

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
TỔNG CÔNG TY SONADEZI

Số: 145/SNZ-QTTH

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

Đồng Nai, ngày 29 tháng 03 năm 2018

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**

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
- Mã số doanh nghiệp: 3600335363
- 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 thông tin BCTC riêng năm 2017 đã được kiểm toán.
- Giải trình một số nội dung tại BCTC riêng năm 2017 đã được kiểm toán.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty Sonadezi vào ngày 29/3/2018 tại đường dẫn: <http://news.sonadezi.com.vn/fpt.php>.

Tài liệu đính kèm: Báo cáo tài chính riêng năm 2017 đã kiểm toán; văn bản giải trình số 129/SNZ-KT ngày 23/3/2018.

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**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

(

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1,
Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

MỤC LỤC	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán riêng	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	08 - 09
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 48



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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1,
Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính riêng đính kèm đã được kiểm toán của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

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

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Đỗ Thị Thu Hằng	Chủ tịch
Ông Phan Đình Thám	Thành viên
Ông Trần Thanh Hải	Thành viên
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:

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

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Phan Đình Thám	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Long Bôn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Chu Thanh Sơn	Phó Tổng Giám đốc
Bà Trần Thị Thu	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01/04/2017)
Ông Trần Thanh Hải	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ tháng 04/2017)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

35
ĐN
TN
OÁI
VI
P

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1,
Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tổng Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho 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,



[Handwritten signature]

Phan Đình Thám

Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 20 tháng 03 năm 2018

TRƯỞNG
TỔNG
CÔNG
TY

Số: 18.106/BCKT-RSM HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty"), được lập ngày 20 tháng 03 năm 2018 từ trang 05 đến trang 48, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính của Tổng Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 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 dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Tổng Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. 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 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 Tổng Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tổng Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề nhấn mạnh

Mặc dù không đưa ra ý kiến ngoại trừ, chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh 3.12, 4.12 và 4.14 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính, trong đó trình bày việc 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/HĐTD ngày 27/10/2017 nhằm xác định lại đơn giá thuê đất Khu công nghiệp Biên Hòa 1 từ ngày 01/01/2016 đến ngày 01/01/2020 là 7.858 đồng/m²/năm thay thế cho đơn giá 800 đồng/m²/năm được quy định tại Hợp đồng thuê đất số 583/HĐTD 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/HĐTD 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. Doanh thu và chi phí của phần chênh lệch giữa đơn giá cũ và đơn giá mới tương ứng đối với phần diện tích còn lại sẽ được ghi nhận khi phụ lục hợp đồng thuê đất với khách hàng được ký kết.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC



Lục Thị Vân
Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
0172-2018-026-1



Huỳnh Thị Ngọc Trinh
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
2124-2018-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 03 năm 2018

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

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1,
Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2017

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 01/01/2017 (Xem TM số 9)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		887.047.836.749	841.483.976.454
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	(4.1)	97.140.261.573	177.967.898.503
1. Tiền	111		97.140.261.573	57.153.898.503
2. Các khoản tương đương tiền	112			120.814.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		675.435.000.000	300.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	(4.2)	675.435.000.000	300.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		61.574.148.447	311.179.104.249
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	(4.3)	46.586.519.526	58.714.734.176
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	(4.4)	1.074.995.100	241.737.361.722
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	(4.5)	14.408.330.917	10.727.008.351
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	(4.7)	(495.697.096)	
IV. Hàng tồn kho	140		11.315.942.096	18.755.715.076
1. Hàng tồn kho	141	(4.6)	11.315.942.096	18.755.715.076
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		41.582.484.633	33.581.258.626
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	(4.12)	25.410.152.284	523.467.502
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	(4.14)	1.792.617.849	
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	(4.14)	14.379.714.500	33.057.791.124
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.375.231.022.235	4.298.726.431.379
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		200.000.000	40.720.053.403
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			6.866.950.000
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	(4.4)	200.000.000	4.585.096.866
3. Phải thu dài hạn khác	216			29.268.006.537
II. Tài sản cố định	220		16.180.224.768	60.479.939.888
1. Tài sản cố định hữu hình	221	(4.8)	4.166.965.900	40.169.500.482
Nguyên giá	222		11.610.087.755	75.120.105.929
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(7.443.121.855)	(34.950.605.447)
2. Tài sản cố định vô hình	227	(4.9)	12.013.258.868	20.310.439.406
Nguyên giá	228		14.664.154.086	23.092.916.086
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.650.895.218)	(2.782.476.680)
III. Bất động sản đầu tư	230	(4.10)	6.766.322.477	893.388.024.442
1. Nguyên giá	231		111.388.439.863	1.213.355.393.644
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(104.622.117.386)	(319.967.369.202)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		5.024.958.339	79.973.298.908
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	(4.11)	5.024.958.339	79.973.298.908
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	(4.2)	3.081.463.278.465	2.795.954.749.681
1. Đầu tư vào công ty con	251		2.162.361.449.830	1.918.270.349.830
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		714.723.998.180	736.729.693.210
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		201.224.785.280	134.555.956.641
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(6.846.954.825)	(3.601.250.000)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		10.000.000.000	10.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		265.596.238.186	428.210.365.057
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	(4.12)	265.596.238.186	428.210.365.057
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		4.262.278.858.984	5.140.210.407.833

0302
CC
KIỂM T
RSM
07-7

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2017

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 01/01/2017 (Xem TM số 9)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		147.406.523.374	1.104.921.940.307
I. Nợ ngắn hạn	310		111.096.151.999	190.878.257.074
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	(4.13)	42.283.107.932	40.385.322.245
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312			4.214.830.751
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	(4.14)	918.413.620	1.429.094.551
4. Phải trả người lao động	314	(4.15)	5.450.096.163	2.597.249.330
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	(4.16)	38.072.591.221	85.522.193.196
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	(4.17)	979.037.798	26.630.391.112
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	(4.18)	11.069.667.555	21.424.072.505
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	(4.20)	12.323.237.710	8.675.103.384
II. Nợ dài hạn	330		36.310.371.375	914.043.683.233
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	(4.17)	2.710.371.375	866.517.812.675
2. Phải trả dài hạn khác	337	(4.19)	33.600.000.000	47.525.870.558
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		4.114.872.335.610	4.035.288.467.526
I. Vốn chủ sở hữu	410	(4.21)	4.114.872.335.610	4.035.288.467.526
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		3.765.000.000.000	3.083.219.736.832
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.765.000.000.000	
2. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			680.838.668.006
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		5.706.000.000	
4. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			50.818.271.758
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		344.166.335.610	220.411.790.930
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		99.348.413.866	116.718.007.064
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		244.817.921.744	103.693.783.866
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		4.262.278.858.984	5.140.210.407.833



Phan Đình Thám
Tổng giám đốc

Đồng Nai, ngày 20 tháng 03 năm 2018

Phan Thùy Đoàn
Kế toán trưởng

Nguyễn Công Hiếu
Người lập

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1,
Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Mẫu B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017	Từ 01/02/2016 đến 31/12/2016 (Xem TM số 9)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	(5.1)	93.243.011.447	285.149.768.961
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02			
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		93.243.011.447	285.149.768.961
4. Giá vốn hàng bán	11	(5.2)	83.492.722.888	199.301.729.969
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		9.750.288.559	85.848.038.992
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	(5.3)	264.510.383.301	61.886.091.874
7. Chi phí tài chính	22	(5.4)	5.339.577.647	16.065.327.289
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		176.508.950	12.423.979.063
8. Chi phí bán hàng	25		10.575.806	51.446.140
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(5.5)	42.836.128.806	26.343.080.149
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		226.074.389.601	105.274.277.288
11. Thu nhập khác	31	(5.6)	45.626.909.937	2.005.360.359
12. Chi phí khác	32		53.281.215	117.800.768
13. Lợi nhuận khác	40		45.573.628.722	1.887.559.591
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		271.648.018.323	107.161.836.879
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	(5.8)	12.057.696.579	968.053.013
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		259.590.321.744	106.193.783.866



