

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
TỔNG CÔNG TY SONADEZI

Số: 50 /SNZ-QTTH

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

Đồng Nai, ngày 29 tháng 01 năm 2019

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

Kính gửi:

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

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

Nội dung thông tin công bố:

- Công bố thông tin Báo cáo tài chính riêng quý 4/2018.
- Giải trình tình hình biến động lợi nhuận sau thuế TNDN quý 4/2018.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty Sonadezi vào ngày 29/01/2019 tại đường dẫn: <http://news.sonadezi.com.vn/fpt.php>.

Tài liệu đính kèm: Báo cáo tài chính riêng quý 4/2018; văn bản giải trình số 48/SNZ-BKT ngày 29/01/2019.

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

Trân trọng.

Nơi nhận: VT

- Như trên;
- Lưu: VT, QTTH.

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



Phan Đình Thám



UBND TỈNH ĐỒNG NAI
TỔNG CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH **QUÝ 4/2018**

Đồng Nai, tháng 01 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: đồng

| TÀI SẢN | MÃ SỐ | THUYẾT MINH | SỐ CUỐI KỲ | SỐ ĐẦU NĂM |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150) | 100 | | 580.505.056.244 | 887.047.836.749 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 4.1 | 52.750.587.126 | 97.140.261.573 |
| 1. Tiền | 111 | | 7.750.587.126 | 97.140.261.573 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | 45.000.000.000 | - |
| II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | | 362.980.000.000 | 675.435.000.000 |
| 1. Chứng khoán kinh doanh | 121 | | - | - |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*) | 122 | | - | - |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | 4.11 | 362.980.000.000 | 675.435.000.000 |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 131.807.600.608 | 61.574.148.447 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 4.2 | 10.917.904.851 | 46.586.519.526 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | 4.3 | 1.358.879.500 | 1.074.995.100 |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn | 133 | | - | - |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 134 | | - | - |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | | - | - |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | 4.4 | 121.584.911.645 | 14.408.330.917 |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*) | 137 | | (2.054.095.388) | (495.697.096) |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý | 139 | | - | - |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | | 11.553.907.913 | 11.315.942.096 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | 4.5 | 11.553.907.913 | 11.315.942.096 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*) | 149 | | - | - |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 21.412.960.597 | 41.582.484.633 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | 4.10 | 17.199.728.067 | 25.410.152.284 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 2.032.049.118 | 1.792.617.849 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | 4.13 | 2.181.183.412 | 14.379.714.500 |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 154 | | - | - |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác | 155 | | - | - |
| B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240+250+260) | 200 | | 3.545.003.585.520 | 3.375.231.022.235 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 1.231.515.500 | 200.000.000 |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng | 211 | | - | - |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn | 212 | 4.3 | 200.000.000 | 200.000.000 |
| 3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc | 213 | | - | - |
| 4. Phải thu nội bộ dài hạn | 214 | | - | - |
| 5. Phải thu về cho vay dài hạn | 215 | | - | - |
| 6. Phải thu dài hạn khác | 216 | 4.4 | 1.031.515.500 | - |



| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*) | 219 | | - | - |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 15.083.668.210 | 16.180.224.768 |
| 1. TSCĐ hữu hình | 221 | 4.6 | 3.489.850.358 | 4.166.965.900 |
| - Nguyên giá | 222 | | 11.815.087.755 | 11.610.087.755 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (8.325.237.397) | (7.443.121.855) |
| 2. TSCĐ thuê tài chính | 224 | | | |
| - Nguyên giá | 225 | | | |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 226 | | | |
| 3. TSCĐ vô hình | 227 | 4.7 | 11.593.817.852 | 12.013.258.868 |
| - Nguyên giá | 228 | | 15.044.154.086 | 14.664.154.086 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (3.450.336.234) | (2.650.895.218) |
| III. Bất động sản đầu tư | 230 | 4.8 | 4.696.906.289 | 6.766.322.477 |
| - Nguyên giá | 231 | | 111.591.373.512 | 111.388.439.863 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 232 | | (106.894.467.223) | (104.622.117.386) |
| IV. Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | 5.024.958.339 | 5.024.958.339 |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241 | | - | - |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | 4.9 | 5.024.958.339 | 5.024.958.339 |
| IV. Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | 4.11 | 3.260.555.364.779 | 3.081.463.278.465 |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 251 | | 2.148.433.027.300 | 2.162.361.449.830 |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252 | | 714.617.929.514 | 714.723.998.180 |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | | 201.224.785.280 | 201.224.785.280 |
| 4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn (*) | 254 | | (3.720.377.315) | (6.846.954.825) |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 255 | | 200.000.000.000 | 10.000.000.000 |
| V. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 258.411.172.403 | 265.596.238.186 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | 4.10 | 258.411.172.403 | 265.596.238.186 |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | | | |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn | 263 | | - | - |
| 4. Tài sản dài hạn khác | 268 | | - | - |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200) | 270 | | 4.125.508.641.764 | 4.262.278.858.984 |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|------------|------|------------------------|------------------------|
| NGUỒN VỐN | | | | |
| C. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330) | 300 | | 107.156.551.319 | 147.406.523.374 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 71.568.945.644 | 111.096.151.999 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 4.12 | 3.866.668.519 | 42.283.107.932 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | | 17.625.494 | - |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | 4.13 | 521.888.836 | 918.413.620 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | 4.14 | 7.405.017.918 | 5.450.096.163 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | 4.15 | 35.139.427.074 | 38.072.591.221 |
| 6. Phải trả nội bộ ngắn hạn | 316 | | - | - |
| 7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 317 | | - | - |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | 4.16 | 979.037.791 | 979.037.798 |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 4.17 | 2.954.327.286 | 11.069.667.555 |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | | | |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 321 | | | |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | 20.684.952.726 | 12.323.237.710 |
| 13. Quỹ bình ổn giá | 323 | | - | - |

