổ chức cho con em cán bộ - nhân viên vui chơi nhân ngày 01/6; tặng quà cho người lao động vào dịp tết trung thu và tết nguyên đán, ...
- Tổ chức các hoạt động thi đua và xem xét khen thưởng cho các cán bộ - nhân viên có đóng góp tích cực vào việc cải tiến công việc.

### + Hoạt động đào tạo người lao động:

- Đã tổ chức 04 khóa đào tạo cho Ban Lãnh đạo Tổng Công ty và người đại diện phần vốn Sonadezi (7 thói quen hiệu quả; Phân công, phân nhiệm và ủy thác công việc; kỹ năng giải quyết xung đột và mâu thuẫn, Lập và thẩm định dự án đầu tư);
- Đã tổ chức 11 khóa cho cán bộ/nhân viên của Tổng Công ty.
- Rà soát, bổ sung quy hoạch cán bộ năm 2018 của 17/17 công ty thành viên và công ty mẹ Tổng công ty.
- Hoàn tất điều chỉnh, ban hành Quy định quản lý công tác đi nước ngoài của Tổng Công ty.





## QUẢN TRỊ CÔNG TY

- ▶ Hội đồng quản trị
- ▶ Ban kiểm soát
- ▶ Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích

# HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2016 – 2020:

STT	Họ và tên	Chức danh	Số cổ phần cá nhân sở hữu	Số cổ phần đại diện nhà nước sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Đỗ Thị Thu Hằng	Chủ tịch HĐQT	27.200	261.806.700	69,5442%
2	Phan Đình Thám	TV HĐQT	11.500	37.650.000	10,0031%
3	Trần Thanh Hải	TV HĐQT	26.800	18.825.000	5,0071%
4	Nguyễn Văn Tuấn	TV HĐQT	5.000	18.825.000	5,0013%
5	Nguyễn Thị Hạnh	TV HĐQT	10.600	18.825.000	5,0028%
6	Phạm Quốc Chí	TV HĐQT			0,0000%
7	Đinh Ngọc Thuận	TV HĐQT	6.300		0,0017%

Danh sách thành viên HĐQT là thành viên HĐQT, thành viên HĐQT tại các doanh nghiệp khác:

STT	Họ và tên	Chức danh	Tên doanh nghiệp
1	Trần Thanh Hải	1. Chủ tịch HĐQT	1. Công ty CP Cảng Đồng Nai
		2. Thành viên HĐQT	2. Công ty CP Đầu tư Quốc lộ 91 Cần thơ – An Giang
		3. Thành viên HĐQT	3. Công ty CP Đầu tư Khai thác Cảng Phước An
2	Nguyễn Văn Tuấn	1. Chủ tịch HĐQT	1. Công ty CP Sonadezi Long Thành
		2. Thành viên HĐQT	2. Công ty CP Sonadezi Châu Đức
3	Đinh Ngọc Thuận	1. Thành viên HĐQT	1. Công ty CP Sonadezi Long Thành
		2. Thành viên HĐQT	2. Công ty CP Sonadezi Châu Đức
		3. Thành viên HĐQT	3. Công ty CP Dịch vụ Sonadezi
4	Phạm Quốc Chí	1. Chủ tịch HĐQT	1. Công ty TNHH Tiên Triết

Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Không có

Hoạt động của Hội đồng quản trị:

- Công tác tái cơ cấu, thoái vốn tại các đơn vị thành viên; thoái vốn tại Tổng Công ty theo QĐ 1232/QĐ-TTg ngày 17/8/2018 của Thủ tướng Chính phủ;
- Công tác quy hoạch, tổ chức, điều động, bổ nhiệm nhân sự người đại diện phần vốn và cho ý kiến về các chức danh thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị Tổng Công ty;
- Tổ chức lớp học nâng cao năng lực lãnh đạo cho lãnh đạo Tổng Công ty, người đại diện phần vốn tại các đơn vị thành viên;
- Phê duyệt, ban hành Quy chế công bố thông tin; điều chỉnh Quy định quản lý việc đi nước ngoài của cán bộ nhân viên Tổng Công ty;
- Thành lập chi nhánh trực thuộc Tổng Công ty tại Bà Rịa – Vũng Tàu; thông qua chủ trương Tổng Công ty tự vận hành, khai thác hạ tầng kỹ thuật KCN Biên Hòa 1 từ năm 2019
- Cho ý kiến về các dự án đầu tư, hợp tác đầu tư của Công ty mẹ Tổng Công ty và các đơn vị thành viên.

STT	Số Nghị quyết	Ngày ban hành	Nội dung
1	23/NQ-SNZ-QTTH	01/10/18	Về việc mua lại cổ phiếu của cán bộ nhân viên
2	51/NQ-SNZ-QTTH	02/12/18	Về việc thông qua chủ trương thực hiện hợp đồng với bên có liên quan
3	70/NQ-SNZ-QTTH	04/05/18	Về việc tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2018
4	87/NQ-SNZ-QTTH	04/16/18	Đại hội đồng cổ đông thường niên 2018
5	96/NQ-SNZ-QTTH	04/27/18	Về việc thay đổi ngành nghề kinh doanh
6	127/NQ-SNZ-QTTH	06/29/18	Về việc thông qua chủ trương thực hiện hợp đồng với bên có liên quan
7	136/NQ-SNZ-QTTH	07/17/18	Về việc thoái vốn của Tổng công ty Sonadezi tại Công ty CP KCN Định Quán
8	158/NQ-SNZ-QTTH	08/27/18	Về việc chi trả cổ tức năm 2017
9	167/NQ-SNZ-QTTH	09/12/18	Về việc thông qua chủ trương thực hiện hợp đồng với bên có liên quan
10	191/NQ-SNZ-QTTH	10/22/18	Về việc chi trả cổ tức đợt 1 năm 2018
11	192/NQ-SNZ-QTTH	10/25/18	Về việc chuyển nhượng quyền mua cổ phần phát hành thêm của Công ty CP Xây dựng DDCN số 1 Đồng Nai
12	211/NQ-SNZ-QTTH	12/12/18	Về việc thành lập chi nhánh

d. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập. Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị: Không có.

# BAN KIỂM SOÁT

## Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

STT	Họ và tên	Chức danh	Số cổ phần cá nhân sở hữu	Số cổ phần đại diện nhà nước sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Trần Ngọc Tông	Trưởng Ban kiểm soát	5.000	18.825.000	5,0013%
2	Phạm Thị Cẩm Hà	Thành viên BKS	5.000	-	0,0013%
3	Đặng Lê Bích Phượng	Thành viên BKS	-	-	

## Hoạt động của Ban kiểm soát:

Ban kiểm soát gồm 03 thành viên, trong đó Trưởng Ban kiểm soát hoạt động chuyên trách tại Tổng công ty. Ban kiểm soát đã thực hiện đúng chức năng và nhiệm vụ theo quy định của Điều lệ Tổng công ty. Nhiệm vụ của từng thành viên được thống nhất phân công cụ thể như sau:

STT	Thành viên	Nhiệm vụ phân công
1	Trần Ngọc Tông - Trưởng ban	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Xem xét, kiểm tra thực hiện Nghị Quyết của Đại hội đồng cổ đông Tổng công ty;</li> <li>- Xem xét tính pháp lý các nghị quyết, quyết định của HĐQT và Ban Tổng giám đốc;</li> <li>- Đánh giá hiệu quả đầu tư tài chính và công tác thoái vốn;</li> <li>- Kiểm tra xây dựng kế hoạch và quyết toán tiền lương;</li> <li>- Kiểm tra chi phí sản xuất kinh doanh;</li> <li>- Các công việc còn lại khác thuộc nhiệm vụ của Ban kiểm soát</li> </ul>
2	Đặng Lê Bích Phượng - Thành viên	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kiểm tra doanh thu và công nợ phải thu, phải trả;</li> <li>- Kiểm tra ghi sổ kế toán, sự phù hợp giữa chứng từ và hóa đơn trên sổ kế toán.</li> </ul>
3	Phạm Thị Cẩm Hà - Thành Viên	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kiểm tra công tác xây dựng cơ bản; tình hình thực hiện các dự án đầu tư.</li> </ul>

Trong năm 2018, Ban kiểm soát đã thực hiện các công tác sau:

- Điều chỉnh và ban hành Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát theo đúng điều lệ Tổng công ty đã sửa đổi và quy chế quản trị nội bộ của Tổng công ty.
- Kiểm tra, giám sát hoạt động của HĐQT, giám sát việc quản lý điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Ban Tổng giám đốc.
- Xem xét tính pháp lý, trình tự thủ tục ban hành các nghị quyết, quyết định của HĐQT và Ban Tổng giám đốc trong công tác quản lý.
- Thẩm định Báo cáo tài chính hàng Quý và năm 2018; giám sát công tác ghi chép, cập nhật chứng từ, sổ sách kế toán.
- Kiểm tra công tác xây dựng cơ bản, triển khai các dự án tại Tổng công ty.
- Ban kiểm soát đã tham gia góp ý về các nội dung xin ý kiến của người đại diện phần vốn Tổng công ty cho kỳ Đại hội đồng cổ đông năm 2018 và các nội dung xin ý kiến khác theo quy chế quản lý người đại diện phần vốn của Tổng công ty.
- Tham gia rà soát kế hoạch năm 2019 của các công ty thành viên và Tổng công ty.
- Ngoài ra, Ban kiểm soát thực hiện giám sát tình hình hoạt động của các công ty thành viên thông qua báo cáo tài chính, báo cáo giám sát tài chính và báo cáo khác theo quy định của Tổng công ty nhằm xem xét, đánh giá hiệu quả đầu tư tài chính và mức độ an toàn về tài chính của các công ty thành viên.