Phan Đình Thâm
Tổng giám đốc

Đồng Nai, ngày 20 tháng 03 năm 2018

Phan Thùy Đoàn
Kế toán trưởng

Nguyễn Công Hiếu
Người lập

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1,
Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Mẫu B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017	Từ 01/02/2016 đến 31/12/2016 (Xem TM số 9)
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		271.648.018.323	107.161.836.879
2. Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	(5.7)	43.138.632.122	60.286.417.335
Các khoản dự phòng	03		3.741.401.921	3.601.250.000
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(5.767.722)	
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(263.321.074.394)	(62.261.470.544)
Chi phí lãi vay	06		176.508.950	12.423.814.063
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		55.377.719.200	121.211.847.733
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		321.062.384.920	220.811.897.632
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		13.423.700.847	82.500.871.760
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(335.242.245.767)	277.073.635.209
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		131.285.596.169	(71.140.048.224)
Tiền lãi vay đã trả	14			(12.423.979.063)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(4.14)	(15.670.975.353)	
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		14.786.618.599	6.971.908.621
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(93.300.807.249)	(19.073.218.670)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		91.721.991.366	605.932.914.998
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(56.151.648.829)	(278.489.845.758)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		49.214.999	
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(934.705.000.000)	(300.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		559.270.000.000	
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(282.985.847.936)	
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		313.076.829.500	4.661.632.800
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		234.204.418.950	186.250.591.644
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(167.242.033.316)	(387.577.621.314)

(Xem tiếp trang sau)

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1,
Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Mẫu B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017	Từ 01/02/2016 đến 31/12/2016 (Xem TM số 9)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền trả nợ gốc vay	34			(530.050.000.000)
2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(5.313.362.702)	(127.469.936.841)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(5.313.362.702)	(657.519.936.841)
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM	50		(80.833.404.652)	(439.164.643.157)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		177.967.898.503	617.132.541.660
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		5.767.722	
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70		97.140.261.573	177.967.898.503



Phan Đình Thâm
Tổng giám đốc

Đồng Nai, ngày 20 tháng 03 năm 2018

Phan Thùy Đoan
Kế toán trưởng

Nguyễn Công Hiếu
Người lập

178
G 1
HH
N&T
BTN
HO

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1
Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Mẫu số B 09 - DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký 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.

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.

Tổng số nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 50 (31 tháng 12 năm 2016 là 138 người).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp; Kinh doanh bất động sản; Thi công xây dựng các công trình.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1,
Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Tổng Công ty có các công ty con, liên doanh, liên kết và đơn vị trực thuộc như sau:

STT	Tên	Địa chỉ	Ngành nghề chính	Tỷ lệ vốn góp
Công ty con:				
1	Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	48 Cách Mạng Tháng Tám, P. Quyết Thắng, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Khai thác nước sạch	63,99%
2	Công ty Cổ phần phát triển đô thị công nghiệp số 2	H22 Võ Thị Sáu, P. Thống Nhất, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê Khu công nghiệp	57,70%
3	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và vật liệu Đồng Nai	138 Nguyễn Ái Quốc, P. Trảng Dài, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Sản xuất công nghiệp và dịch vụ	52,29%
4	Công ty Cổ phần kinh doanh nhà Đồng Nai	121 Phan Chu Trinh, P. Quang Vinh, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh nhà và hạ tầng, xây dựng	75,37%
5	Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	1B-D3 Khu phố Bình Dương, P. Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh dịch vụ cảng biển	51,00%
6	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	Đường 5, KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê Khu công nghiệp	51,19%
7	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Số 1, đường 3A, KCN Biên Hòa 2, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê Khu công nghiệp	79,00%
8	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Định Quán	KCN Định Quán, Xã La Ngà, Huyện Định Quán, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp	80,85%
9	Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	12 Huỳnh Văn Nghệ, P. Bửu Long, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Dịch vụ đô thị môi trường	64,04%
10	Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Tầng 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, T. Đồng Nai	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê Khu công nghiệp	51,00%

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1,
Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

STT	Tên	Địa chỉ	Ngành nghề chính	Tỷ lệ vốn góp
	Công ty liên doanh, liên kết:			
1	Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	9 Huỳnh Văn Nghệ, P. Bửu Long, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Xây dựng công trình	40,00%
2	Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	Đường 7, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Sản xuất kinh doanh sản phẩm về sơn, keo	30,00%
3	Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng công nghiệp số 1 - Đồng Nai	15 Đồng Khởi, P. Tân Tiến, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Xây dựng công trình và sản xuất gạch ngói	30,00%
4	Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Tầng 9, Tòa nhà Sonadezi, Số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu dân cư	46,84%
5	Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Số 113-116 Lô C2, Đường 9, Khu dân cư An Bình, TP. Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê Khu công nghiệp, xây dựng công trình	37,95%
6	Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Tầng 8, Tòa nhà Sonadezi, Số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Xử lý nước thải, chất thải nguy hại và không nguy hại	20,00%
7	Công ty Cổ phần Bền xe và Dịch vụ Vận tải Đồng Nai	Xa lộ Hà Nội, Khu phố 2, P. Bình Đa, T. Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	Khai thác bến xe, dịch vụ hành khách	36,00%
8	Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	Số 1, đường 6A, KCN Biên Hòa 2, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Giáo dục - Đào tạo - Dịch vụ	40,00%
9	Công ty Cổ phần Đầu tư quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	Số 315, đường Võ Nguyên Giáp, Xã Phước Tân, TP. Biên Hoà, 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%
10	Công ty Cổ phần bóng đá Đồng Nai (*)	Khuôn viên sân vận động Đồng Nai, đường Đồng Khởi, P. Tân Hiệp, TP. Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao	25,00%



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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1
Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

(*) Giá trị đầu tư vào Công ty Cổ phần bóng đá Đồng Nai với số tiền 5 tỷ đồng (Tổng Công ty đã dự Phòng 100%) đã được Tổng Công ty loại khỏi giá trị đầu tư theo Biên bản định giá lại tài sản khi cổ phần hóa Doanh nghiệp Nhà nước.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

2.2. Kỳ kế toán năm

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

2.3. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

3.1. Ngoại tệ

- Tỷ giá áp dụng trong kế toán là tỷ giá của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam;
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại tài sản là tỷ giá mua ngoại tệ;
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại nợ phải trả là tỷ giá bán ngoại tệ;
- Các loại tỷ giá áp dụng trong giao dịch khác là tỷ giá mua ngoại tệ/tỷ giá 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. Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ sau khi bù trừ tăng giảm được hạch toán vào kết quả kinh doanh trong kỳ.

