



**TỔNG CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 1/2018

THÁNG 04/2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/03/2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		484.648.935.772	525.256.790.727
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	(5.1)	52.394.243.712	129.224.853.684
1. Tiền	111		52.394.243.712	9.224.853.684
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	120.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		220.000.000	10.220.000.000
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	(5.2)	220.000.000	10.220.000.000
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		408.231.853.623	362.834.159.294
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	(5.2)	10.870.906.553	14.169.043.800
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	(5.3)	396.844.721.168	347.144.565.181
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135			
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	(5.4)	1.416.225.902	2.420.550.313
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(900.000.000)	(900.000.000)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
III. Hàng tồn kho	140		13.226.504.053	9.977.863.103
1. Hàng tồn kho	141	(5.5)	13.226.504.053	9.977.863.103
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149			
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		10.576.334.384	12.999.914.646
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	(5.9)	339.977.113	345.801.345
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		3.456.388.634	5.149.412.550
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	(5.13)	6.779.968.637	7.504.700.751
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155	(5.3)		

(Xem tiếp trang sau)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/03/2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.310.291.184.729	1.276.755.998.391
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		3.736.486.172	4.810.516.672
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	(5.2)	1.332.100.000	1.950.700.000
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	(5.3)	2.404.386.172	2.859.816.672
3. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215			
3. Phải thu dài hạn khác	216	(5.5)		
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			
II. Tài sản cố định	220		68.049.765.995	71.086.709.790
1. Tài sản cố định hữu hình	221	(5.6)	59.976.579.966	63.022.919.864
Nguyên giá	222		92.368.407.481	92.224.016.037
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(32.391.827.515)	(29.201.096.173)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224			
Nguyên giá	225			
Giá trị hao mòn lũy kế	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227	(5.7)	8.073.186.029	8.063.789.926
Nguyên giá	228		9.259.505.000	9.189.505.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.186.318.971)	(1.125.715.074)
III. Bất động sản đầu tư	230	(5.7)	920.288.617.337	935.075.154.645
1. Nguyên giá	231		1.192.802.866.978	1.190.859.200.828
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(272.514.249.641)	(255.784.046.183)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	(5.8)	164.502.362.367	111.268.009.985
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241			
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		164.502.362.367	111.268.009.985
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	(5.2)	-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260	(5.9)	153.713.952.858	154.515.607.299
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		153.713.952.858	154.515.607.299
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		1.794.940.120.501	1.802.012.789.118

(Xem tiếp trang sau)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/03/2018

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.265.636.601.217	1.275.619.253.480
I. Nợ ngắn hạn	310		119.663.249.848	165.731.790.909
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	(5.10)	8.626.176.694	34.852.350.101
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		16.520.829.545	8.866.008.451
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	(5.13)	73.687.592	108.399.536
4. Phải trả người lao động	314	(5.14)	1.841.453.490	3.987.346.448
3. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	(5.11)	27.800.833.815	38.279.267.910
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐXD	317			
4. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	(5.12)	39.495.091.581	14.994.480.236
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	(5.13)	25.089.751.142	23.074.092.238
6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320			40.000.000.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		215.425.989	1.569.845.989
13. Quỹ bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
II. Nợ dài hạn	330		1.145.973.351.369	1.109.887.462.571
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	(5.11)		
1. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335			
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	(5.12)	1.121.528.432.151	1.086.653.805.908
3. Phải trả dài hạn khác	337	(5.13)	24.444.919.218	23.233.656.663
5. 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 và công nghệ	343			

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/03/2018

Đơn vị tính: VND

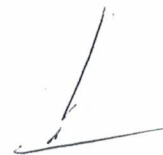
NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		529.303.519.284	526.393.535.638
I. Vốn chủ sở hữu	410	(5.19)	529.303.519.284	526.393.535.638
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		500.000.000.000	500.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		500.000.000.000	500.000.000.000
Cổ 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			
2. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	(5.18.2)	2.817.538.163	2.817.538.163
3. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		26.485.981.121	23.575.997.475
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		23.575.997.475	
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		2.909.983.646	23.575.997.475
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		1.794.940.120.501	1.802.012.789.118

(Xem tiếp trang sau)