NI
 JNC
 O
 A7
 UC0
 70


| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|--|------------|------|--------------------------|--------------------------|
| 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 324 | | - | - |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 35.587.605.675 | 36.310.371.375 |
| 1. Phải trả người bán dài hạn | 331 | | | |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn | 332 | | | |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn | 333 | | | |
| 4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh | 334 | | | |
| 5. Phải trả nội bộ dài hạn | 335 | | | |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 336 | 4.16 | 1.987.605.675 | 2.710.371.375 |
| 7. Phải trả dài hạn khác | 337 | 4.17 | 33.600.000.000 | 33.600.000.000 |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | | | |
| 9. Trái phiếu chuyển đổi | 339 | | - | - |
| 10. Cổ phiếu ưu đãi | 340 | | - | - |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 341 | | - | - |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn | 342 | | - | - |
| 13. Quỹ phát triển khoa học & công nghệ | 343 | | - | - |
| D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430) | 400 | | 4.018.352.090.445 | 4.114.872.335.610 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | 4.18 | 4.018.352.090.445 | 4.114.872.335.610 |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 3.765.000.000.000 | 3.765.000.000.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | | 3.765.000.000.000 | 3.765.000.000.000 |
| - Cổ phiếu ưu đãi | 411b | | | |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | | |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu | 413 | | | |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu | 414 | | | |
| 5. Cổ phiếu quỹ (*) | 415 | | (90.100.000) | |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản | 416 | | | |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái | 417 | | | |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 24.716.673.476 | 5.706.000.000 |
| 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp | 419 | | - | - |
| 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 420 | | | |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 228.725.516.969 | 344.166.335.610 |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a | | 70.799.722.018 | 99.348.413.866 |
| - LNST chưa phân phối kỳ này | 421b | | 157.925.794.951 | 244.817.921.744 |
| 12. Nguồn vốn đầu tư XDCB | 422 | | | |
| II. Nguồn kinh phí và quỹ khác | 430 | | - | - |
| 1. Nguồn kinh phí | 431 | | | |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ | 432 | | | |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400) | 440 | | 4.125.508.641.764 | 4.262.278.858.984 |


Đồng Nai, ngày 29 tháng 01 năm 2019

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc


Nguyễn Công Hiếu


Phan Thùy Đoan


Phan Đình Thám



360
CỔ
PH
TI
NGN
1-7

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
 QUÝ IV NĂM 2018**

Đơn vị tính: đồng

| STT | CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Quý IV | | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này | |
|-----|---|-------|-------------|-----------------|----------------|------------------------------------|-----------------|
| | | | | Năm 2018 | Năm 2017 | Năm 2018 | Năm 2017 |
| 1. | Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | 4.19 | 14.129.929.258 | 30.593.464.645 | 52.084.607.689 | 93.243.011.447 |
| 2. | Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | | | - | - |
| 3. | Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02) | 10 | | 14.129.929.258 | 30.593.464.645 | 52.084.607.689 | 93.243.011.447 |
| 4. | Giá vốn hàng bán | 11 | 4.20 | 13.758.792.428 | 13.148.154.032 | 46.388.170.475 | 83.492.722.888 |
| 5. | Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11) | 20 | | 371.136.830 | 17.445.310.613 | 5.696.437.214 | 9.750.288.559 |
| 6. | Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 4.21 | 105.921.795.880 | 32.183.205.389 | 332.725.166.810 | 264.510.383.301 |
| 7. | Chi phí tài chính | 22 | 4.22 | 1.244.491.164 | 3.203.654.767 | 1.264.869.527 | 5.339.577.647 |
| | Trong đó: chi phí lãi vay | 23 | | - | - | - | 176.508.950 |
| 8. | Chi phí bán hàng | 25 | | - | - | - | 10.575.806 |
| 9. | Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 4.23 | 19.877.587.666 | 15.209.658.925 | 41.792.142.875 | 42.836.128.806 |
| 10. | Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)} | 30 | | 85.170.853.880 | 31.215.202.310 | 295.364.591.622 | 226.074.389.601 |
| 11. | Thu nhập khác | 31 | | 38.481.018 | 33.242.816 | 51.277.564 | 45.626.909.937 |
| 12. | Chi phí khác | 32 | | - | 1 | - | 53.281.215 |
| 13. | Lợi nhuận khác (40=31-32) | 40 | | 38.481.018 | 33.242.815 | 51.277.564 | 45.573.628.722 |
| 14. | Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40) | 50 | | 85.209.334.898 | 31.248.445.125 | 295.415.869.186 | 271.648.018.323 |
| 15. | Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 51 | | (1.553.379.187) | 2.382.749.016 | 3.168.534.235 | 12.057.696.579 |
| 16. | Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | 52 | | | | - | - |
| 17. | Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52) | 60 | | 86.762.714.085 | 28.865.696.109 | 292.247.334.951 | 259.590.321.744 |
| 18. | Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | | | | | |
| 19. | Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 71 | | | | | |