3.2. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017. 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 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

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

0236
CỘP
TÀI
TỔNG
CÔNG
TY

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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 con

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

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

Đầu tư khác

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

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

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn

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

Đối với các khoản đầu tư khác

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

785
T
M
BT
TN
C

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.5. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

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

Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán hoặc các khoản nợ có bằng chứng chắc chắn là không thu được. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc dựa trên khả năng thu hồi các khoản nợ phải thu này tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

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

3.6. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

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



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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1,
Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.7. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

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

Phương pháp khấu hao

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

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

	<u>Năm 2017</u>
▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 21 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 - 10 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05 năm

3.8. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được trình bày theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế của quyền sử dụng đất mỏ đá Xuân Hòa. Thời gian khấu hao quyền sử dụng đất mỏ đá là 11 năm theo Giấy phép khai thác khoáng sản.

Phần mềm máy vi tính

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

3.9. Cho thuê tài sản

Cho thuê hoạt động

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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, Tổng Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

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

- | | |
|--------------------------|-------------|
| ▪ Nhà cửa, vật kiến trúc | 05 - 45 năm |
| ▪ Quyền sử dụng đất | 08 - 46 năm |

3.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

3.12. Chi phí trả trước

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

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

- Công cụ, dụng cụ được phân bổ dần không quá 03 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh;
- Tiền thuê mặt bằng công nghiệp đã có hạ tầng kỹ thuật tại Khu công nghiệp Châu Đức được Tổng Công ty phân bổ theo thời gian thuê trên hợp đồng;
- Tiền thuê đất truy thu từ tháng 02/2016 đến 31/12/2017 tại Khu công nghiệp Biên Hòa 1 được phân bổ theo diện tích đã được khách hàng chấp nhận ký lại phụ lục hợp đồng thay đổi đơn giá thuê đất – Xem thêm mục 4.12.
- Lợi thế kinh doanh khi cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước theo biên bản xác định giá trị doanh nghiệp số 2443/2015 được phân bổ 3 năm kể từ năm 2016.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.13. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

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

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

3.14. 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 khi phát sinh.

3.15. Nợ phải trả

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

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

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

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 đã nhận từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ báo cáo.

3.17. Quỹ lương

Quỹ lương năm 2017 được trích lập theo Nghị định số 53/2016/NĐ-CP ngày 13 tháng 06 năm 2016 của Chính phủ và Thông tư số 28/2016/TT-BLĐTBXH ngày 01 tháng 09 năm 2016 của Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội quy định về lao động, tiền lương, thù lao, tiền thưởng đối với công ty có cổ phần, vốn góp chi phối của Nhà nước.

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.

78
GT
HN
L&
BT
HC

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

3.19. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

Quỹ dự trữ

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

Phân phối lợi nhuận

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

3.20. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

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 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

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

Thanh lý, nhượng bán các khoản đầu tư

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

3.21. 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.

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1,
Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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.

3.22. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp 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.

3.23. 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, chi phí dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác.

3.24. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng).

3.25. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

Thuế giá trị gia tăng

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

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

Các loại thuế khác

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

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

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1,
Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.26. Các bên liên quan

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

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

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Tiền mặt	95.090.755	149.014.629
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	97.045.170.818	57.004.883.874
Các khoản tương đương tiền	-	120.814.000.000
Cộng	<u>97.140.261.573</u>	<u>177.967.898.503</u>

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

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

	Tại ngày 31/12/2017 VND		Tại ngày 01/01/2017 VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn:				
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 12 tháng	675.435.000.000	675.435.000.000	300.000.000.000	300.000.000.000
Dài hạn:				
Tiền gửi có kỳ hạn 13 tháng	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000

(Xem tiếp trang sau)

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1,
Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2017		Tại ngày 01/01/2017	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý
	VND		VND	
Đầu tư vào công ty con:				
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	657.743.958.900	959.836.500.000	657.743.958.900	844.656.120.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	295.444.200.000	-	295.444.200.000	-
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	242.452.980.000	574.959.924.000	242.452.980.000	367.772.832.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	201.688.600.000	377.782.200.000	201.688.600.000	346.044.400.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2	200.655.000.000	395.136.000.000	200.655.000.000	224.116.200.000
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	197.027.735.730	147.938.914.200	197.027.735.730	192.128.460.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	53.838.407.700	72.061.704.000	53.838.407.700	42.959.862.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	45.503.424.000	-	45.503.424.000	-
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Định Quán	13.007.143.500	4.181.599.702	13.007.143.500	2.021.250.000
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Đồng Nai	-	-	10.908.900.000	7.588.800.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	255.000.000.000	-	-	-
Cộng	2.162.361.449.830	4.181.599.702	1.918.270.349.830	2.021.250.000

(10/12/2017)

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1,
Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	Tại ngày 31/12/2017			Tại ngày 01/01/2017		
	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	488.352.527.264	-	-	488.352.527.264	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	112.000.000.000	1.024.445.700	-	112.000.000.000	-	-
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	33.436.575.595	1.070.487.115	-	33.436.575.595	-	1.580.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	29.841.520.005	-	-	29.841.520.005	-	-
Công ty Cổ phần Vận tải Thủy bộ Vĩnh Phú	-	-	-	21.838.570.523	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	12.662.870.951	-	-	12.829.995.458	-	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	12.600.000.000	15.200.000.000	-	12.600.000.000	20.300.000.000	-
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	10.295.294.400	16.855.128.000	-	10.295.294.400	13.028.558.400	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp số 1 - Đồng Nai	7.489.690.056	-	-	7.489.690.056	-	-
Công ty Cổ phần Bền xe và Dịch vụ Vận tải Đồng Nai	8.045.519.909	-	-	8.045.519.909	-	-
Cộng	714.723.998.180	2.094.932.815	2.094.932.815	736.729.693.210	1.580.000.000	1.580.000.000

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1,
Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Tại ngày 31/12/2017		Tại ngày 01/01/2017	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào đơn vị khác:				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cầu Đồng Nai	72.516.189.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An	71.446.310.986	570.422.308	71.446.310.986	-
Công ty Cổ phần Amata	41.550.395.294	-	41.550.395.294	-
Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI	14.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Đồng Nai	1.711.890.000	2.580.240.000	-	-
Công ty TNHH Quảng cáo Mixa	-	-	819.568.880	-
Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM	-	-	20.739.681.481	-
Cộng	201.224.785.280	570.422.308	134.555.956.641	-

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

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1,
Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.3. Phải thu của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Ngắn hạn:		
Phải thu từ khách hàng:		
Sở Giao thông Vận tải Đồng Nai liên quan đến doanh thu xây dựng Cầu Hóa An	35.651.261.000	14.960.961.000
Công ty Cổ phần Thiết bị điện	4.408.167.573	-
Công ty TNHH Kumgang Vina	-	23.718.968.593
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Mai	-	5.624.855.819
Phải thu các đối tượng khác	6.527.090.953	14.403.834.474
Phải thu khách hàng là các bên có liên quan - Xem thêm mục 6	-	6.114.290
Cộng	<u>46.586.519.526</u>	<u>58.714.734.176</u>

4.4. Trả trước cho người bán

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Ngắn hạn:		
Trả trước cho người bán:		
Trung tâm Phát triển Quỹ đất TP. Biên Hòa tiền đền bù đất Khu công nghiệp Giang Điền	-	210.947.905.301
Trả trước cho các đối tượng khác	1.074.995.100	29.560.480.171
Trả trước cho người bán là các bên liên quan - Xem thêm mục 6	-	1.228.976.250
Cộng	<u>1.074.995.100</u>	<u>241.737.361.722</u>
Dài hạn:		
Trung tâm Phát triển Quỹ đất Huyện Vĩnh Cửu	200.000.000	200.000.000
Trả trước cho người bán là các bên liên quan - Xem thêm mục 6	-	4.385.096.866
Cộng	<u>200.000.000</u>	<u>4.585.096.866</u>