Ban kiểm soát đã tiến hành 02 cuộc họp, nội dung thông qua các vấn đề sau:

- Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát sửa đổi.
- Kế hoạch kiểm tra, giám sát năm 2018.
- Báo cáo kiểm soát năm 2017 và 06 tháng đầu năm 2018.



## CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát

Tiền lương thù lao HĐQT

STT	Nội dung	KH 12 tháng năm 2018	TH 12 tháng năm 2018
1	Tiền lương của Chủ tịch Hội đồng quản trị	67.000.000 đồng/tháng	115.783.410 đồng/tháng
2	Tiền lương của Trưởng ban Kiểm soát	40.800.000 đồng/tháng	70.506.912 đồng/tháng
3	Thù lao của thành viên HĐQT (06 người)	72.000.000 đồng/tháng	112.520.928 đồng/tháng

Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ:

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Lê Thị Lệ Hằng	Trưởng ban Kiểm toán nội bộ	11.200	0,0029%	5.000 cp	0,0013%	Bán cổ phiếu

Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty: Không có nội dung chưa thực hiện theo quy định của pháp luật về quản trị công ty.

Đơn vị: đồng

Stt	Họ và tên	Lương	Thù lao	Thưởng
1	Hội đồng quản trị	1.389.400.922	1.350.251.160	59.000.000
1.1	Đỗ Thị Thu Hằng	1.389.400.922		59.000.000
1.2	Phan Đình Thám		225.041.860	
1.3	Trần Thanh Hải		225.041.860	
1.4	Nguyễn Văn Tuấn		225.041.860	
1.5	Nguyễn Thị Hạnh		225.041.860	
1.6	Phạm Quốc Chí		225.041.860	
1.7	Đinh Ngọc Thuận		225.041.860	
2	Ban kiểm soát	846.082.949	262.548.840	36.000.000
2.1	Trần Ngọc Tông	846.082.949		36.000.000
2.2	Phạm Thị Cẩm Hà		131.274.420	
2.3	Đặng Lê Bích Phượng		131.274.420	
3	Ban điều hành	6.675.516.029	-	317.200.000
3.1	Phan Đình Thám	1.111.520.737		54.600.000
3.2	Trần Thanh Hải	1.026.497.696		55.500.000
3.3	Nguyễn Thị Hạnh	1.026.497.696		50.500.000
3.4	Nguyễn Long Bôn	943.454.396		44.100.000
3.5	Chu Thanh Sơn	943.454.396		44.100.000
3.6	Trương Viết Hoàng Sơn	846.999.900		31.900.000
3.7	Phan Thùy Đoan	777.091.208		36.500.000
	Tổng cộng	8.910.999.900	1.612.800.000	412.200.000

## CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty: Không có nội dung chưa thực hiện theo quy định của pháp luật về quản trị công ty.

Các bên có giao dịch	Quan hệ	Bản chất giao dịch	Khoản tiền năm nay	Khoản tiền năm trước	Số dư đến ngày 31/12/2018
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Công ty con	Phải thu dài hạn khác			1.031.515.500
		Phải trả người bán ngắn hạn			648.648.000
		Cung cấp dịch vụ	519.646.401	94.823.201	
		Mua hàng hóa, dịch vụ	5.727.719.087	2.870.395.909	
		Cổ tức	10.200.000.000	-	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Công ty liên kết	Phải trả người bán ngắn hạn			135.258.620
		Cung cấp dịch vụ	-	797.152.637	
		Mua hàng hóa, dịch vụ	287.609.788	1.216.913.783	
		Cổ tức	1.500.000.000	1.500.000.000	
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	Công ty con	Phải trả dài hạn khác			11.200.000.000
		Cổ tức	27.783.000.000	9.261.770.000	
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Công ty liên kết	Phải trả dài hạn khác			22.400.000.000
		Cung cấp dịch vụ	403.505.654	549.063.068	
		Cổ tức	2.362.500.000	1.890.000.000	
Công ty Cổ phần Son Đồng Nai	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	242.341.041	291.768.392	
		Cổ tức	1.138.860.000	1.138.860.000	

Các bên có giao dịch	Quan hệ	Bản chất giao dịch	Khoản tiền năm nay	Khoản tiền năm trước	Số dư đến ngày 31/12/2018
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Công ty liên kết	Mua hàng hóa, dịch vụ	3.445.041.870	4.102.138.986	1.031.515.500
		Cổ tức	23.420.000.000	18.736.000.000	648.648.000
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	Công ty	Cung cấp dịch vụ	519.646.401	94.823.201	
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Công ty con	Cổ tức	87.690.000.000	59.250.000.000	
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	Công ty con	Cổ tức	24.984.527.887	38.393.460.000	
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	Công ty con	Cổ tức	25.595.000.000	35.833.000.000	
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	Công ty con	Cổ tức	25.189.920.000	15.743.700.000	
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Công ty con	Cổ tức	13.448.992.200	15.370.276.800	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	Công ty con	Cổ tức	3.233.538.000	2.217.283.200	
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	Công ty con	Cổ tức	9.787.833.083	1.836.000.000	
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	Công ty liên kết	Cổ tức	1.153.931.334	1.092.875.493	
Công ty Cổ phần Bền xe và Dịch vụ Vận tải Đồng Nai	Công ty liên kết	Cổ tức	828.349.000	1.338.120.000	
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 1 - Đồng Nai	Công ty liên kết	Cổ tức	737.856.000	922.320.000	



# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

**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

Mẫu số B 01 - DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Tại ngày 31/12/2018

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>10.083.231.463.437</b>	<b>9.118.316.718.010</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>				
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	310	4.14	3.004.580.344.229	2.727.067.949.062
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	311	4.15	419.294.550.090	513.485.274.824
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	312	4.16	943.023.788.658	256.908.083.040
4. Phải trả người lao động	313	4.17	60.589.642.169	36.544.653.125
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	314	4.18	109.635.987.348	102.745.592.257
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	315	4.19	110.440.086.098	113.921.423.168
7. Phải trả ngắn hạn khác	316	4.20	130.197.257.493	113.921.423.168
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	319	4.21	298.301.992.503	318.334.948.951
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320	4.21	778.492.038.204	1.131.856.513.601
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	321	4.22	13.973.160.392	14.051.992.980
	322		140.631.841.274	122.929.812.003
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>7.078.651.119.208</b>	<b>6.391.248.768.948</b>
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)

**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

Mẫu số B 01 - DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Tại ngày 31/12/2018

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>6.900.541.796.226</b>	<b>6.716.309.451.156</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>				
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	410	4.23.1	6.807.606.506.010	6.621.379.045.538
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411		3.765.000.000.000	3.765.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	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		404.939.699.727	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		356.258.888.888	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
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>92.935.290.216</b>	<b>94.930.405.618</b>
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
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>16.983.773.259.663</b>	<b>15.834.626.169.166</b>



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

Phan Thủy Đoàn  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Quyên  
Người lập

## 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

### MỤC LỤC

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") đề 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 Thâm	Thành viên
Ông Trần Thanh Hải	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên
Ông Phạm Quốc Chí	Thành viên
Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên

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

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

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

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

### KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính 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 hàng 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;
- Nếu 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; và
- Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

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

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

### 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 số 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,



Phan Đình Thám  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 27 tháng 03 năm 2019



RSM Vietnam  
Lầu 5, Tòa nhà S&P Gòn-3  
140 Nguyễn Văn Thủ, Phường Đa Kao  
Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam  
T: +848 3827 5026  
F: +848 3827 5927  
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 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 trình 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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
AUDIT | TAX | CONSULTING

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 under its own name. 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 tính 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.