03
 02
 01
 04
 05
 06
 07
 08
 09
 10
 11
 12
 13
 14
 15
 16
 17
 18
 19
 20
 21
 22
 23
 24
 25
 26
 27
 28
 29
 30
 31
 32
 33
 34
 35
 36
 37
 38
 39
 40
 41
 42
 43
 44
 45
 46
 47
 48
 49
 50
 51
 52
 53
 54
 55
 56
 57
 58
 59
 60
 61
 62
 63
 64
 65
 66
 67
 68
 69
 70
 71
 72
 73
 74
 75
 76
 77
 78
 79
 80
 81
 82
 83
 84
 85
 86
 87
 88
 89
 90
 91
 92
 93
 94
 95
 96
 97
 98
 99
 100

Người lập

 Nguyễn Công Hiếu

Kế toán trưởng

 Phan Thùy Đoàn

Đồng Nai, ngày 29 tháng 01 năm 2019
 Tổng giám đốc


 Phan Đình Thám

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
 (Theo phương pháp gián tiếp)
 QUÝ IV NĂM 2018

Đơn vị tính: đồng

| CHỈ TIÊU | MÃ SỐ | Thuyết minh | Quý IV/2018 | Quý IV/2017 | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này | |
|--|-------|-------------|-------------------|-------------------|------------------------------------|-------------------|
| | | | | | Năm 2018 | Năm 2017 |
| 1 | 2 | 3 | | | | |
| I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | | | | |
| 1. Lợi nhuận trước thuế | 01 | | 85.209.334.898 | 31.248.445.125 | 295.415.869.186 | 271.648.018.323 |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản: | | | | | | |
| - Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT | 02 | | 821.309.476 | 7.947.923.572 | 3.285.529.047 | 43.138.632.122 |
| - Các khoản dự phòng | 03 | | 2.613.420.484 | 2.557.304.512 | 2.613.420.484 | 3.741.401.921 |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04 | | (133.922) | (1.976.042) | (282.962) | (5.767.722) |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | | (105.921.661.763) | 11.824.099.732 | (332.724.633.458) | (263.321.074.394) |
| - Chi phí lãi vay | 06 | | | - | - | 176.508.950 |
| - Các khoản điều chỉnh khác | 07 | | | | - | - |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 08 | | (17.277.730.827) | 53.575.796.899 | (31.410.097.703) | 55.377.719.200 |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | | (96.051.427.209) | 335.047.035.049 | (58.767.729.449) | 321.062.384.920 |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | | 21.740.625 | 6.276.526.180 | 430.411.531 | 13.423.700.847 |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11 | | (235.055.395) | (128.068.138.993) | (19.450.543.673) | (335.242.245.767) |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước | 12 | | 6.436.363.487 | (18.288.707.816) | 15.395.490.000 | 131.285.596.169 |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh | 13 | | | | - | - |
| - Tiền lãi vay đã trả | 14 | | | | - | - |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | | - | (10.517.284.761) | - | (15.670.975.353) |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 16 | | 962.664.000 | 4.177.959.406 | 999.244.000 | 14.786.618.599 |
| - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh | 17 | | (1.234.349.500) | (65.836.954.081) | (3.860.545.100) | (93.300.807.249) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | (107.377.794.819) | 176.366.231.883 | (96.663.770.394) | 91.721.991.366 |
| II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư | | | | | - | - |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | 21 | | (535.613.000) | - | (787.933.649) | (56.151.648.829) |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | 22 | | - | - | - | 49.214.999 |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | | (286.000.000.000) | (307.435.000.000) | (1.069.375.000.000) | (934.705.000.000) |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ đơn vị khác | 24 | | 270.720.000.000 | 259.270.000.000 | 1.191.830.000.000 | 559.270.000.000 |
| 5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | - | (268.505.847.936) | (32.455.000.000) | (282.985.847.936) |

| CHỈ TIÊU | MÃ SỐ | Thuyết minh | Quý IV/2018 | Quý IV/2017 | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này | |
|--|-----------|-------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------------|--------------------------|
| | | | | | Năm 2018 | Năm 2017 |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác | 26 | | - | 791.377.810 | 11.696.253.480 | 313.076.829.500 |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 108.672.671.700 | 29.012.107.331 | 327.856.481.154 | 234.204.418.950 |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i> | <i>30</i> | | <i>92.857.058.700</i> | <i>(286.867.362.795)</i> | <i>428.764.800.985</i> | <i>(167.242.033.316)</i> |
| III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | | | | |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu | 31 | | | | - | - |
| 2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32 | | - | - | (90.100.000) | - |
| 3. Tiền thu từ đi vay | 33 | | | | - | - |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | | | | - | - |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính | 35 | | | | - | - |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | (376.400.888.000) | (5.313.362.702) | (376.400.888.000) | (5.313.362.702) |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i> | <i>40</i> | | <i>(376.400.888.000)</i> | <i>(5.313.362.702)</i> | <i>(376.490.988.000)</i> | <i>(5.313.362.702)</i> |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ | 50 | | (390.921.624.119) | (115.814.493.614) | (44.389.957.409) | (80.833.404.652) |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm | 60 | | 443.672.077.323 | 212.952.779.145 | 97.140.261.573 | 177.967.898.503 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | 133.922 | 1.976.042 | 282.962 | 5.767.722 |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ | 70 | | 52.750.587.126 | 97.140.261.573 | 52.750.587.126 | 97.140.261.573 |

Người lập

Nguyễn Công Hiếu

Kế toán trưởng

Phan Thùy Đoàn

Đồng Nai, ngày 29 tháng 01 năm 2019

Tổng giám đốc

Phan Đình Thâm



TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Quý 04/2018

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

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.