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1,
Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.5. Phải thu khác

	Tại ngày 31/12/2017		Tại ngày 01/01/2017	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Phải thu khác từ khách hàng:				
Dự thu lãi tiền gửi	12.279.484.000	-	3.519.166.667	-
Phải thu người lao động	47.000.000	-	124.000.000	-
Phải thu Công ty Cổ phần du lịch Giang Điền	-	-	1.800.000.000	-
Thuế TNDN chuyển nhượng BĐS tạm nộp	-	-	82.506.044	-
Phải thu khác	2.081.846.917	-	416.875.640	-
Phải thu khác từ các bên có liên quan - Xem thêm mục 6	-	-	4.784.460.000	-
Cộng	14.408.330.917	-	10.727.008.351	-

4.6. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2017		Tại ngày 01/01/2017	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	2.265.179	-
Công cụ, dụng cụ	9.520.000	-	15.315.792	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dờ dang:	10.900.037.096	-	18.505.403.710	-
<i>Mỏ đá Xuân Hòa</i>	5.090.930.499	-	1.303.630.357	-
<i>Chuyển đổi công năng KCN Biên Hòa 1</i>	3.833.608.907	-	987.166.617	-
<i>Khu dân cư An Bình</i>	-	-	6.502.228.129	-
<i>Cầu Hóa An</i>	-	-	7.571.865.772	-
<i>Khác</i>	1.975.497.690	-	2.140.512.835	-
Hàng hóa	406.385.000	-	232.730.395	-
Cộng	11.315.942.096	-	18.755.715.076	-

4.7. Nợ xấu

	Tại ngày 31/12/2017		Tại ngày 01/01/2017	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	1.400.119.440	904.422.344	-	-

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1,
Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Tại ngày 31/12/2017 VND			Tại ngày 01/01/2017 VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Xí nghiệp Xây dựng và Sản xuất công nghiệp Công ty Cổ phần Bê tông Biên Hòa	263.052.035	220.429.957	Từ 1-2 năm	-	-	-
	1.137.067.405	683.992.387	Từ 2-3 năm	-	-	-
Cộng	1.400.119.440	904.422.344		-	-	

4.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá:				
Tại ngày 01/01/2017	62.375.972.750	7.509.133.351	5.234.999.828	75.120.105.929
Mua trong năm	114.234.252	2.198.000.000	70.180.000	2.382.414.252
Đầu tư XDCB hoàn thành	3.081.872.995	-	-	3.081.872.995
Tăng do đánh giá lại tài sản	607.449.300	-	-	607.449.300
Thanh lý, nhượng bán	-	(335.266.000)	-	(335.266.000)
Giảm do góp vốn vào công ty con	(62.532.938.038)	(2.812.787.870)	(3.900.762.813)	(69.246.488.721)
Tại ngày 31/12/2017	3.646.591.259	6.559.079.481	1.404.417.015	11.610.087.755
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Tại ngày 01/01/2017	28.297.735.579	3.583.465.788	3.069.404.080	34.950.605.447
Khấu hao trong năm	3.170.481.741	866.670.137	415.271.660	4.452.423.538
Giảm do đánh giá lại tài sản	(8.065.315.084)	(346.889.653)	(447.070.403)	(8.859.275.140)
Thanh lý, nhượng bán	-	(247.724.323)	-	(247.724.323)
Giảm do góp vốn vào công ty con	(19.756.310.977)	(1.125.879.673)	(1.970.717.017)	(22.852.907.667)
Tại ngày 31/12/2017	3.646.591.259	2.729.642.276	1.066.888.320	7.443.121.855
Giá trị còn lại:				
Tại ngày 01/01/2017	34.078.237.171	3.925.667.563	2.165.595.748	40.169.500.482
Tại ngày 31/12/2017	-	3.829.437.205	337.528.695	4.166.965.900

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 4.040.001.259 VND.

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN
KHU CÔNG NGHIỆP**Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1,
Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Cộng VND
Nguyên giá:			
Tại ngày 01/01/2017	22.701.458.886	391.457.200	23.092.916.086
Mua trong năm	-	640.743.000	640.743.000
Giảm do góp vốn vào công ty con	(9.069.505.000)	-	(9.069.505.000)
Tại ngày 31/12/2017	<u>13.631.953.886</u>	<u>1.032.200.200</u>	<u>14.664.154.086</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2017	2.391.019.480	391.457.200	2.782.476.680
Khấu hao trong năm	761.956.630	128.148.600	890.105.230
Giảm do góp vốn vào công ty con	(1.021.686.692)	-	(1.021.686.692)
Tại ngày 31/12/2017	<u>2.131.289.418</u>	<u>519.605.800</u>	<u>2.650.895.218</u>
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2017	20.310.439.406	-	20.310.439.406
Tại ngày 31/12/2017	<u>11.500.664.468</u>	<u>512.594.400</u>	<u>12.013.258.868</u>

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

(Xem tiếp trang sau)

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1,
Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Tại ngày 01/01/2017 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 31/12/2017 VND
Bất động sản đầu tư cho thuê:				
Nguyên giá:				
Tòa nhà Sonadezi	295.493.774.416	4.312.255.503	(299.806.029.919)	-
Văn phòng KDC An Bình (Lô E)	10.015.652.148	200.313.043	(10.215.965.191)	-
Nhà xưởng cho thuê	32.138.685.202	27.621.640.231	(59.760.325.433)	-
Chi phí đền bù	565.292.683.748	-	(565.292.683.748)	-
Cơ sở hạ tầng KCN Giang Điền	199.026.158.267	33.517.959.462	(232.544.117.729)	-
Cơ sở hạ tầng KCN Biên Hòa 1	111.388.439.863	-	-	111.388.439.863
Cộng	1.213.355.393.644	65.652.168.239	(1.167.619.122.020)	111.388.439.863
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Tòa nhà Sonadezi	61.820.273.584	6.531.854.992	(68.352.128.576)	-
Văn phòng KDC An Bình (Lô E)	5.778.458.529	337.894.208	(6.116.352.737)	-
Nhà xưởng cho thuê	12.317.016.932	2.764.490.888	(15.081.507.820)	-
Chi phí đền bù	50.834.800.211	6.127.502.638	(56.962.302.849)	-
Cơ sở hạ tầng KCN Giang Điền	86.912.947.732	13.435.614.010	(100.348.561.742)	-
Cơ sở hạ tầng KCN Biên Hòa 1	102.303.872.214	2.318.245.172	-	104.622.117.386
Cộng	319.967.369.202	31.515.601.908	(246.860.853.724)	104.622.117.386
Giá trị còn lại:				
Tòa nhà Sonadezi	233.673.500.832			-
Văn phòng KDC An Bình (Lô E)	4.237.193.619			-
Nhà xưởng cho thuê	19.821.668.270			-
Chi phí đền bù	514.457.883.537			-
Cơ sở hạ tầng KCN Giang Điền	112.113.210.535			-
Cơ sở hạ tầng KCN Biên Hòa 1	9.084.567.649			6.766.322.477
Cộng	893.388.024.442			6.766.322.477

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 88.725.648.079 VND.