(Xem tiếp trang sau)

**Đặng Thị Hồng Loan**  
 Phó Tổng Giám đốc  
 Số Giấy CN ĐĂNG KÝ HÀNH NGHỀ KIỂM TOÁN:  
 0425-2018-026-1

**Trịnh Thanh Thanh**  
 Kiểm toán viên  
 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.

**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

Mẫu số B 01 - DN/HN

### BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2018

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018	Đơn vị tính: VND
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>5.656.110.562.536</b>	<b>5.380.070.503.022</b>	
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		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	693.748.042.593	766.422.288.304	
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	

**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

Mẫu số B 01 - DN/HH

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

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2018	Đơn vị tính: VND	Tại ngày 01/01/2018
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>11.327.662.697.127</b>		<b>10.454.555.666.144</b>
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		104.570.699.111
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		4.822.005.324.568		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
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>16.983.773.259.663</b>		<b>15.834.625.169.165</b>

(Xem tiếp trang sau)

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON**  
 Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN/HH

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
 Tại ngày 31/12/2018

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2018	Đơn vị tính: VND	Tại ngày 01/01/2018
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>10.083.231.463.437</b>		<b>9.118.316.718.010</b>
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	110.440.066.098		116.289.655.113
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	316	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		1.131.866.513.601
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	192.786.852.527		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)

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
 Tại ngày 31/12/2018

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>6.900.541.796.226</b>	<b>6.716.309.451.156</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>4.23.1</b>	<b>6.807.606.506.010</b>	<b>6.621.379.045.538</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		3.765.000.000.000	3.765.000.000.000
2. Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		107.138.939.146	107.138.939.146
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 có đồng không kiểm soát	429		2.394.922.931.282	2.210.443.717.192
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>92.935.290.216</b>	<b>94.930.405.618</b>
1. Nguồn kinh phí	431		811.695.463	530.000.462
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		92.123.594.753	94.400.405.136
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>16.983.773.259.663</b>	<b>15.834.626.169.166</b>

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

Phan Thùy Đoàn  
 Kế toán trưởng  
 Nguyễn Thị Quyên  
 Người lập

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

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	5.3	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	211.981.587.865
Trong đó, chi phí lãi vay	23		176.284.022.561	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	349.261.694.589
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		8.166.986.901	8.658.154.727
14. Lợi nhuận khác	40		12.072.312.336	53.434.596.415
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  
 Tổng Giám đốc  
 Đồng Nai, ngày 27 tháng 03 năm 2019

Phan Thùy Đoàn  
 Kế toán trưởng  
 Nguyễn Thị Quyên  
 Người lập

**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

Mẫu số B 03 - DNI/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

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2018	Năm 2017	Đơn vị tính: VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>					
1. Lợi nhuận trước thuế	01		953.443.226.104	715.159.299.691	
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	1.184.706.454.785	
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(6.375.213.368)	(190.372.674.611)	
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		178.563.351.820	(26.222.530.045)	
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		667.126.529.067	(61.219.884.871)	
Tăng giảm chi phí trả trước	12		15.918.281.863	78.796.507.541	
Tiền lãi vay đã trả	14		(115.730.641.168)	(103.633.306.071)	
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)	
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>1.989.286.750.280</b>	<b>578.884.131.521</b>	
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>					
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.412.656.412.111)	(1.107.567.484.091)	
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		2.164.872.727	20.671.048.501	
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(2.472.952.477.571)	(2.132.975.000.001)	
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		2.176.068.958.480	1.501.530.000.001	
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(32.455.000.000)	(100.061.189.001)	
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		129.499.833.480	351.264.236.201	
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		171.464.224.384	150.891.326.891	
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>(1.438.866.000.611)</b>	<b>(1.316.247.061.481)</b>	

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính hợp nhất

**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

Mẫu số B 03 - DNI/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

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2018	Năm 2017	Đơn vị tính: VND
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>					
1. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(90.100.000)	-	
2. 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)	
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40		<b>(545.128.475.544)</b>	<b>320.850.302.571</b>	
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM</b>	50		<b>5.292.274.125</b>	<b>(416.512.627.391)</b>	
(50 = 20+30+40)					
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		1.021.899.574.185	1.438.386.955.456	
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		98.218.393	25.246.117	
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM</b>	70	4,1	<b>1.021.290.066.703</b>	<b>1.021.899.574.185</b>	
(70 = 50+60+61)					



*(Signature)*  
Phan Đình Thẩm  
Tổng Giám đốc

*(Signature)*  
Phan Thủy Đoan  
Kế toán trưởng

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

Nguyễn Thị Quyên  
Người lập

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính hợp nhất

**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

Mẫu số B 09 - DN/HN

**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%
<b>Cộng</b>	<b>3.765.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>

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.

**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

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

**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 để 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 Khu công nghiệp Châu Đức, Xã Suối Nghệ, Huyện Châu Đức, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BẢO CẢO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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	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 Khu 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 Hòa, 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 Công nghiệp Bình Dương	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 đo thí môi trường	64,04%	64,04%	64,04%
9.	Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Biên	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%



THUYẾT MINH BẢO CẢO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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	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 Hòa, TP. Biên Hòa, 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 phân ảnh 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 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%

**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

**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 phân 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. Chính sách 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.

Ngày 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.

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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	Lợi ích
1.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia Tân	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 và Xây dựng Cấp nước Đồng Nai	Số 48, Cách Mạng Tháng Tám, P. Quyết Thắng, TP. Biên Hòa, 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 Hòa, 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 CTT	Số 168, Khu phố 11, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, 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%
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 Hòa, 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 tế 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%

## 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

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

#### 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 ghi nhận 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. Chính sách 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".

## 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

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

#### 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 phi 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 phân ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp dẫn việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phi 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 17/12/2009 (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 lộ 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 17/12/2009 (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.

### 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

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

##### 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 dự 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 đến 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.

### 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

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

##### 3.7. Tài sản cố định hữu hình

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

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan 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 bán 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*

###### *Quyển sử dụng đất*

Quyển 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.	Quyển sử dụng đất tại Xi nghiệp nước Biên Hòa, Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Không thời hạn
2.	Quyển sử dụng đất tại Xi nghiệp nước Tân Định, Huyện Tân Phú, Tỉnh Đồng Nai	Không thời hạn
3.	Quyển 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.	Quyển sử dụng đất tại Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	15 năm
5.	Quyển sử dụng đất 918m <sup>2</sup> tại H22 Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	6 năm
6.	Quyển sử dụng đất 144m <sup>2</sup> bổ sung tại H22 Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	22 năm

###### *Phần mềm máy vi tính*

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

## 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

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

#### 3.9. Cho thuê tài sản

##### **Cho thuê hoạt động**

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán 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 trị 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 tồn 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 tồn 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

## 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

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

#### 3.11. Chi phí xây dựng dở dang

Các tài sản đang trình 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.

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. Quyết toán được phê duyệt bởi các cơ quan có thẩm quyền.

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.

#### 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 tài chính 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 khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

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

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

**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 phi 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 được thuê và phân ảnh hưởng 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.

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

**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.

**Quy 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 633.930.937.829 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)

## 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.

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

#### 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 phân công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất của kỳ đó.

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

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

##### *Doanh thu bán lẻ đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng*

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

##### *Doanh thu hợp đồng xây dựng*

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

## 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

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

#### 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 thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

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

#### 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 hóa, 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; thuê, phi 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, phi na tăng, 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%

**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

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

**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 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.

**3.29. 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 mất 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)

**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

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

**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	566.107.314.309	614.887.418.564
<b>Cộng</b>	<b>1.027.290.066.703</b>	<b>1.021.899.574.185</b>

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)
<b>Cộng</b>	<b>703.004.044.409</b>	<b>633.514.261.898</b>

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

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)

(Xem tiếp trang sau)

(\*) Tài trợ bảo 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 số.

Công ty	Tài trợ bảo cáo		Tài trợ bảo cáo	
	Giá trị ghi số VND	Giá trị hợp lý VND	Giá trị ghi số VND	Giá trị hợp lý VND
Phước An	71.446.310.986	(*)	71.446.310.986	(*)
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 TNHH Cầu Kiên Bè Tổng Nhon Trach 2	11.250.000.000	(*)	11.250.000.000	(*)
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	(*)	1.711.890.000	(*)
<b>Cộng</b>	<b>226.328.873.280</b>	<b>(2.793.027.431)</b>	<b>227.349.953.280</b>	<b>(3.552.033.700)</b>

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

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

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

(Xem tiếp trang sau)

(\*) Công ty liên kết chưa phát sinh hoạt động kinh doanh để hợp nhất theo phương pháp 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 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/NC-SNZ-QTTN ngày 25/1/2018 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%.