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 2018 là 45 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 và hoạt động chính

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

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

1.4. 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 NGHIỆPĐịa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình,
Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý 04/2018

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (tiếp theo)**1.5. Cấu trúc doanh nghiệp**

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

| STT | Tên | Địa chỉ | 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 | 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 | 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 | 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 | 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 | 51,00% |
| 6 | Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành | Đường 5, KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai | 51,19% |
| 7 | Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình | Số 1, đường 3A, KCN Biên Hòa 2, TP.Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai | 79,00% |
| 8 | Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi | 12 Huỳnh Văn Nghệ, P.Bửu Long, TP.Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai. | 64,04% |
| 9 | Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền | Tầng 1, số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1, P.An Bình, Tp.Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai. | 51,00% |
| (*) Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Định Quán (đã thoái hết vốn trong tháng 9/2018) | | | |
| 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 | 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 | 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 | 20,00% |
| 4 | Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức | Tầng 9, Tòa nhà Sonadezi, Số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1, P.An Bình, TP.Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai | 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 | 37,95% |

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Quý 04/2018

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (tiếp theo)

| STT | Tên | Địa chỉ | Tỷ lệ vốn góp |
|-----|--|--|---------------|
| 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 | 20,00% |
| 7 | Công ty Cổ phần Bến xe và Dịch vụ Vận tải Đồng Nai | Xa lộ Hà Nội, Khu phố 2, P.Bình Đa, T.Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai | 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 | 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 | 39,72% |

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

2.1. Năm tài chính

Năm tài chính của Tổng Công ty từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam.

2.3. Cơ sở lập báo cáo tài chính

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán:

- 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/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. Tiền và các khoản tương đương tiền

1:36
VGC
PI
T T
ÔNG
A-1

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Quý 04/2018

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (tiếp theo)

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 rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

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

3.3. 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.

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.

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7/12/2009 (Thông tư 228) và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 06 năm 2013 sửa đổi, bổ sung Thông tư 228 của Bộ Tài chính. Theo đó, Công ty được

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Quý 04/2018

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (tiếp theo)

yêu cầu trích lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn nếu tổ chức kinh tế mà Công ty đang đầu tư bị lỗ với mức trích tối đa cho mỗi khoản đầu tư bằng số vốn đã đầu tư.

Đối với các khoản đầu tư khác

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

3.4. Các khoản phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản nợ 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 với 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.

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

3.5. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Bất động sản khu công nghiệp và khu đô thị được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của 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 là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết tính giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

Giá trị 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 kỳ, 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.

36
TY
N
N
P
ONE

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Quý 04/2018

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (tiếp theo)

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.

3.6. 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:

| | Năm 2018 |
|----------------------------------|-----------------|
| + 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 |

3.7. 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.

Ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế, bao gồm:

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

Phần mềm máy vi tính

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

3.8. Cho thuê tài sản



TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Quý 04/2018

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (tiếp theo)

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 hai phương pháp:

- Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Tổng Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận khi thỏa mãn các điều kiện:
 - + Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
 - + Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
 - + Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;
 - + Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.
- Các trường hợp còn lại: ghi nhận doanh thu được thực hiện theo nguyên tắc phân bổ số tiền cho thuê nhận trước phù hợp với thời gian cho thuê.

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

3.9. 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, 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.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc 05 - 45 năm

3.10. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Quý 04/2018

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (tiếp theo)

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

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

3.11. 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 hạn thuê trên hợp đồng; tiền thuê đất truy thu từ tháng 2/2016 đến 31/09/2018 tại Khu công nghiệp Biên Hòa 1 được phân bổ theo diện tích đã được khách hàng chấp thuận.
- 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;

3.12. 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.

3.13. 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.

3.14. Nợ phải trả

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

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Quý 04/2018

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (tiếp theo)

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

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

3.15. Chi phí phải trả

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

3.16. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

3.17. 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 quy định trong Điều lệ 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 Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.18. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu từ tiền cho thuê tài sản hoạt động được trình bày ở thuyết minh mục 4.9.

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

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Quý 04/2018

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (tiếp theo)

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).

3.19. Hợp đồng xây dựng

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

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

3.20. 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.

3.21. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm chi phí dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, chi phí lưu ký.

3.22. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí 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).

3.23. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

Thuế giá trị gia tăng

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

1. N
2. M
3. O
4. A
5. C
6. O

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆPĐịa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình,
Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**
Quý 04/2018**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (tiếp theo)**

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

Các loại thuế khác

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

4. CÁC SỰ KIỆN HOẶC GIAO DỊCH TRỌNG YẾU TRONG KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

4.2. Phải thu của khách hàng

| | Tại ngày 31/12/2018 | Tại ngày 01/01/2018 |
|--|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Phải thu của khách hàng ngắn hạn: | | |
| Sở Giao thông Vận tải Đồng Nai liên quan đến doanh thu xây dựng Cầu Hóa An | - | 35.651.261.000 |
| Công ty Cổ phần Thiết bị điện | - | 4.408.167.573 |
| Công ty CP Gạch men Thanh Thanh | 1.141.244.891 | 681.535.366 |
| Công ty CP Tấm lợp và VLXD Đồng Nai | 1.969.014.680 | 669.403.620 |
| Công ty CP Tập đoàn Tân Mai | 2.582.907.566 | - |
| Công ty CP Bê tông Biên Hòa | 1.508.110.161 | 1.137.067.405 |
| Phải thu các đối tượng khác | 3.716.627.553 | 4.039.084.562 |
| Cộng | 10.917.904.851 | 46.586.519.526 |