Tại ngày báo cáo, Tổng Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê để thuyết minh trong báo cáo tài chính bởi vì 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 bất động sản đầu tư có thể khác với giá trị ghi sổ.

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1,
Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Mỏ đá Thiện Tân	3.305.834.538	3.305.834.538
Chuyển đổi công năng KCN Biên Hòa 1	-	2.682.805.926
Công trình khu công nghiệp Giang Điền	-	67.984.862.432
Công trình cao ốc văn phòng Sonadezi	-	361.181.363
Chi phí xây dựng dở dang khác	1.719.123.801	5.638.614.649
Cộng	<u>5.024.958.339</u>	<u>79.973.298.908</u>

4.12. Chi phí trả trước

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Ngắn hạn:		
Tiền thuê đất KCN Biên Hòa 1 - Xem thêm mục 3.12	25.389.111.706	467.990.133
Công cụ dụng cụ	-	55.477.369
Các khoản khác	21.040.578	-
Cộng	<u>25.410.152.284</u>	<u>523.467.502</u>
Dài hạn:		
Công cụ dụng cụ	166.031.161	2.032.604.511
Chi phí đầu tư mặt bằng công nghiệp có hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Châu Đức	262.505.221.477	268.947.067.403
Lợi thế kinh doanh	2.032.615.191	4.065.230.381
Tiền thuê đất trả một lần cho diện tích đất 1.532.343 m ² tại Khu công nghiệp Giang Điền	-	141.768.203.785
Chi phí khác	892.370.357	11.397.258.977
Cộng	<u>265.596.238.186</u>	<u>428.210.365.057</u>

(Xem tiếp trang sau)

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1,
Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.13. Phải trả người bán

	Tại ngày 31/12/2017		Tại ngày 01/01/2017	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn				
Phải trả cho người bán:				
Tổng công ty Xây Dựng Số 1 - Công ty Cổ phần Công ty TNHH Tiên Triết	32.455.000.000	32.455.000.000	22.329.659.030	22.329.659.030
Công Ty CP Đầu Tư Phát Triển Cường Thuận IDICO	2.076.431.814	2.076.431.814	797.519.778	797.519.778
Phải trả cho các đối tượng khác	-	-	2.850.394.250	2.850.394.250
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm mục 6	522.309.247	522.309.247	9.440.518.556	9.440.518.556
	7.229.366.871	7.229.366.871	4.967.230.631	4.967.230.631
Cộng	<u>42.283.107.932</u>	<u>42.283.107.932</u>	<u>40.385.322.245</u>	<u>40.385.322.245</u>

(Xem tiếp trang sau)



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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1,
Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 01/01/2017		Thuế GTGT phát sinh		Số thuế GTGT được khấu trừ		Tại ngày 31/12/2017	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng đầu vào	-	-	20.073.381.350	(18.280.763.501)	1.792.617.849			
Cộng			20.073.383.350	(18.280.765.501)	1.792.617.849			
	Tại ngày 01/01/2017		Trong năm		Tại ngày 31/12/2017			
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp		
Thuế giá trị gia tăng	6.751.982.721	46.980.778	23.068.316.091	(16.393.311.001)	29.996.853	-		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.728.103.238	968.053.013	12.083.425.679	(15.670.975.353)	5.347.599.899	-		
Thuế thu nhập cá nhân	-	414.060.760	3.754.703.960	(3.250.351.100)	-	918.413.620		
Tiền thuế đất khu công nghiệp và văn phòng	23.577.672.422	-	312.972.268.235	(298.394.595.813)	9.000.000.000	-		
Thuế khác	32.743	-	32.607.142	(34.692.147)	2.117.748	-		
Cộng	33.057.791.124	1.429.094.551	351.911.321.107	(333.743.925.414)	14.379.714.500	918.413.620		

Tiền thuế đất

Tổng Công ty kê khai và nộp tiền thuế đất theo các hợp đồng thuê đất được ký kết giữa Tổng Công ty với Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai.

Ngày 22/08/2017, Cục thuế Tỉnh Đồng Nai đã ban hành thông báo số 6908/TB - CT xác định đơn giá thuế đất Khu công nghiệp Biên Hòa 1 ổn định từ ngày 01/01/2016 đến ngày 01/01/2020 là 7.858 đ/m²/năm. Ngày 27/10/2017, Tổng Công ty đã ký lại hợp đồng thuê đất số 82/HĐTD với Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Đồng Nai với đơn giá và thời gian áp dụng theo như thông báo số 6908/TB - CT của Cục thuế tỉnh Đồng Nai.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.15. Phải trả người lao động

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

4.16. Chi phí phải trả

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Ngắn hạn:		
Giá trị thuê đất KCN Châu Đức còn phải trả theo hợp đồng thuê đất	35.139.427.074	35.139.427.074
Chi phí đầu tư hạ tầng tính theo suất đầu tư Khu công nghiệp Giang Điền	-	30.589.520.088
Chi phí hạ tầng hoạt động chuyển quyền sử dụng đất Khu dân cư An Bình	-	19.513.246.034
Chi phí khác	2.933.164.147	280.000.000
Cộng	38.072.591.221	85.522.193.196

4.17. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản tiền khách hàng trả tiền trước tiền thuê đất và thuê hạ tầng Khu công nghiệp Biên Hòa 1.

4.18. Phải trả khác ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Bảo hiểm xã hội	-	22.871.323
Thuế trước bạ	-	541.554.647
Tiền thuê đất KCN Biên Hòa 1 giai đoạn trước cổ phần hóa phải nộp lại cho Ngân sách Nhà nước	9.751.100.296	-
Thù lao, tiền thưởng của người đại diện phần vốn góp	1.244.400.659	770.980.377
Các khoản phải trả liên quan đến tạm tăng tài sản tòa nhà cao ốc văn phòng Sonadezi	-	3.295.149.094
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	40.320.000	16.058.967.101
Các khoản phải trả, phải nộp khác	33.846.600	294.316.963
Các khoản phải trả khác cho các bên liên quan - Xem thêm mục 6	-	440.233.000
Cộng	11.069.667.555	21.424.072.505

4.19. Phải trả khác dài hạn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.20. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 VND	Từ 01/02/2016 đến 31/12/2016 VND
Số dư đầu năm	8.675.103.384	515.844.199
Trích lập trong năm	13.411.770.000	11.143.626.805
Sử dụng trong năm	(9.763.635.674)	(2.984.367.620)
Số dư cuối năm	<u>12.323.237.710</u>	<u>8.675.103.384</u>

4.21. Vốn chủ sở hữu

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

ĐVT: Ngân đồng

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					Cộng
	Vốn góp của chủ sở hữu	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	Quỹ đầu tư và phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	
Tại ngày 01/02/2016	3.011.183.940	680.838.668	132.933.401	-	240.448.430	4.065.404.439
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	106.193.784	106.193.784
Xác định lại vốn góp tại công ty con	72.864.167	-	(72.864.167)	-	-	-
Giảm vốn do giảm đầu tư vào công ty con	(458.554)	-	-	-	-	(458.554)
Đánh giá lại các khoản đầu tư	-	-	-	-	(22.013.543)	(22.013.543)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(11.143.627)	(11.143.627)
Điều chỉnh cổ tức của năm 2015 theo Nghị quyết ĐHCĐ các Công ty đầu tư	-	-	-	-	33.954.615	33.954.615
Nộp tiền thu từ cổ phần hóa	-	-	(16.088.751)	-	-	(16.088.751)
Nộp lợi nhuận về ngân sách Nhà nước	-	-	-	-	(127.469.937)	(127.469.937)
Nhận bàn giao vốn từ công ty con	-	-	6.199.820	-	-	6.199.820
Tặng/giảm khác	(369.816)	-	637.969	-	442.068	710.221
Tại ngày 01/01/2017	<u>3.083.219.737</u>	<u>680.838.668</u>	<u>50.818.272</u>	<u>-</u>	<u>220.411.790</u>	<u>4.035.288.467</u>