Công ty	Tài trợ bảo cáo		Tài trợ bảo cáo	
	Tỷ lệ lợi ích	Vốn góp theo phương pháp gốc	Tỷ lệ lợi ích	Vốn góp theo phương pháp gốc
Công ty Cổ phần Đầu tư quốc tế 91 Cần Thơ - An Giang	39,72%	112.000.000.000	39,72%	112.000.000.000
Công ty TNHH Bengaya D2D	-	-	-	-
Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CT1 (*)	20,74%	42.000.000.000	20,74%	42.000.000.000
Trung Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	40,00%	33.436.575.595	40,00%	32.070.577.483
Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai	22,95%	13.500.000.000	22,95%	13.637.782.416
Công ty Cổ phần Cấp nước Gia Tân	16,00%	15.000.000.000	16,00%	15.351.191.274
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	40,00%	12.556.802.285	40,00%	13.806.932.349
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	30,00%	10.295.294.400	30,00%	10.729.632.856
Công ty Cổ phần Bến xe và Dịch vụ vận tải Đồng Nai	36,00%	8.045.519.909	36,00%	8.849.776.589
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Công nghiệp Đồng Nai	23,04%	7.800.368.003	23,04%	15.569.967.761
Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng công nghiệp số 1 - Đồng Nai (**)	20,00%	7.489.690.056	30,00%	9.327.644.067
Công ty Cổ phần Xây Láp Sonacoms	14,84%	3.600.000.000	14,84%	4.244.905.978
Công ty Cổ phần Cảng Long Thành	15,30%	1.665.000.000	15,30%	4.097.493.307
<b>Cộng</b>		<b>267.389.250.248</b>		<b>280.468.198.560</b>
		<b>351.172.045.165</b>		<b>359.716.342.318</b>

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

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

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

**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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****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	20.516.686.130	24.537.369.780
Sở Giao thông Vận tải Đồng Nai liên quan đến doanh thu xây dựng Cầu Hòa 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
<b>Cộng</b>	<b>621.261.072.250</b>	<b>646.199.187.390</b>

**Dài hạn:**

Phải thu từ khách hàng:  
Phải thu từ hoạt động kinh doanh nhà - Khu dân cư An Bình  
Các đối tượng khác

84.540.000

84.540.000

1.950.700.000  
969.651.920

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 Quý đất TP. Biên Hòa tiền đền bù đất Khu công nghiệp Giang Điền	247.739.300.330	245.920.622.338
Trung tâm Phát triển Quý 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 quý đất Huyện Vĩnh Cửu	55.587.431.869	161.553.863.818
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
<b>Cộng</b>	<b>653.748.042.583</b>	<b>756.422.288.304</b>

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.5. Phải thu khác**

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
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 bởi 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
<b>Cộng</b>	<b>206.061.912.637</b>	<b>115.379.443.458</b>
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)
<b>Cộng</b>	<b>117.917.766.525</b>	<b>(6.476.078.400)</b>
		<b>104.570.689.111</b>
		<b>(6.476.078.400)</b>

(\*) 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 2016, 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)**

**4.7. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 31/12/2018		Tại ngày 01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND		VND	
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	-
<b>Cộng</b>	<b>995.200.071.431</b>	<b>-</b>	<b>831.321.876.810</b>	<b>-</b>

(Xem tiếp trang sau)



	Tại ngày 31/12/2018		Tại ngày 01/01/2018	
	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc
	VND		VND	
Công ty CP Năng lượng Mai Linh	-	6.226.773.400	16.068.397.014	6.226.773.400
Công ty Cổ phần Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	-	6.226.773.400	6.226.773.400	6.226.773.400
Công ty TNHH Vạn Phúc	2.271.119.074	2.271.119.074	2.271.119.074	2.271.119.074
Công ty Cổ phần Bê tông Biên Hòa	1.508.110.161	682.959.836	1.137.067.405	683.992.387
Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thành	1.141.244.891	949.440.683	-	-
Công ty TNHH Xây dựng Thành Phố	244.951.524	244.951.524	244.951.524	244.951.524
Công ty TNHH Tam Lộc Phát	231.036.671	231.036.671	231.036.671	231.036.671
Các đối tượng khác	23.073.182.074	7.537.426.591	17.982.982.839	1.628.324.014
<b>Cộng</b>	<b>34.696.417.795</b>	<b>9.169.827.110</b>	<b>44.162.327.927</b>	<b>2.312.316.401</b>

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:  
 Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thành toán hoặc  
 chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi

**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	Giá trị còn lại
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)	
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>473.850.535.551</b>	<b>15.279.858.395</b>	<b>2.994.843.027</b>	<b>492.125.236.973</b>	
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)	
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>95.489.876.371</b>	<b>9.483.033.029</b>	<b>1.766.840.933</b>	<b>106.739.750.333</b>	
Tại ngày 01/01/2018	387.159.627.816	3.300.445.898	8.148.492.569	398.608.566.283	
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>378.360.659.180</b>	<b>5.796.825.366</b>	<b>1.228.002.094</b>	<b>385.385.486.640</b>	

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)

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	Giá trị còn lại
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 XDCC 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)	(29.123.868.154)	
Giảm do thoái vốn công ty con	(19.973.031.030)	-	(154.884.600)	(198.932.100)	(207.545.800)	(20.534.393.530)	
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>2.836.590.989.143</b>	<b>1.366.889.923.549</b>	<b>3.010.866.042.522</b>	<b>78.520.021.997</b>	<b>137.060.067.699</b>	<b>7.429.927.044.910</b>	
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	49.976.361.594	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)	
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>1.227.215.835.576</b>	<b>585.991.118.215</b>	<b>1.105.082.225.915</b>	<b>55.616.423.217</b>	<b>19.401.604.069</b>	<b>2.993.307.206.992</b>	
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	
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>1.609.375.153.567</b>	<b>780.898.805.334</b>	<b>1.905.783.816.607</b>	<b>22.903.598.780</b>	<b>117.658.463.630</b>	<b>4.436.619.837.918</b>	

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)**

**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

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

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

	Tại ngày 31/12/2018		Tại ngày 01/01/2018	
	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
<b>Cộng</b>	<b>8.991.454.806</b>	<b>8.991.454.806</b>	<b>354.985.313.925</b>	<b>354.985.313.925</b>

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

	Tại ngày 31/12/2018		Tại ngày 01/01/2018	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí đến 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	90.585.064.910	-	53.976.161.709	-
Dự án Golf Châu Đức	76.304.182.829	-	181.632.703.902	-
Công trình khu công nghiệp Suối Tre	75.663.694.440	-	398.234.729.868	-
Dự án cấp nước Thiện Tân giai đoạn 2	74.980.313.167	-	110.855.614.358	-
Công trình khu công nghiệp Giang Điền	74.515.572.688	-	58.706.880.482	-
Công trình xử lý rác huyện Quang Trung	67.789.389.742	-	108.890.902.525	-
Chi phí mở rộng Cảng Đồng Nai giai đoạn 2	107.002.155.425	-	225.229.539.276	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	194.914.784.300	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>2.511.929.853.869</b>	<b>2.511.929.853.869</b>	<b>2.636.674.433.942</b>	<b>2.636.674.433.942</b>

(Xem tiếp trang sau)

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.