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆPĐịa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình,
Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**
Quý 04/2018**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (tiếp theo)****4.3. Trả trước cho người bán**

| | <u>31/12/2018</u> | <u>01/01/2018</u> |
|---|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn: | | |
| Công Ty TNHH Dịch Vụ Du Lịch Cổ Việt | 522.270.000 | 590.370.000 |
| Công ty Cổ Phần AQUUS | 242.550.000 | - |
| Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt | 82.500.000 | - |
| Công ty Cổ phần Vinpearl | 162.525.000 | - |
| Công ty TNHH May Thêu Giày An Phước | 94.778.500 | - |
| Công ty TNHH MTV Vệ Gia | 94.500.000 | - |
| Trả trước cho các đối tượng khác | 159.756.000 | 484.625.100 |
| Cộng | 1.358.879.500 | 1.074.995.100 |
| Trả trước cho người bán dài hạn: | | |
| Trung tâm Phát triển Quỹ đất Huyện Vĩnh Cửu | 200.000.000 | 200.000.000 |
| Trả trước cho người bán khác | - | - |
| Cộng | 200.000.000 | 200.000.000 |

4.4. Phải thu khác

| | <u>Tại ngày 31/12/2018</u> | | <u>Tại ngày 01/01/2018</u> | |
|---|----------------------------|----------|----------------------------|----------|
| | VND | | VND | |
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| Ngắn hạn: | | | | |
| Dự thu lãi tiền gửi | 18.319.020.000 | - | 12.279.484.000 | - |
| Phải thu người lao động (tạm ứng) | 47.000.000 | - | 47.000.000 | - |
| Công ty CP CTGT Đồng Nai Đồng Nai | 1.106.700.000 | - | 1.106.700.000 | - |
| Công Ty CP Đầu Tư Phát Triển Cường Thuận IDICO | 1.319.736.822 | - | - | - |
| Phải thu khác | 100.792.454.823 | - | 975.146.917 | - |
| Cộng | 121.584.911.645 | - | 14.408.330.917 | - |
| Dài hạn: | | | | |
| Công ty CP Sonadezi Giang Điền (đặt cọc thuê Văn phòng) | 1.031.515.500 | - | - | - |
| Trong đó phải thu khác là các bên liên quan: | | | | |
| Dài hạn: | | | | |
| Công ty CP Sonadezi Giang Điền | 1.031.515.500 | - | - | - |
| Cộng | 1.031.515.500 | - | - | - |

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆPĐịa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình,
Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**
Quý 04/2018**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (tiếp theo)****4.5. Hàng tồn kho**

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

4.6. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆPĐịa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình,
Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**
Quý 04/2018**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (tiếp theo)**

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

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

4.7. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆPĐịa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình,
Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**
Quý 04/2018**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (tiếp theo)**

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

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



TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆPĐịa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình,
Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**
Quý 04/2018**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (tiếp theo)****4.8. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

| Khoản mục | Tại ngày 01/01/2018 | Tăng trong kỳ | Giảm trong kỳ | Tại ngày 31/12/2018 |
|-------------------------------------|------------------------|----------------------|---------------|------------------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| Bất động sản đầu tư cho thuê: | | | | |
| Nguyên giá: | | | | |
| Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp | 111.388.439.863 | 202.933.649 | - | 111.591.373.512 |
| Cộng | 111.388.439.863 | 202.933.649 | - | 111.591.373.512 |
| Giá trị hao mòn lũy kế: | | | | |
| Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp | 104.622.117.386 | 2.272.349.837 | - | 106.894.467.223 |
| Cộng | 104.622.117.386 | 2.272.349.837 | - | 106.894.467.223 |
| Giá trị còn lại: | | | | |
| Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp | 6.766.322.477 | | | 4.696.906.289 |
| Cộng | 6.766.322.477 | | | 4.696.906.289 |

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

4.9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

| | Tại ngày 31/12/2018 | Tại ngày 01/01/2018 |
|-------------------------------|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Công trình mỏ đá Thiện Tân | 3.305.834.538 | 3.305.834.538 |
| Chi phí xây dựng dở dang khác | 1.719.123.801 | 1.719.123.801 |
| Cộng | 5.024.958.339 | 5.024.958.339 |

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆPĐịa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình,
Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**
Quý 04/2018**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (tiếp theo)****4.10. Chi phí trả trước**

| | Tại ngày 31/12/2018 VND | Tại ngày 01/01/2018 VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Ngắn hạn: | | |
| Tiền thuê đất KCN Biên Hòa 1 đã nộp | 16.975.373.525 | 25.389.111.706 |
| Các khoản khác | 224.354.542 | 21.040.578 |
| Cộng | 17.199.728.067 | 25.410.152.284 |
| Dài hạn: | | |
| Công cụ dụng cụ | 199.042.493 | 166.031.161 |
| Tiền thuê mặt bằng công nghiệp có hạ tầng kỹ thuật (*) | 256.063.375.551 | 262.505.221.477 |
| Lợi thế kinh doanh | - | 2.032.615.191 |
| Chi phí hạ tầng KCN Biên Hòa 1 | 2.148.754.359 | 892.370.357 |
| Cộng | 258.411.172.403 | 265.596.238.186 |

(*) Tiền thuê mặt bằng công nghiệp có hạ tầng kỹ thuật là khoản thanh toán tiền thuê đất tại KCN Châu Đức theo hợp đồng thuê đất số 12/HĐTĐ-SZC-KD ngày 21 tháng 07 năm 2014.