(Xem tiếp trang sau)

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1,
Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

ĐVT: Ngân đồng

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					
	Vốn góp của chủ sở hữu	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	Quỹ đầu tư và phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Tại ngày 01/01/2017	3.083.219.737	680.838.668	50.818.272	-	220.411.790	4.035.288.467
Tăng vốn trong năm	699.424.930	(680.838.668)	-	-	(18.586.262)	-
Phần vốn Nhà nước còn phải nộp về Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	(17.644.667)	-	-	-	-	(17.644.667)
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	259.590.322	259.590.322
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	5.706.000	(5.706.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(13.411.770)	(13.411.770)
Tiền thuê đất KCN Biên Hòa 1 từ 2006 đến 31/01/2016 điều chỉnh theo Nghị định 142/2006 (*)	-	-	-	-	(280.223.320)	(280.223.320)
Tiền thu từ cổ phần hóa công ty con	-	-	12.063.122	-	-	12.063.122
Nộp ngân sách Nhà nước	-	-	(65.388.965)	-	(5.313.363)	(70.702.328)
Cán trừ tiền thuê đất phải nộp vào lợi nhuận 2015 đã nộp thừa	-	-	-	-	187.704.261	187.704.261
Tăng/giảm khác	-	-	2.507.571	-	(299.323)	2.208.248
Tại ngày 31/12/2017	3.765.000.000	-	-	5.706.000	344.166.335	4.114.872.335

(*) Ngày 31/03/2017 Ủy ban Nhân dân Tỉnh Đồng Nai đã ban hành quyết định số 1010/QĐ – UBND phê duyệt giá trị thực tế phần vốn Nhà nước tại Tổng Công ty để bàn giao vốn cho Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp. Theo đó, Tổng Công ty đã điều chỉnh vốn chủ sở hữu phù hợp với vốn điều lệ quy định trong Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Ngoài ra, theo văn bản 2135/UBND-KT ngày 10/3/2017 thì khoản tiền thuê đất giai đoạn từ ngày 01/01/2006 đến ngày 31/01/2016 với số tiền 280 tỷ đồng được Ủy ban Nhân dân Tỉnh Đồng Nai đồng ý cho Tổng Công ty được hoạch toán vào chi phí để xác định kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 13 tháng trước khi cổ phần hóa.

4.21.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 31/12/2017 VND
Nhà nước	3.747.567.000.000
Cán bộ công nhân viên	8.495.000.000
Vốn góp của các cổ đông khác	8.938.000.000
Cộng	3.765.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.21.3. Cổ phiếu

	<u>Tại ngày 31/12/2017</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	376.500.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng:	376.500.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành:	376.500.000
Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phần.	

4.22. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	<u>Tại ngày 31/12/2017</u>	<u>Tại ngày 01/01/2017</u>
Ngoại tệ các loại:		
USD	2.228,57	2.628,49
EUR	1.835,00	1.835,00
	<u>Tại ngày 31/12/2017 VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2017 VND</u>
Nợ khó đòi đã xử lý:		
Công ty Coast Total Phong Phú	222.974.846	222.974.846
Công ty TNHH An Hưng	67.398.000	67.398.000
Công ty TNHH Viko Glowin	1.114.959.420	1.114.959.420
Công ty Rượu Sâm-panh Matxcova	5.644.735.268	5.644.735.268
Công ty TNHH TN. Intertrade Việt Nam	730.273.659	730.273.659
Công ty TNHH Sản xuất Đông Nam	1.136.758.000	1.136.758.000
Liên Doanh Lenex, Sản xuất Vật liệu & Thiết bị Xây dựng	68.934.450	68.934.450
Công ty Vận tải thủy bộ Đồng Nai	861.683.261	861.683.261
Cộng	<u>9.847.716.904</u>	<u>9.847.716.904</u>

(Xem tiếp trang sau)

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1,
Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 VND	Từ 01/02/2016 đến 31/12/2016 VND
Doanh thu:		
Doanh thu kinh doanh đất, hạ tầng Khu công nghiệp Biên Hòa 1	32.655.699.429	25.619.240.356
Doanh thu kinh doanh đất, hạ tầng Khu công nghiệp Giang Điền	20.244.021.372	33.462.369.513
Doanh thu hợp đồng xây dựng Cầu Hóa An	18.809.363.636	35.934.545.454
Doanh thu cho thuê văn phòng	13.982.895.774	20.711.602.935
Doanh thu cho thuê nhà xưởng	3.781.992.868	8.600.320.319
Doanh thu kinh doanh nước sạch	2.202.169.500	2.895.550.500
Doanh thu kinh doanh nhà hàng khách sạn	334.803.778	978.359.902
Doanh thu chuyển nhượng nhà xưởng	-	30.908.174.889
Doanh thu kinh doanh nhà, cho thuê nhà	-	18.583.859.817
Doanh thu khác	1.232.065.090	1.121.409.477
Cộng	93.243.011.447	178.815.433.162
Doanh thu cho thuê tài sản ghi nhận theo tổng số tiền nhận trước trong năm	-	106.334.335.799
Tổng cộng	93.243.011.447	285.149.768.961
Trong đó, doanh thu các bên liên quan - Xem thêm mục 6	2.035.824.601	2.743.906.597

(Xem tiếp trang sau)

3023
CỔ
T
M T O
S M V
2.F

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.2. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 VND	Từ 01/02/2016 đến 31/12/2016 VND
Giá vốn:		
Giá vốn kinh doanh đất, hạ tầng Khu công nghiệp Biên Hòa 1	19.691.761.514	13.560.174.692
Giá vốn kinh doanh đất, hạ tầng Khu công nghiệp Giang Điền	22.194.534.412	31.096.354.303
Giá vốn xây dựng cầu Hòa An	10.265.869.919	25.725.475.833
Giá vốn cho thuê văn phòng	15.269.365.820	25.675.480.119
Giá vốn kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Châu Đức	9.886.887.796	2.860.179.591
Giá vốn cho thuê nhà xưởng	3.765.405.464	5.739.116.137
Giá vốn kinh doanh nước sạch	1.445.773.739	2.053.475.488
Giá vốn kinh doanh nhà hàng khách sạn	779.287.634	1.546.462.054
Giá vốn chuyển nhượng xưởng	-	20.852.284.124
Giá vốn kinh doanh nhà, cho thuê nhà	21.744.735	14.041.985.926
Giá vốn khác	172.091.855	974.914.108
Cộng	83.492.722.888	144.125.902.375
Giá vốn cho thuê tài sản ghi nhận theo tổng số tiền nhận trước trong năm	-	55.175.827.594
Tổng cộng	83.492.722.888	199.301.729.969