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

Nguyên giá:	Tại ngày 01/01/2018	Tại ngày 31/12/2018	Giá trị còn lại:	Tại ngày 01/01/2018	Tại ngày 31/12/2018
Chi phí đền bù, giải tỏa	843.015.033.897	843.015.033.897	309.052.076.170	378.255.796.265	754.571.460.847
Cơ sở hạ tầng	776.905.781.253	1.132.827.257.112	378.255.796.265	417.874.058.703	993.228.083.133
Nhà cửa, vật kiến trúc	1.243.947.744.619	1.411.102.141.836	417.874.058.703	417.874.058.703	993.228.083.133
Máy móc, thiết bị	3.478.149.217	53.248.689.637	3.527.682.000	3.527.682.000	49.721.007.637
Phương tiện vận tải, tuyến dẫn	28.752.399.788	66.797.645.436	30.471.001.745	30.471.001.745	36.326.643.691
BDS đầu tư khác	3.595.324.602	3.595.324.602	3.496.993.506	3.496.993.506	98.331.096
Cộng	2.899.694.433.376	3.510.586.092.520	1.142.677.608.389	1.142.677.608.389	2.367.908.484.131

**4.10. Tang, giảm bất động sản đầu tư**

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

**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

**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
<b>Cộng</b>	<b>21.320.648.779</b>	<b>31.893.141.841</b>
Dài hạn:		
Tiền thuê đất trả trước	280.870.954.115	284.565.626.014
Trả trước tiền đến bù giải phóng mặt bằng	194.394.474.413	58.336.986.568
KCN Thanh Phú	49.860.233.613	48.717.831.963
Chi phí trả trước kinh doanh đất	5.584.130.890	8.920.704.132
Công cụ, dụng cụ, chi phí khác chờ phân bổ	108.919.976	7.135.302.875
Lợi thế kinh doanh khi xác định giá trị doanh nghiệp	248.986.800.195	218.018.340.220
Chi phí trả trước dài hạn khác		
<b>Cộng</b>	<b>779.605.513.002</b>	<b>635.694.791.772</b>

(\*) Trong năm 2017 Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai đã ký lại hợp đồng thuê đất số 82/HĐTB ngày 27/10/2017 nhằm xác định lại đơn giá thuê đất Khu công nghiệp Biên Hòa 1 từ ngày 01/02/2016 đến ngày 31/12/2020 là 7.858 đồng/m<sup>2</sup>/năm thay thế cho đơn giá 800 đồng/m<sup>2</sup>/năm được quy định tại Hợp đồng thuê đất số 583/HĐTB 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/HĐTB 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 nhưng 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)

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

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

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

**4.14. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Số cơ khả năng trả nợ	Giá trị	Giá trị
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm mục 8	23.458.819.340	23.458.819.340
Công ty TNHH Dịch vụ hàng hải HPS Marine	27.706.202.000	27.706.202.000
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
Tổng Công ty Xây Dựng Số 1 - Công ty Cổ phần	-	-
Phải trả cho các đối tượng khác	318.796.724.643	318.796.724.643
<b>Cộng</b>	<b>419.294.550.090</b>	<b>419.294.550.090</b>
Phải trả cho người bán:	Số cơ khả năng trả nợ	Số cơ khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm mục 8	23.458.819.340	23.458.819.340
Công ty TNHH Dịch vụ hàng hải HPS Marine	27.706.202.000	27.706.202.000
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
Tổng Công ty Xây Dựng Số 1 - Công ty Cổ phần	-	-
Phải trả cho các đối tượng khác	318.796.724.643	318.796.724.643
<b>Cộng</b>	<b>513.485.274.824</b>	<b>513.485.274.824</b>

**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	324.945.975.157	-
Khách cư Lộc An	451.525.739.680	204.724.760.804
Khác	166.552.073.821	52.183.322.236
<b>Cộng</b>	<b>943.023.788.658</b>	<b>256.908.083.040</b>
Dài hạn:		
Đối tượng khác	4.149.220.218	8.026.078.158

**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

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

**4.17. Phải trả người lao động**

Là quỹ lương còn phải trả cho người lao động.

**4.18. Chi phí phải trả**

Ngắn hạn:

Chi phí hạ tầng trích trước hoạt động chuyển quyền sử dụng đất khu dân cư An Bình  
 Trích trước tiền thuê đất  
 Trích trước khoản chi phí đến bù và xây dựng hạ tầng khu quy hoạch nhà ở phường Tân Phong  
 Chi phí lãi vay phải trả  
 Chi phí phải trả khác

Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
20.240.068.693	18.694.341.109
18.993.101.150	18.993.101.150
16.791.312.142	19.405.255.264
18.417.487.629	11.306.158.152
35.998.116.484	47.890.789.438
<b>110.440.086.098</b>	<b>116.289.655.113</b>

Dài hạn:

Chi phí trích trước tạm tính giá vốn kinh doanh  
 Khu công nghiệp  
 Chi phí phải trả khác

366.233.058.267	271.210.474.819
9.412.852.538	8.871.825.591
<b>375.645.910.805</b>	<b>280.082.300.410</b>

**4.19. Doanh thu chưa thực hiện**

Ngắn hạn:

Doanh thu nhận trước cho thuê đất hạ tầng  
 Khu công nghiệp  
 Các doanh thu chưa thực hiện khác

Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
124.574.935.046	109.088.421.163
5.622.322.447	4.833.002.005
<b>130.197.257.493</b>	<b>113.921.423.168</b>

Dài hạn:

Doanh thu nhận trước cho thuê đất hạ tầng  
 Khu công nghiệp  
 Doanh thu chưa thực hiện kinh doanh nhà và hạ tầng  
 Doanh thu chưa thực hiện từ hoạt động xây dựng  
 Các doanh thu chưa thực hiện khác

3.288.767.279.592	2.761.190.771.640
-	389.499.895.969
-	51.450.811.817
57.577.438.623	58.899.757.755
<b>3.346.344.718.215</b>	<b>3.261.041.237.181</b>

**Cộng**

(Xem tiếp trang sau)

Tại ngày 31/12/2018	Trong năm	Tại ngày 01/01/2018
60.589.642.169	530.385.625.270	36.544.653.125
23.733.331.846	462.843.465.522	67.230.502.550
Phải thu	Phải nộp	Phải nộp
Phải nộp	Phải nộp	Phải thu
20.434.544.327	212.723.660.617	5.897.150.071
2.284.839.047	(199.899.683.112)	571.422.296
8.016.258.177	158.402.608.547	8.686.972.932
29.909.218.451	(103.465.249.811)	41.731.371.394
4.412.454.468	(24.478.091.189)	4.359.956.362
21.586.678	(323.039.385)	35.660.604
24.037.875	311.416.656	1.189.143.894
650.236.629	21.896.875.245	1.189.143.894
-	(22.435.782.510)	-
-	(41.876.518.468)	432.204.144
13.401.462.432	(4.876.518.468)	53.393.579.384
432.204.144	(4.876.518.468)	13.094.650.202
368.062.353	(24.993.517.566)	46.053.832.002
4.358.883.922	(45.371.583.481)	3.676.635.401
60.589.642.169	(462.843.465.522)	36.544.653.125

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

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

**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

**TÔNG 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

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

**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	120.850.440.921	63.088.560.390
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 đến 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
<b>Cộng</b>	<b>298.301.992.503</b>	<b>318.334.948.951</b>
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	78.408.654.215	73.370.551.124
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 tiến hỗ trợ giải phóng mặt bằng	16.530.632.897	16.530.632.897
Các khoản phải trả, phải nộp khác	19.651.013.793	29.393.148.635
<b>Cộng</b>	<b>192.785.852.527</b>	<b>344.638.611.025</b>

(Xem tiếp trang sau)

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

**4.21. Vay và nợ thuế 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
Vay ngắn hạn	1.131.856.513.601	1.695.370.224.465	778.492.038.204
Vay dài hạn	2.495.748.597.365	454.720.514.549	3.157.612.658.020
<b>Cộng</b>	<b>3.627.605.110.966</b>	<b>2.150.090.739.014</b>	<b>3.936.104.696.224</b>

(Xem tiếp trang sau)

## TÓNG 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

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

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 Thành 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 0934/04 do UBND Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 14/03/2000;
  - Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 747312604/100101 do Sở Xây Dựng cấp ngày 23/4/2009 theo Hợp đồng thế chấp số 14.31.300039704/HĐTC-BDS-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 m<sup>3</sup>/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 = 1.000m<sup>3</sup>/h cho trạm bơm nước thô XI nghiệp nước Biên Hòa;
  - Tuyến ống chuyển tải cấp nước công suất 6.800m<sup>3</sup>/ ngày đêm cho Khu dân cư Khu phố 9, 11, Phường Tân Phong, TP Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai;
  - 02 máy bơm dự phòng cho XI nghiệp nước Thiện Tân;
  - 08 máy bơm cho XI nghiệp nước Biên Hoà, Vĩnh An, Xuân Lộc;
  - Nhà làm việc XI nghiệp nước Xuân Lộc tại Thị trấn Gia Ray, Huyện Xuân Lộc, Tỉnh Đồng Nai;
  - Hệ thống cấp nước thị trấn Định Quán và hệ thống cấp nước Phường Tân Biên, TP Biên Hoà;
  - Dự án công trình hệ thống cấp nước Phường Tân Phong, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, công suất 7.000m<sup>3</sup>/ngày, thuộc loại công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình cấp III;
  - Tài sản hình thành trong tương lai của dự án Hệ thống cấp nước Nhơn Trạch;
  - Tài sản hình thành trong tương lai của dự án Hệ thống cấp nước Thiện Tân Giai đoạn 2.
- 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;
  - Năng cấp bến 2.000 lên 5.000 DWT;
  - 2 cầu Libebherr;
  - 01 xe Toyota Altis 60V 9433;
  - 01 xe Inova 60S-4612;
  - 01 máy đào bánh xích 60XA-0660;
  - 01 máy đào bánh xích 60XA-0659;
  - 01 trạm cán 80T-GDB;
  - 01 xe nâng container 45 tấn hiệu Kaimar 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 số lan 3.000 DWT) tại Phường Long Bình Tân, Đồng Nai (Theo hợp đồng thế chấp số 094/14/VCB.BH);
  - Chân đế trụ cầu thuộc công trình bến số lan 3.000 DWT tại phường Long Bình Tân;
  - 01 cầu bờ có định 40T/30M-Macgregor GL4030-2;