4.11. Các khoản đầu tư tài chính

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

| | Tại ngày 31/12/2018 VND | | Tại ngày 01/01/2018 VND | |
|--------------------------------------|----------------------------|------------------------|----------------------------|------------------------|
| | Giá gốc | Giá trị ghi sổ | Giá gốc | Giá trị ghi sổ |
| Ngắn hạn: | | | | |
| Tiền gửi có kỳ hạn từ 3 đến 12 tháng | 362.980.000.000 | 362.980.000.000 | 675.435.000.000 | 675.435.000.000 |
| Cộng | 362.980.000.000 | 362.980.000.000 | 675.435.000.000 | 675.435.000.000 |
| Dài hạn: | | | | |
| Tiền gửi có kỳ hạn 13 tháng | 200.000.000.000 | 200.000.000.000 | 10.000.000.000 | 10.000.000.000 |
| Cộng | 200.000.000.000 | 200.000.000.000 | 10.000.000.000 | 10.000.000.000 |

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆPĐịa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình,
Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**
Quý 04/2018**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (tiếp theo)****Tại ngày 31/12/2018****VND****Tại ngày 01/01/2018****VND**

| | Giá trị ghi sổ | Dự phòng | Giá trị hợp lý | Giá trị ghi sổ | Dự phòng | Giá trị hợp lý |
|---|------------------------|----------------------|----------------|------------------------|----------------------|----------------|
| Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | | | | | | |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức | 488.352.527.264 | | | 488.352.527.264 | | |
| Công ty Cổ phần Dầu tư quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang | 112.000.000.000 | 1.024.445.700 | | 112.000.000.000 | 1.024.445.700 | |
| Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi | 33.436.575.595 | 1.602.689.945 | | 33.436.575.595 | 1.070.487.115 | |
| Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình | 29.841.520.005 | | | 29.841.520.005 | | |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai (*) | 12.556.802.285 | | | 12.662.870.951 | | |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi | 12.600.000.000 | | 15.000.000.000 | 12.600.000.000 | | 15.200.000.000 |
| Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai | 10.295.294.400 | | 19.770.609.600 | 10.295.294.400 | | 16.855.128.000 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp số 1 - ĐNai | 7.489.690.056 | | | 7.489.690.056 | | |
| Công ty Cổ phần Bến xe và Dịch vụ Vận tải Đồng Nai | 8.045.519.909 | | | 8.045.519.909 | | |
| Cộng | 714.617.929.514 | 2.627.135.645 | | 714.723.998.180 | 2.094.932.815 | |

(*) Điều chỉnh giảm giá trị đầu tư của Công ty CP Kinh doanh Nhà Đồng Nai, số tiền 310.166.917 đồng; Công ty CP Cấp nước Đồng Nai, số tiền 611.112.113 đồng; Công ty CP Xây dựng Đồng Nai, số tiền 106.068.666 đồng đối với khoản cổ tức năm 2017 được chia từ lợi nhuận các năm trước 2016 (thời điểm Cổ phần hóa Tổng Công ty).

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆPĐịa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình,
Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**
Quý 04/2018**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (tiếp theo)**Tại ngày 31/12/2018
VNDTại ngày 01/01/2018
VND

| Đầu tư vào đơn vị khác: | Tại ngày 31/12/2018 | | Tại ngày 01/01/2018 | |
|--|------------------------|----------------------|------------------------|--------------------|
| | Giá trị ghi sổ | Dự phòng | Giá trị ghi sổ | Dự phòng |
| Công ty Cổ phần Đầu tư XD Cầu Đồng Nai | 72.516.189.000 | | 72.516.189.000 | |
| Công ty Cổ phần dầu khí đầu tư khai thác Cảng Phước An | 71.446.310.986 | 1.093.241.670 | 71.446.310.986 | 570.422.308 |
| Công ty Cổ phần Amata | 41.550.395.294 | | 41.550.395.294 | |
| Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI | 14.000.000.000 | | 14.000.000.000 | |
| Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Đồng Nai | 1.711.890.000 | | 1.711.890.000 | 2.580.240.000 |
| Cộng | 201.224.785.280 | 1.093.241.670 | 201.224.785.280 | 570.422.308 |

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 giữa niên độ do không có gia 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 NGHIỆPĐịa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1,
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**
Quý 04/2018**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (tiếp theo)****4.12. Phải trả người bán**

| | Tại ngày 31/12/2018 | | Tại ngày 01/01/2018 | |
|--|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | | VND | |
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| Phải trả người bán ngắn hạn: | | | | |
| Tổng công ty Xây Dựng Số 1 - CTCP | - | - | 32.455.000.000 | 32.455.000.000 |
| CTCP Sonadezi Giang Điền | 648.648.000 | 648.648.000 | 3.157.435.500 | 3.157.435.500 |
| Công ty CP Sonadezi Châu Đức | - | - | 3.789.546.057 | 3.789.546.057 |
| Công ty TNHH Bảo Vệ Sonadezi | 139.320.000 | 139.320.000 | - | - |
| Công ty TNHH Tiên Triết | 1.987.186.762 | 1.987.186.762 | 2.076.431.814 | 2.076.431.814 |
| Công ty TNHH MTV Công nghiệp Hóa chất mỏ Nam Bộ - Micco tại Đồng Nai | 181.534.844 | 181.534.844 | - | - |
| Công ty CP Dịch vụ Sonadezi | 135.258.620 | 135.258.620 | 282.385.314 | 282.385.314 |
| Phải trả cho các đối tượng khác | 774.720.293 | 774.720.293 | 522.309.247 | 522.309.247 |
| Cộng | 3.866.668.519 | 3.866.668.519 | 42.283.107.932 | 42.283.107.932 |