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 VND	Từ 01/02/2016 đến 31/12/2016 VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia	212.699.047.293	43.166.526.000
Lãi tiền gửi	33.784.808.711	18.339.563.728
Lãi bán các khoản đầu tư	16.142.827.496	376.768.400
Lãi chênh lệch tỷ giá	5.855.485	1.389.730
Doanh thu tài chính khác	1.877.844.316	1.844.016
Cộng	264.510.383.301	61.886.091.874

5.4. Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 VND	Từ 01/02/2016 đến 31/12/2016 VND
Dự phòng giảm giá khoản đầu tư tài chính	3.245.704.825	3.601.250.000
Chi phí lãi vay	176.508.950	12.423.979.063
Chi phí tài chính khác	1.256.447.229	39.400.926
Lỗ chênh lệch tỷ giá	87.763	697.300
Lỗ do bán các khoản đầu tư	660.828.880	-
Cộng	5.339.577.647	16.065.327.289

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1,
Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 VND	Từ 01/02/2016 đến 31/12/2016 VND
Chi phí nhân viên quản lý	24.308.004.663	17.046.873.004
Chi phí đồ dùng văn phòng	261.086.816	1.082.965.164
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.526.609.400	2.430.026.938
Thuế, phí và lệ phí	4.000.000	-
Chi phí dự phòng	495.697.097	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.730.789.228	1.667.405.095
<i>Chi phí xăng nhớt, phí cầu đường</i>	591.579.439	494.217.750
<i>Chi phí khác</i>	1.139.209.789	1.173.187.345
Chi phí khác bằng tiền	14.509.941.602	4.115.809.948
<i>Chi phí quảng cáo</i>	848.762.015	124.909.091
<i>Chi phí tiếp khách, hội nghị</i>	645.175.134	275.080.426
<i>Chi phí đi công tác</i>	1.417.748.156	463.305.693
<i>Chi phí khác</i>	11.598.256.297	3.252.514.738
Cộng	42.836.128.806	26.343.080.149

5.6. Thu nhập khác

	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 VND	Từ 01/02/2016 đến 31/12/2016 VND
Lãi do đánh giá lại tài sản Xí nghiệp Dịch vụ Khu công nghiệp Giang Điền và Biệt thự Đồng Nai - Xem thêm mục 10	44.546.065.278	-
Thu nhập khác từ thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh Khu công nghiệp Thạnh Phú	1.000.135.969	-
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	-	1.539.812.879
Thu tiền bán phế liệu	-	7.509.091
Thu nhập khác	80.708.690	458.038.389
Cộng	45.626.909.937	2.005.360.359

5.7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 VND	Từ 01/02/2016 đến 31/12/2016 VND
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	2.071.897.996	5.213.313.808
Chi phí nhân công	32.100.008.961	30.593.900.277
Chi phí khấu hao tài sản cố định	43.138.632.127	60.286.417.335
Chi phí dự phòng	495.697.097	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	21.907.771.832	67.495.752.760
Chi phí khác bằng tiền	19.020.052.873	52.510.091.279
Cộng	118.734.060.886	216.099.475.459

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 VND	Từ 01/02/2016 đến 31/12/2016 VND
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	12.057.696.579	968.053.013
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN bị truy thu	-	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	<u>12.057.696.579</u>	<u>968.053.013</u>

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

	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 VND	Từ 01/02/2016 đến 31/12/2016 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	271.648.018.323	107.161.836.879
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	1.339.511.867	711.685.900
Trừ: Thu nhập được miễn thuế	<u>(212.699.047.293)</u>	<u>(43.166.526.000)</u>
Thu nhập chịu thuế	60.288.482.897	64.706.996.779
Lỗi các năm trước được chuyển	-	<u>(59.866.731.714)</u>
Thu nhập tính thuế	60.288.482.897	4.840.265.065
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	<u>12.057.696.579</u>	<u>968.053.013</u>

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

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

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

(Xem tiếp trang sau)

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1,
Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

6. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan

<u>Danh sách các bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
1. Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	Công ty con
2. Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Công ty con
3. Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2	Công ty con
4. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	Công ty con
5. Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	Công ty con
6. Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	Công ty con
7. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	Công ty con
8. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Công ty con
9. Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Định Quán	Công ty con
10. Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Công ty con từ ngày 01/07/2017
11. Công ty Cổ phần Công Trình Giao thông Đồng Nai	Công ty con đến ngày 14/08/2017
12. Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	Công ty liên kết
13. Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	Công ty liên kết
14. Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 1 - Đồng Nai	Công ty liên kết
15. Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Công ty liên kết
16. Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Công ty liên kết
17. Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Công ty liên kết
18. Công ty Cổ phần Bến xe và Dịch vụ Vận tải Đồng Nai	Công ty liên kết
19. Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	Công ty liên kết
20. Công ty Cổ phần Vận tải Thủy bộ Vĩnh Phú	Công ty liên kết đến ngày 18/07/2017
21. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	Nhân sự quản lý chủ chốt

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

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Phải thu khách hàng:		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	-	3.337.040
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 1 - Đồng Nai	-	2.777.250
Cộng - Xem thêm mục 4.3	-	6.114.290
	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Trả trước người bán ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	-	965.891.250
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	-	263.085.000
Cộng - Xem thêm mục 4.4	-	1.228.976.250

302
 CÔNG
 TỶ
 M T C
 S M I
 T. T.

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1,
Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Trả trước người bán dài hạn:		
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	-	4.385.096.866
Cộng - Xem thêm mục 4.4	-	4.385.096.866
	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Phải thu khác ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Công Trình Giao thông Đồng Nai	-	1.106.700.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	-	3.672.000.000
Công ty Cổ phần Xây Dựng Dân dụng Công nghiệp Số 1 - Đồng Nai	-	5.760.000
Cộng - Xem thêm mục 4.5	-	4.784.460.000

(Xem tiếp trang sau)

7
G
H
&
T
5

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1,
Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Phải trả người bán ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	3.157.435.500	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	282.385.314	505.337.160
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	3.789.546.057	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 1 - Đồng Nai	-	3.267.750.471
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	-	1.194.143.000
Cộng - Xem thêm mục 4.13	<u>7.229.366.871</u>	<u>4.967.230.631</u>
	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Phải trả khác ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	-	52.416.000
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	-	369.817.000
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	-	18.000.000
Cộng - Xem thêm mục 4.18	<u>-</u>	<u>440.233.000</u>
	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Phải trả khác dài hạn:		
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	11.200.000.000	11.200.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	22.400.000.000	22.400.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	-	214.836.300
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	-	168.101.010
Cộng - Xem thêm mục 4.19	<u>33.600.000.000</u>	<u>33.982.937.310</u>

(Xem tiếp trang sau)

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1,
Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 VND	Từ 01/02/2016 đến 31/12/2016 VND
Mua hàng hóa, dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng công nghiệp Số 1 - Đồng Nai	3.254.344.134	9.260.944.355
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	538.007.490	4.289.957.736
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	1.216.913.783	2.628.619.975
Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai	1.515.876.525	2.164.029.250
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	4.102.138.986	457.969.367
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	47.340.000	138.959.400
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	2.870.395.909	-
Cộng	13.545.016.827	18.940.480.083
	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 VND	Từ 01/02/2016 đến 12/12/2016 VND
Cung cấp dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	797.152.637	1.197.340.098
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	409.837.618	808.449.924
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	549.063.068	239.738.733
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	183.303.577	180.670.207
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Đồng Nai	-	145.611.339
Công ty Cổ phần Vận tải Thủy bộ Vĩnh Phú	-	139.238.340
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	94.823.201	-
Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng Công Nghiệp Số 1 - Đồng Nai	1.644.500	31.948.865
Công ty Cổ phần Môi trường sonadezi	-	909.091
Cộng - Xem thêm mục 5.1	2.035.824.601	2.743.906.597