## TÓNG 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

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

- Công trình đồng bộ - nhà kho CFS diện tích 5.250m<sup>2</sup> (thuộc dự án mở rộng Cảng Đồng Nai giai đoạn 2 tại Phường Long Bình Tân, Biên Hòa, Đồng Nai);
- Quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai từ dự án mở rộng Cảng Đồng Nai giai đoạn 2B tại Phường Long Bình Tân, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai với diện tích 55.288m<sup>2</sup> (Hợp đồng thế chấp tài sản số 0145/2015/BB);
- Thửa đất số 575/TLBV dự án đầu tư mở rộng Cảng Đồng Nai tại Phường Long Bình Tân, diện tích 91.843m<sup>2</sup> (Hợp đồng thế chấp tài sản số 197/2014/BB);
- Tất cả các khoản lợi thu được từ việc kinh doanh, khai thác giá trị quyền sử dụng đất hoặc hạ tầng kỹ thuật trên đất, các khoản lợi thu được từ việc kinh doanh, khai thác bãi hoặc hạ tầng kỹ thuật trên bãi, quyền nhận tiền từ hợp đồng, quyền đòi nợ, quyền được nhận số tiền bảo hiểm, quyền nhận các khoản tiền bồi thường phạt vi phạm,... và tất cả các quyền và lợi ích phát sinh từ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất 157.544,4 m<sup>2</sup> tại xã Phước Thái, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai và bãi cấp phối số 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/2017/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 số 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:
  - Mô 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 m<sup>2</sup>, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp số 33/2014/HĐTC-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/HĐDBDD01 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 Ngột, 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 có 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.

**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

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

**4.22. Quý 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
Tặng khác	88.790.000	-
Sử dụng trong năm	(72.065.475.261)	(63.712.696.776)
Giảm khác	(336.000.000)	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>140.631.841.274</b>	<b>122.929.812.003</b>

(Xem tiếp trang sau)

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

**4.23. Vốn chủ sở hữu**

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

	Vốn góp của chủ sở hữu		Thặng dư vốn chủ sở hữu		Vốn khác		Vốn chủ sở hữu		Tổng cộng	
	chủ sở hữu	3.083.220	105.704	75.027	41.354	332.932	54.902	21.034	50.818	6.196.166
Tại ngày 01/01/2017	Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	-	586.887
	Trích lập quỹ thuộc nguồn vốn	-	-	-	-	-	-	-	-	1.897.397
	Trích lập quỹ KTFI, Ban điều hành	-	-	-	-	-	-	-	-	242.038
	Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	-	1.897.397
	Tăng từ bán kết	-	-	-	-	-	-	-	-	242.038
	Tăng/Giảm do mua quyền	-	-	-	-	-	-	-	-	242.038
	Kiểm soát Công ty con	-	-	-	-	-	-	-	-	242.038
	Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-	242.038
	Tặng/vấn khác	-	-	-	-	-	-	-	-	242.038
	Lợi nhuận thuộc giai đoạn	-	-	-	-	-	-	-	-	242.038
	Nhà nước còn phải nộp về	-	-	-	-	-	-	-	-	242.038
	Công ty tiếp quản doanh nghiệp	-	-	-	-	-	-	-	-	242.038
	Phản vốn Nhà nước nộp về Công ty tiếp quản	-	-	-	-	-	-	-	-	242.038
	doanh nghiệp	-	-	-	-	-	-	-	-	242.038
	Nộp về cho Ngân sách	-	-	-	-	-	-	-	-	242.038
	Nhà nước	-	-	-	-	-	-	-	-	242.038
	Tiền thuế đất KCN Biên Hòa 1 điều chỉnh theo Biên bản bàn giao vốn ngày 31/3/2017	-	-	-	-	-	-	-	-	242.038
	Cần từ tiền thuế đất phải nộp vào lợi nhuận 2015 đã	-	-	-	-	-	-	-	-	242.038
	mở thừa	-	-	-	-	-	-	-	-	242.038
	Tại ngày 01/01/2018	3.765.000	105.704	88.959	(633.931)	346.929	19.427	-	-	6.621.379

BVT: Triệu đồng



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

**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 ha tăng 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	35.986.116.464	47.890.799.438
<b>Cộng</b>	<b>110.440.086.098</b>	<b>116.289.655.113</b>

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
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
<b>Cộng</b>	<b>375.645.910.805</b>	<b>280.082.300.410</b>

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
<b>4.19. Doanh thu chưa thực hiện</b>		
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
<b>Cộng</b>	<b>130.197.257.493</b>	<b>113.921.423.168</b>

Ngắn hạn:  
 Doanh thu nhận trước cho thuê đất hạ tầng Khu công nghiệp  
 Các doanh thu chưa thực hiện khác

Dài hạn:  
 Doanh thu nhận trước cho thuê đất hạ tầng Khu công nghiệp  
 Doanh thu chưa thực hiện kinh doanh nhà và hạ tầng  
 Doanh thu chưa thực hiện từ hoạt động xây dựng  
 Các doanh thu chưa thực hiện khác

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
<b>Cộng</b>	<b>3.346.344.718.215</b>	<b>3.261.041.237.181</b>

:

	Tại ngày 01/01/2018 VND	Tại ngày 31/12/2018 VND
<b>4.14. Phải trả người bán ngắn hạn</b>		
Số có khả năng trả nợ	35.536.351.276	23.458.819.340
Gia trị	21.548.569.000	27.706.202.000
-	-	30.965.225.464
-	-	9.452.902.787
137.945.755.415	8.914.675.856	8.914.675.856
32.455.000.000	318.796.724.643	-
285.999.599.133	419.294.550.090	318.796.724.643
<b>513.485.274.824</b>	<b>419.294.550.090</b>	<b>419.294.550.090</b>

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

	Tại ngày 01/01/2018 VND	Tại ngày 31/12/2018 VND
<b>4.15. Người mua trả tiền trước</b>		
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm mục 8	204.724.760.804	776.471.714.837
Khách hàng trả trước tiền mua nhà và đất	-	324.945.975.157
Khách hàng trả trước tiền chuyển quyền sử dụng đất Khu dân cư Lộc An	204.724.760.804	451.525.739.680
Khác	52.183.322.236	166.552.073.821
Dối tương khác	256.908.083.040	943.023.788.658
Dài hạn:	8.026.078.158	4.149.220.218
Dối tương khác		
<b>Cộng</b>	<b>256.908.083.040</b>	<b>943.023.788.658</b>

**4.14. Phải trả người bán ngắn hạn**

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

**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

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

**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 đến 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
<b>Cộng</b>	<b>298.301.992.503</b>	<b>318.334.948.951</b>
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
<b>Cộng</b>	<b>192.785.852.527</b>	<b>344.638.611.025</b>

(Xem tiếp trang sau)

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

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

**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
Số có khả năng trả nợ	1.131.856.513.601	1.695.370.224.465	778.492.038.204
Số có khả năng trả nợ	2.495.748.597.365	454.720.514.549	3.157.612.658.020
<b>Cộng</b>	<b>3.627.605.110.966</b>	<b>2.150.090.739.014</b>	<b>3.936.104.696.224</b>

(Xem tiếp trang sau)