Trong đó, phải trả người bán là các bên liên quan :

| | | | | |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi | 135.258.620 | 135.258.620 | 282.385.314 | 282.385.314 |
| CTCP Sonadezi Giang Điền | 648.648.000 | 648.648.000 | 3.157.435.500 | 3.157.435.500 |
| Công ty CP Sonadezi Châu Đức | - | - | 3.789.546.057 | 3.789.546.057 |
| Cộng | 783.906.620 | 783.906.620 | 7.229.366.871 | 7.229.366.871 |

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Quý 04/2018

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (tiếp theo)**4.13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

| | Tại ngày 01/01/2018 | | Số phải nộp trong kỳ VND | Số đã thực nộp trong kỳ VND | Tại ngày 31/12/2018 | |
|-------------------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------------|--------------------------------|----------------------|--------------------|
| | Phải thu VND | Phải nộp VND | | | Phải thu VND | Phải nộp VND |
| Thuế giá trị gia tăng | 29.996.853 | - | 313.636.125 | 283.639.272 | - | - |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 5.347.599.899 | - | 3.168.534.235 | 2.179.065.664 | - | - |
| Thuế thu nhập cá nhân | - | 918.413.620 | 3.488.129.589 | 3.884.654.373 | - | 521.888.836 |
| Thuế môn bài | - | - | 3.000.000 | 3.000.000 | - | - |
| Tiền thuế đất khu công nghiệp | 9.000.000.000 | - | 18.235.413.101 | 9.235.413.101 | - | - |
| Thuế khác | 2.117.748 | - | - | - | 2.117.748 | - |
| Cộng | 14.379.714.500 | 918.413.620 | 25.208.713.050 | 13.406.706.746 | 2.181.183.412 | 521.888.836 |

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Quý 04/2018

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (tiếp theo)**4.14. Phải trả người lao động**

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

4.15. Chi phí phải trả

| | Tại ngày 31/12/2018 VND | Tại ngày 01/01/2018 VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Ngắn hạn: | | |
| Tiền thuê đất Khu công nghiệp Châu Đức | 35.139.427.074 | 35.139.427.074 |
| Chi phí khác | - | 2.933.164.147 |
| Cộng | 35.139.427.074 | 38.072.591.221 |

4.16. Doanh thu chưa thực hiện

| | Tại ngày 31/12/2018 VND | Tại ngày 01/01/2018 VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Ngắn hạn: | | |
| Tiền nhận trước về cho thuê hạ tầng KCN Biên Hòa 1 | 979.037.791 | 979.037.798 |
| Cộng | 979.037.791 | 979.037.798 |
| Dài hạn: | | |
| Tiền nhận trước về cho thuê hạ tầng KCN Biên Hòa 1 | 1.987.605.675 | 2.710.371.375 |
| Cộng | 1.987.605.675 | 2.710.371.375 |

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆPĐịa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1,
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**
Quý 04/2018**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (tiếp theo)****4.17. Phải trả khác**

| | Tại ngày 31/12/2018 VND | Tại ngày 01/01/2018 VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Ngắn hạn: | | |
| Thù lao người đại diện phần vốn góp | 2.095.452.492 | 1.244.400.659 |
| Cổ tức đợt 1 năm 2018 phải trả | 90.912.000 | - |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn | - | 40.320.000 |
| Tiền thuê đất KCN Biên Hòa 1 giai đoạn trước cổ phần hóa phải nộp lại cho Ngân sách Nhà nước | 132.662.794 | 9.751.100.296 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 635.300.000 | 33.846.600 |
| Cộng | 2.954.327.286 | 11.069.667.555 |
| Dài hạn: | | |
| Phải trả Công ty Cổ phần phát triển đô thị công nghiệp số 2 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 | 11.200.000.000 | 11.200.000.000 |
| Phải trả Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình 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 | 22.400.000.000 | 22.400.000.000 |
| Cộng | 33.600.000.000 | 33.600.000.000 |

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆPĐịa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1,
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**
Quý 04/2018**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (tiếp theo)****4.18. Vốn chủ sở hữu****Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

ĐVT: 1.000 VND

| | Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu | | | | | Cộng |
|--|------------------------------------|---------------------------------|-----------------------|---------------------------------|-----------------------------------|----------------------|
| | Vốn góp của chủ sở hữu | Chênh lệch đánh giá lại tài sản | Quỹ đầu tư phát triển | Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | |
| 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 |

(Xem tiếp trang sau)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆPĐịa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1,
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**
Quý 04/2018**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (tiếp theo)**

ĐVT: 1.000 VND

| | Các mục thuộc vốn chủ sở hữu | | | | | Cộng |
|------------------------------------|------------------------------|------------------|---------------------------------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| | Vốn góp của chủ sở hữu | Cổ phiếu quỹ (*) | Chênh lệch đánh giá lại tài sản | Quỹ đầu tư phát triển | LN sau thuế chưa phân phối | |
| Số dư tại ngày 01/01/2018 | 3.765.000.000 | | | 5.706.000 | 344.166.335 | 4.114.872.335 |
| Lợi nhuận trong kỳ này | | | | | 292.247.335 | 292.247.335 |
| Trích quỹ Đầu tư phát triển | | | | 19.010.673 | (19.010.673) | - |
| Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi | | | | | (12.185.680) | (12.185.680) |
| Mua lại cổ phiếu quỹ | | (90.100) | | | | (90.100) |
| Chia cổ tức | | | | | (376.491.800) | (376.491.800) |
| Số dư tại ngày 31/12/2018 | 3.765.000.000 | (90.100) | - | 24.716.673 | 228.725.517 | 4.018.352.090 |

(*) Từ ngày 03/04/2018 đến ngày 05/04/2018, Tổng Công ty đã thực hiện mua lại 8.200 Cổ phần của cán bộ công nhân viên đã nghỉ việc, tổng giá mua là 90.100.000 đồng.