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 VND	Từ 01/02/2016 đến 31/12/2016 VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	59.250.000.000	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	38.393.460.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	35.833.000.000	16.380.800.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	18.736.000.000	-
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	15.743.700.000	4.408.236.000
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	15.370.276.800	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị công nghiệp số 2	9.261.000.000	15.434.230.000
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và vật liệu Đồng Nai	2.217.283.200	-
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	1.890.000.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	1.836.000.000	3.672.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	1.500.000.000	1.500.000.000
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	1.138.860.000	1.138.860.000
Công ty Cổ phần Bến xe và dịch vụ vận tải Đồng Nai	1.338.120.000	-
Công ty Cổ phần Xây Dựng Dân Dụng Số 1 Đồng Nai	922.320.000	-
Công ty Cổ phần Công trình giao thông Đồng Nai	-	632.400.000
Cộng	<u>203.430.020.000</u>	<u>43.166.526.000</u>

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

	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 VND	Từ 01/02/2016 đến 31/12/2016 VND
Thu nhập của nhân sự quản lý chủ chốt	6.827.837.715	6.756.334.561

7. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT

	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 VND	Từ 01/02/2016 đến 31/12/2016 VND
Thu nhập và thù lao	813.746.248	665.865.375

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

8. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG

Đối với bên cho thuê

Tổng Công ty cho thuê Khu công nghiệp Biên Hòa 1 theo các hợp đồng thuê hoạt động, ngoài ra các hoạt động cho thuê Khu công nghiệp Giang Điền, cho thuê văn phòng, cho thuê nhà xưởng đã chuyển giao cho công ty con - Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền từ ngày 01 tháng 07 năm 2017. Các hợp đồng cho thuê có kỳ hạn trung bình là 45 năm, với tiền cho thuê cố định mỗi kỳ:

	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 VND	Từ 01/02/2016 đến 31/12/2016 VND
Doanh thu cho thuê văn phòng	13.982.895.774	20.711.602.935
Doanh thu cho thuê khu công nghiệp	52.899.720.801	59.081.609.869
Doanh thu cho thuê nhà xưởng	3.781.992.868	8.600.320.319
Cộng	<u>70.664.609.443</u>	<u>88.393.533.123</u>

Tại ngày 31/12/2017, Tổng Công ty có các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động không huỷ ngang theo các thời hạn:

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Từ 1 năm trở xuống	29.789.298.602	62.559.638.975
Trên 1 năm đến 5 năm	113.007.573.148	206.027.378.961
Trên 5 năm	744.238.353.919	1.150.013.370.222
Cộng	<u>887.035.225.669</u>	<u>1.418.600.388.158</u>

(Xem tiếp trang sau)

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1,
Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

9. SỐ LIỆU SO SÁNH

Ngày 01 tháng 02 năm 2016 Tổng Công ty chính thức chuyển đổi từ Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp (Doanh nghiệp Nhà nước) thành Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp, báo cáo tài chính này được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017. Những thông tin kỹ trước trên báo cáo kết quả kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ được trình bày tương ứng với số liệu của báo cáo tài chính của năm tài chính từ ngày 01/02/2016 đến ngày 31/12/2016. Do đó, các số liệu này không có tính so sánh.

Một vài số liệu so sánh đã được điều chỉnh hồi tố theo Thông báo kết quả Kiểm toán số 301/TB-KTNN KV XIII ngày 22 tháng 09 năm 2017 của Kiểm toán Nhà nước như được trình bày dưới đây:

Bảng cân đối kế toán riêng (Trích):

	Tại ngày 01/01/2017		Tại ngày 01/2/2016	
	VND		VND	
	(Được báo cáo lại)	(Đã được báo cáo trước đây)	(Được báo cáo lại)	(Đã được báo cáo trước đây)
Phải thu khác	10.727.008.351	10.727.008.351	135.251.158.795	132.424.769.906
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	79.973.298.908	79.608.742.288	53.665.780.958	53.301.224.338
Chi phí trả trước dài hạn	428.210.365.057	426.204.798.504	215.988.275.867	215.186.393.351
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	1.429.094.551	461.041.538	1.210.306.396	1.210.306.396
Chi phí phải trả ngắn hạn	85.522.193.196	62.194.582.451	14.606.339.789	15.926.874.466
Phải trả ngắn hạn khác	21.424.072.505	56.563.499.579	12.407.494.675	12.407.494.675
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	116.718.007.064	111.404.644.362	-	-
LNST chưa phân phối kỳ này	103.693.783.866	95.793.260.079	240.448.430.432	235.135.067.730

Kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Trích):

	Từ ngày 01/02/2016 đến 31/12/2016	Từ ngày 01/02/2016 đến 31/12/2016
	VND	VND
	(Được báo cáo lại)	(Đã được báo cáo trước đây)
Giá vốn hàng bán	199.301.729.969	210.996.695.658
Doanh thu hoạt động tài chính	61.886.091.874	64.712.480.763
Chi phí thuế TNDN hiện hành	968.053.013	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	106.193.783.866	98.293.260.079

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng (Trích):

	Từ ngày 01/02/2016 đến 31/12/2016 VND (Được báo cáo lại)	Từ ngày 01/02/2016 đến 31/12/2016 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Chỉ tiêu lợi nhuận trước thuế	107.161.836.879	98.293.260.079
Chỉ tiêu lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	(62.261.470.544)	(65.087.859.433)
Chỉ tiêu tăng, giảm các khoản phải thu	220.811.897.632	223.638.286.521
Chỉ tiêu tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	277.073.635.209	283.572.088.836
Chỉ tiêu tăng, giảm chi phí trả trước	(71.140.048.224)	(69.134.481.671)
Chỉ tiêu tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(278.489.845.758)	(278.125.289.138)

10. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có các sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đến ngày phát hành báo cáo tài chính.

11. THÔNG TIN THUYẾT MINH KHÁC

Ngày 24/11/2016, Ủy ban Nhân dân Tỉnh Đồng Nai đã có công văn số 11392/UBND - KT thống nhất cho Tổng Công ty thành lập Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền từ Xí nghiệp Dịch vụ Khu công nghiệp Giang Điền và Biệt thự Đồng Nai và chấp thuận thời điểm chốt số liệu để thực hiện việc thành lập Công ty cổ phần là ngày 31/12/2016.

Căn cứ biên bản xác định giá trị Xí nghiệp Dịch vụ Khu công nghiệp Giang Điền và Biệt thự Đồng Nai số 1053/2017/Vland - HCM ngày 05/04/2017, Tổng Công ty đã ghi nhận tăng thu nhập khác và các tài sản tương ứng - xem thêm mục 5.6.

Ngày 01/07/2017, Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền đã được cấp Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3603474037 và chính thức hoạt động với hình thức công ty cổ phần từ ngày 01/07/2017.



Phan Đình Thám
Tổng giám đốc

Đồng Nai, ngày 20 tháng 03 năm 2018

Phan Thùy Đoàn
Kế toán trưởng

Nguyễn Công Hiếu
Người lập