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

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

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

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 Thanh Phú theo Hợp đồng thế chấp số 11.52.11/HĐTC-CN-TP ngày 10/07/2011;
  - + Quyền sử dụng đất tại Phường Quyết Thắng, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 09344/04 do UBND Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 14/03/2000;
  - + Quyền sử hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7473/12604/100101 do Sở Xây Dựng cấp ngày 23/4/2009 theo Hợp đồng thế chấp số 14.31.300039704/HĐTC-BDS-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 m<sup>3</sup>/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 = 1.000m<sup>3</sup>/h cho trạm bơm nước thô Xi nghiệp nước Biên Hòa;
  - + Tuyến ống chuyển tải cấp nước công suất 6.800m<sup>3</sup>/ ngày đêm cho Khu dân cư Khu phố 9, 11, Phường Tân Phong, TP Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai;
  - + 02 máy bơm dự phòng cho Xi nghiệp nước Thiện Tân;
  - + 09 máy bơm cho Xi nghiệp nước Biên Hoà, Vĩnh An, Xuân Lộc;
  - + Nhà làm việc Xi nghiệp nước Xuân Lộc tại Thị trấn Gia Ray, Huyện Xuân Lộc, Tỉnh Đồng Nai;
  - + Hệ thống cấp nước thị trấn Định Quán và hệ thống cấp nước Phường Tân Biên, TP Biên Hoà;
  - + Dự án công trình hệ thống cấp nước Phường Tân Phong, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, công suất 7.000m<sup>3</sup>/ngày, thuộc loại công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình cấp III;
  - + Tài sản hình thành trong tương lai của dự án Hệ thống cấp nước Nhơn Trạch;
  - + Tài sản hình thành trong tương lai của dự án Hệ thống cấp nước Thiện Tân Giai đoạn 2.
- 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 nổi 2 khu vực;
  - + Năng cấp bến 2.000 lên 5.000 DWT;
  - + 2 cầu Libebherr;
  - + 01 xe Toyota Allis 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 Kaimar 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);
  - + Chấn đế trụ cọc thuộc công trình bến sà lan 3.000 DWT tại phường Long Bình Tân;
  - + 01 cầu bờ cố định 40T/30M-Macgregor GL4030-2;

**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

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

- + Công trình đồng bộ - nhà kho.CFS diện tích 5.250m<sup>2</sup> (thuộc dự án mở rộng Cảng Đồng Nai giai đoạn 2 tại Phường Long Bình Tân, Biên Hòa, Đồng Nai);
- + Quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai từ dự án mở rộng Cảng Đồng Nai giai đoạn 2B tại Phường Long Bình Tân, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai với diện tích 95.288m<sup>2</sup> (Hợp đồng thế chấp tài sản số 0145/2015/BB);
- + Thửa đất số 575/TLBV dự án đầu tư mở rộng Cảng Đồng Nai tại Phường Long Bình Tân, diện tích 91.843m<sup>2</sup> (Hợp đồng thế chấp tài sản số 197/2014/BB);
- + Tất cả các khoản lợi từ việc kinh doanh, khai thác đất đai, hạ tầng kỹ thuật trên đất hoặc tăng kỹ thuật trên đất, các khoản lợi từ 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 phát vi phạm... và tất cả các quyền và lợi ích phát sinh từ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất 157.544,4 m<sup>2</sup> tại xã Phước Thái, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai và bãi cấp phối sỏi đờ 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/2017/HĐTC);
- + Tất cả các khoản lợi từ việc kinh doanh, khai thác đất đai, 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 phát vi phạm và tất cả các quyền và lợi ích phát sinh từ hợp đồng thuê bãi cấp phối sỏi đờ 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:
  - + Mô đa 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 m<sup>2</sup>, quyền sử 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/HĐDBDD01 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 Đúc 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 Đúc 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 Đúc" 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 có phân các khoản đầu tư tài chính;
    - + Tài sản cố định và bất động sản đầu tư của công ty.

**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

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

**4.22. Quý 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
Tặng khác	88.790.000	-
Sử dụng trong năm	(72.065.475.261)	(63.712.696.776)
Giảm khác	(336.000.000)	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>140.631.841.274</b>	<b>122.929.812.003</b>

(Xem tiếp trang sau)

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam  
**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON**

**4.23. Vốn chủ sở hữu**

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

Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu	31/12/2017		31/12/2016	
	VND	USD	VND	USD
Vốn góp của chủ sở hữu	3.083.220	105.704	3.765.000	105.704
Thặng dư	-	-	-	-
Vốn chủ sở hữu	3.083.220	105.704	3.765.000	105.704
Vốn khác	-	-	-	-
Cổ phiếu quỹ	-	-	-	-
Chênh lệch đánh giá lại tài sản (*)	41.354	-	(633.931)	-
Quy đầu tư phát triển	332.932	54.902	346.929	346.929
Quy khác thuộc vốn chủ sở hữu	21.034	(1.607)	19.427	19.427
Quy sáp nhập doanh nghiệp	50.818	5.929	-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	575.623	344.049	715.791	715.791
Lợi nhuận đầu tư XDCB	3.056	-	3.066	3.066
Vốn khác	-	-	-	-
Thặng dư	-	-	-	-
Vốn chủ sở hữu	3.083.220	105.704	3.765.000	105.704
Thích lập quỹ KTFPL, Ban	-	-	-	-
Chia cổ tức	-	-	-	-
Tặng từ liên kết	-	-	-	-
Tặng/Giảm do mất quyền	-	-	-	-
Kiểm soát Công ty con	-	-	-	-
Tặng/vấn trong năm	699.425	8.388	699.425	699.425
Lợi nhuận thuộc giai đoạn	-	-	-	-
Lợi nhuận còn phải nộp về	-	-	-	-
Quy hồi trợ cấp xếp doanh nghiệp	-	-	-	-
Phiên vốn Nhà nước nộp về Quy hồi trợ cấp xếp doanh nghiệp	(17.645)	-	(17.645)	-
Nộp về chi Ngân sách	-	-	-	-
Nhà nước	-	-	-	-
Tiền thuê đất KCN Biên Hòa 1 điều chỉnh theo Biên	-	-	-	-
Bản Biên giao vốn ngày 31/3/2017	-	-	-	-
Cán từ tiền thuê đất phải nộp vào lợi nhuận 2015 đã	-	-	-	-
Nộp từ	-	-	-	-
Tại ngày 01/01/2018	3.765.000	105.704	3.765.000	105.704

DVT: Triệu đồng



**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

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

**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
<b>Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>1.085</b>	<b>779</b>

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

Ngoại tệ các loại:

USD	293.177.09	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
EUR	15,00		

Nợ khó đòi đã xử lý

7.013.215.899

16.549.061.676  
(Xem tiếp trang sau)

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

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

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

**5. THỐNG 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)
<b>Tổng cộng</b>	<b>4.314.372.897.794</b>	<b>3.767.418.340.482</b>

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	167.114.943.388	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
<b>Cộng</b>	<b>2.977.672.820.845</b>	<b>2.628.249.985.157</b>

(Xem tiếp trang sau)

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

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

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

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
<b>Cộng</b>	<b>214.975.677.908</b>	<b>187.386.621.017</b>

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	2.437.597.906
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	101.727.633.828
Chi phí tài chính khác	879.902.518	3.723.630.319
<b>Cộng</b>	<b>136.143.865.527</b>	<b>211.981.587.885</b>

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	8.775.888.940	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
<b>Cộng</b>	<b>127.148.938.343</b>	<b>138.041.890.134</b>

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

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

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

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
<b>Cộng</b>	<b>356.937.788.042</b>	<b>349.261.684.589</b>

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
<b>Cộng</b>	<b>20.229.299.237</b>	<b>62.092.741.142</b>

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
<b>Cộng</b>	<b>3.339.749.411.136</b>	<b>3.149.518.037.725</b>

(Xem tiếp trang sau)

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

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

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

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

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí thuế TNDN lĩnh 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%).		
	<b>Năm 2018 VND</b>	<b>Năm 2017 VND</b>
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	3.289.955.850 15.104.305.404 23.255.883.592 6.938.635.333 12.289.017.508 5.982.077.875 3.324.094.310 23.975.005.421 20.414.745.308 21.836.272.996 2.473.486.926 15.239.931.095 2.452.827.920	12.057.696.579 7.114.000.611 10.398.372.954 6.689.272.998 8.521.405.033 1.870.351.160 1.011.111.236 18.851.686.383 16.458.214.430 26.851.944.916 1.279.925.766 10.335.185.554 2.627.127.407
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>156.576.029.338</b>	<b>124.266.195.027</b>

(Xem tiếp trang sau)

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

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

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

**5.10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Tài sản thuế TNDN hoãn lại của Tập đoàn được trình bày như sau:		
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:		
	<b>Năm 2018 VND</b>	<b>Năm 2017 VND</b>
Tại ngày 01/01/2017 Hạch toán là chi phí (thu nhập) trong kết quả kinh doanh năm trước	124.369.677 167.808.164	22.556.661.110 (4.038.989.928)
Tại ngày 01/01/2018 Hạch toán là chi phí (thu nhập) trong kết quả kinh doanh năm nay	282.177.841 220.839.910	18.517.671.182 (2.767.366.696)
	<b>513.017.751</b>	<b>15.750.304.587</b>
	<b>6.061.052.842</b>	<b>22.324.375.180</b>