4.19. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

| | Quý 04/2018 VND | Quý 04/2017 VND |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Doanh thu kinh doanh đất, hạ tầng KCN Biên Hòa 1 | 14.568.485.151 | 11.762.931.341 |
| Doanh thu mỏ đá Xuân Hòa | 112.275.016 | 21.169.668 |
| Doanh thu hợp đồng xây dựng Cầu Hóa An | - | 18.809.363.636 |
| Doanh thu khác | (550.830.909) | - |
| Cộng | 14.129.929.258 | 30.593.464.645 |
| Trong đó, doanh thu đối với các bên có liên quan: | | |
| Công ty CP Sonadezi Giang Điền | 47.411.598 | 94.823.201 |
| Công ty CP Sonadezi An Bình | 100.876.412 | 315.052.417 |
| Công ty CP Sơn Đồng Nai | 60.585.258 | 108.464.815 |
| Cộng | 208.873.268 | 518.340.433 |

4.20. Giá vốn hàng bán

| | Quý 04/2018 VND | Quý 04/2017 VND |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Giá vốn kinh doanh đất, hạ tầng Biên Hòa 1 | 11.817.599.319 | (2.216.808.414) |
| Giá vốn mỏ đá Xuân Hòa | 20.300.625,00 | 21.844.442 |
| Giá vốn xây dựng cầu Hóa An | - | 10.265.869.919 |
| Giá vốn hạ tầng KCN Châu Đức | 2.471.723.393 | 5.055.503.350 |
| Giá vốn khác | (550.830.909) | 21.744.735 |
| Cộng | 13.758.792.428 | 13.148.154.032 |

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆPĐịa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1,
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**
Quý 04/2018**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (tiếp theo)****4.21. Doanh thu hoạt động tài chính**

| | Quý 04/2018 | Quý 04/2017 |
|------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 93.602.756.887 | 20.291.541.000 |
| Lãi tiền gửi | 11.356.240.876 | 11.804.325.374 |
| Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư | 962.664.000 | 85.304.000 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá cuối kỳ | 134.117 | 2.035.015 |
| Cộng | 105.921.795.880 | 32.183.205.389 |

4.22. Chi phí tài chính

| | Quý 04/2018 | Quý 04/2017 |
|--|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Dự phòng giảm giá khoản đầu tư tài chính | 1.055.022.192 | 2.061.607.416 |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại | 195 | 58.973 |
| Chi phí tài chính khác | 189.468.777 | 1.141.988.378 |
| Cộng | 1.244.491.164 | 3.203.654.767 |

4.23. Chi phí quản lý doanh nghiệp

| | Quý 04/2018 | Quý 04/2017 |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí nhân viên quản lý | 12.525.910.818 | 8.036.564.475 |
| Chi phí đồ dùng văn phòng | 37.439.236 | 44.403.117 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 254.606.783 | 260.875.773 |
| Chi phí dự phòng | 1.558.398.292 | 495.697.096 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 572.184.003 | 654.508.722 |
| Chi phí khác bằng tiền | 4.929.048.534 | 5.717.609.742 |
| Cộng | 19.877.587.666 | 15.209.658.925 |

4.24. Thông tin 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 |

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Quý 04/2018

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (tiếp theo)

| | |
|---|-----------------------|
| 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 Sonadezi Giang Điền | Công ty con |
| 10. Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Định Quán (đã thoái hết vốn trong tháng 9/2018) | Công ty con |
| 11. Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai | Công ty liên kết |
| 12. Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai | Công ty liên kết |
| 13. Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp số 1 | Công ty liên kết |
| 14. Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi | Công ty liên kết |
| 15. Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức | Công ty con gián tiếp |
| 16. Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình | Công ty con gián tiếp |
| 17. Công ty Cổ phần Bến xe và Dịch vụ Vận tải Đồng Nai | Công ty liên kết |
| 18. Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi | Công ty liên kết |
| 19. Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ – An Giang | Công ty liên kết |

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆPĐịa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1,
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**
Quý 04/2018**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (tiếp theo)**

| | Quý 04/2018 | Quý 04/2017 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia: | | |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành | 10.238.000.000 | |
| Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai | 24.984.527.887 | - |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình | 28.440.000.000 | |
| Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai | 6.297.480.000 | |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai | 3.672.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 | 9.261.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền | 10.200.000.000 | |
| Công ty Cổ phần Bến xe và Dịch vụ Vận Tải Đồng Nai | 509.749.000 | 509.760.000 |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức | | 18.736.000.000 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 1 Đồng Nai | | 922.320.000 |
| Cộng | 93.602.756.887 | 20.168.080.000 |

Đồng Nai, ngày 29 tháng 01 năm 2019

NGƯỜI LẬP



NGUYỄN CÔNG HIẾU

KẾ TOÁN TRƯỞNG



PHAN THÙY ĐOÀN

TỔNG GIÁM ĐỐC



PHAN ĐÌNH THÁM