**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 kế 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 kế 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. BẢO CẢO BỘ PHẬN

Nhiệm 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	Năm 2018		Năm 2017		Năm 2018		Năm 2017		Năm 2018		Năm 2017	
	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	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
Từ khách hàng bên ngoài	136.326	137.270	35.784	43.945	8.155	8.155	164.619	55.760	(344.884)	(245.130)	-	-
Giữa các bộ phận	1.406.746	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
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)

7. BẢO CẢO BỘ PHẬN (TIẾP THEO)

Đơn vị tính: Triệu đồng

Đơn vị tính: Triệu đồng	Năm 2018		Năm 2017		Năm 2018		Năm 2017		Năm 2018		Năm 2017	
	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017
phần Chi phí không phân bổ	451.149	402.574	377.177	325.432	400.615	335.219	107.759	95.943	1.336.700	1.159.168	874.611	739.754
Chi phí không phân bổ hoặc là trong công ty liên kết	484.087	(487.304)	9.926	14.455	12.072	53.435	874.611	739.754	1.336.700	1.159.168	874.611	739.754
Thu nhập khác	451.149	402.574	377.177	325.432	400.615	335.219	107.759	95.943	1.336.700	1.159.168	874.611	739.754
Thu nhập từ thuế, thu nhập tài chính và chi phí	451.149	402.574	377.177	325.432	400.615	335.219	107.759	95.943	1.336.700	1.159.168	874.611	739.754
Thu nhập tài chính	451.149	402.574	377.177	325.432	400.615	335.219	107.759	95.943	1.336.700	1.159.168	874.611	739.754
Chi phí tài chính	451.149	402.574	377.177	325.432	400.615	335.219	107.759	95.943	1.336.700	1.159.168	874.611	739.754
Lợi nhuận trước thuế, thu nhập tài chính và chi phí	451.149	402.574	377.177	325.432	400.615	335.219	107.759	95.943	1.336.700	1.159.168	874.611	739.754
Thu nhập từ thuế	451.149	402.574	377.177	325.432	400.615	335.219	107.759	95.943	1.336.700	1.159.168	874.611	739.754
Chi phí thuế doanh nghiệp	451.149	402.574	377.177	325.432	400.615	335.219	107.759	95.943	1.336.700	1.159.168	874.611	739.754
TNDN hoàn lại	451.149	402.574	377.177	325.432	400.615	335.219	107.759	95.943	1.336.700	1.159.168	874.611	739.754
Lợi nhuận sau thuế	451.149	402.574	377.177	325.432	400.615	335.219	107.759	95.943	1.336.700	1.159.168	874.611	739.754

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

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, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam



**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.

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

**8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÉN 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 có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
9. Công ty Cổ phần Tiếp vận số 1 Đồng Nai 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	Tại ngày 01/01/2018
	VND	VND
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng:</b>		
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	-
<b>Cộng - Xem thêm mục 4.3</b>	<b>3.066.218.710</b>	<b>18.452.620.734</b>

(Xem tiếp trang sau)

**7. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP THEO)**

Các thông tin khác	Đơn vị tính: Triệu đồng							
	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018						
Tài sản của bộ phận	-	-	-	-	-	-	-	-
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-	-	-	-
Tổng tài sản	-	-	-	-	-	-	-	-
Chi phí mua sắm tài sản	-	-	-	-	-	-	-	-
Chi phí khấu hao	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Ban hàng</b>	<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>Tại ngày 01/01/2018</b>						
<b>Cung cấp dịch vụ</b>	<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>Tại ngày 01/01/2018</b>						
<b>Cho thuê khu công nghiệp</b>	<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>Tại ngày 01/01/2018</b>						
<b>Hoạt động khác</b>	<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>Tại ngày 01/01/2018</b>						
<b>Tổng cộng</b>	<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>Tại ngày 01/01/2018</b>						
<b>Đơn vị tính: Triệu đồng</b>	<b>14.615.864</b>	<b>13.882.218</b>	<b>15.834.626</b>	<b>16.983.773</b>	<b>1.952.408</b>	<b>2.367.909</b>	<b>1.952.408</b>	<b>2.367.909</b>
<b>Hoạt động khác</b>	<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>Tại ngày 01/01/2018</b>						
<b>Cho thuê khu công nghiệp</b>	<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>Tại ngày 01/01/2018</b>						
<b>Cho thuê khu công nghiệp</b>	<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>Tại ngày 01/01/2018</b>						
<b>Hoạt động khác</b>	<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>Tại ngày 01/01/2018</b>						
<b>Tổng cộng</b>	<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>Tại ngày 01/01/2018</b>						
<b>Đơn vị tính: Triệu đồng</b>	<b>9.118.316</b>	<b>10.083.231</b>	<b>9.118.316</b>	<b>10.083.231</b>	<b>9.118.316</b>	<b>10.083.231</b>	<b>9.118.316</b>	<b>10.083.231</b>
<b>Ban hàng</b>	<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>Tại ngày 01/01/2018</b>						
<b>Cung cấp dịch vụ</b>	<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>Tại ngày 01/01/2018</b>						
<b>Cho thuê khu công nghiệp</b>	<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>Tại ngày 01/01/2018</b>						
<b>Hoạt động khác</b>	<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>Tại ngày 01/01/2018</b>						
<b>Tổng cộng</b>	<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>Tại ngày 01/01/2018</b>						
<b>Đơn vị tính: Triệu đồng</b>	<b>1.412.656</b>	<b>1.107.567</b>	<b>1.412.656</b>	<b>1.107.567</b>	<b>1.412.656</b>	<b>1.107.567</b>	<b>1.412.656</b>	<b>1.107.567</b>
<b>Hoạt động khác</b>	<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>Tại ngày 01/01/2018</b>						
<b>Cho thuê khu công nghiệp</b>	<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>Tại ngày 01/01/2018</b>						
<b>Cho thuê khu công nghiệp</b>	<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>Tại ngày 01/01/2018</b>						
<b>Hoạt động khác</b>	<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>Tại ngày 01/01/2018</b>						
<b>Tổng cộng</b>	<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>Tại ngày 01/01/2018</b>						
<b>Đơn vị tính: Triệu đồng</b>	<b>589.570</b>	<b>442.943</b>	<b>589.570</b>	<b>442.943</b>	<b>589.570</b>	<b>442.943</b>	<b>589.570</b>	<b>442.943</b>

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 nội bộ và lợi ích kinh tế theo khu vực địa lý cần thiết phải thuyết minh.

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

**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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)**

Phải trả người bán ngắn hạn:	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
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
<b>Cộng - Xem thêm mục 4.14</b>	<b>23.458.819.340</b>	<b>35.536.351.276</b>

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

Cung cấp dịch vụ:	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
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
<b>Cộng - Xem thêm mục 5.1</b>	<b>2.487.018.457</b>	<b>2.467.075.637</b>

Mua hàng:

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
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	344.690.000	-
<b>Cộng</b>	<b>100.621.383.492</b>	<b>220.173.770.407</b>

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

**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

**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	35.166.041.492

**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	Tại ngày 01/01/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
	(Được báo cáo lại)	(Được báo cáo lại)	(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	715.791.439.868	719.882.546.073	
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	2.210.443.717.192	2.212.746.053.320	
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>653.256.594.313</b>	<b>650.024.873.451</b>	
<b>Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước</b>	<b>39.622.532.160</b>	<b>45.416.838.809</b>	
<b>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>2.123.993.678.869</b>	<b>2.124.404.971.374</b>	
<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</b>	<b>575.622.907.793</b>	<b>576.999.501.003</b>	
<b>Lợi ích cổ đông không kiểm soát</b>	<b>1.897.396.322.232</b>	<b>1.898.171.022.305</b>	

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Trích):

	<b>Năm 2017 VND</b>	<b>Năm 2017 VND</b>
	(Được báo cáo lại)	(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.



*[Handwritten signatures of Phan Đình Thám, Phan Thùy Đoan, and Nguyễn Thị Quyên]*

**Phan Đình Thám**  
Tổng Giám đốc

**Phan Thùy Đoan**  
Kế toán trưởng

**Nguyễn Thị Quyên**  
Người lập

Đồng Nai, ngày 27 tháng 03 năm 2019



# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2018

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

Đồng Nai, ngày 17 tháng 04 năm 2019  
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT  
TỔNG GIÁM ĐỐC



**PHAN ĐÌNH THÁM**