Đồng Nai, ngày 13 tháng 04 năm 2018



Đào Thị Kim Ngân
 Người Lập Biểu



Nguyễn Bách Thảo
 Kế toán trưởng




Nguyễn Thị Hạnh
 Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý 1 năm 2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Quý 1		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	27.028.620.657		27.028.620.657	
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02				
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	27.028.620.657		27.028.620.657	
4. Giá vốn hàng bán	11	18.095.802.543		18.095.802.543	
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	8.932.818.114		8.932.818.114	
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	1.008.065.986		1.008.065.986	
7. Chi phí tài chính	22	1.019.296.727		1.019.296.727	
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23	<i>1.019.296.727</i>		<i>1.019.296.727</i>	
8. Chi phí bán hàng	25	786.411.806		786.411.806	
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	4.490.945.782		4.490.945.782	
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	3.644.229.785		3.644.229.785	
11. Thu nhập khác	31	2.727.273		2.727.273	
12. Chi phí khác	32				
13. Lợi nhuận khác	40	2.727.273		2.727.273	
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	3.646.957.058		3.646.957.058	
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	736.973.412		736.973.412	
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52				
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	2.909.983.646		2.909.983.646	

Đồng Nai, ngày 13 tháng 04 năm 2018

Đào Thị Kim Ngân
Người Lập Biểu

Nguyễn Bách Thảo
Kế toán trưởng




Nguyễn Thị Hạnh
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
 (Theo phương pháp gián tiếp)
 Quý 1 năm 2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Quý 1		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH					
1. Lợi nhuận trước thuế	01	3.646.957.058		3.646.957.058	
2. Điều chỉnh cho các khoản					
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	19.981.538.697		19.981.538.697	
Các khoản dự phòng	03	-		-	
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(20.880.440)		(20.880.440)	
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	-		-	
Chi phí lãi vay	06	1.019.296.727		1.019.296.727	
Các khoản điều chỉnh khác	07	-		-	
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước nhưng thay đổi vốn lưu động	08	24.626.912.042		24.626.912.042	
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(29.466.812.042)		(29.466.812.042)	
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(3.248.640.950)		(3.248.640.950)	
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(75.344.797.168)		(75.344.797.168)	
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	801.654.441		801.654.441	
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-		-	
Tiền lãi vay đã trả	14	935.616.438		935.616.438	
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	-		-	
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	(4.617.171.463)		(4.617.171.463)	
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(1.354.420.000)		(1.354.420.000)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(87.667.658.702)		(87.667.658.702)	
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	(80.068.755.098)		(80.068.755.098)	
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-		-	
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23	-		-	
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24	130.000.000.000		130.000.000.000	
2. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-		-	
3. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-		-	
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	884.923.388		884.923.388	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	50.816.168.290		50.816.168.290	
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH					
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-		-	
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-		-	
1. Tiền thu từ đi vay	33	40.000.000.000		40.000.000.000	
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(80.000.000.000)		(80.000.000.000)	
2. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35	-		-	
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-		-	
7. Tiền lãi trả cho các nhà đầu tư vào doanh nghiệp	37	-		-	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(40.000.000.000)		(40.000.000.000)	
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM	50	(76.851.490.412)		(76.851.490.412)	
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	129.224.853.684		129.224.853.684	
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	20.880.440		20.880.440	
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70	52.394.243.712		52.394.243.712	


 Đào Thị Kim Ngân
 Người Lập Biểu


 Nguyễn Bách Thảo
 Kế toán trưởng



Đồng Nai, ngày 13 tháng 04 năm 2018

 Nguyễn Thị Hạnh
 Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Ngày 23/06/2017, các cổ đông sáng lập của Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền đã thông qua đề án thành lập Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền với vốn điều lệ là 500.000.000.000 đồng.

Ngày 01/07/2017, Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền (dưới đây gọi tắt là Công ty) đã được cấp Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3603474037 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư tỉnh Đồng Nai cấp.

Ngày 28/09/2017 Tổng Công ty Sonadezi đã thoái vốn tại Công ty CP Sonadezi Giang Điền được chi tiết như sau:

STT	Tên công ty	Vốn góp	Tỷ lệ %
1	Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	255.000.000.000	51%
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	150.000.000.000	30%
3	Công ty Cổ Phần Đầu tư Phát Triển Cường Thuận IDICO	14.815.000.000	2,96%
4	Cổ đông khác	80.185.000.000	16,04%
	Cộng	500.000.000.000	100%

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại: Tầng 1, 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 Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2018 là: 82 (01/07/2017: 87)

2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh cơ sở hạ tầng.

3. Ngành nghề kinh doanh

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

- Xây dựng nhà các loại;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (không bao gồm kinh doanh quán bả, không hoạt động tại trụ sở);
- Dịch vụ phục vụ đồ uống;
- Tái chế phế liệu;
- Bán lẻ nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

- Chuẩn bị mặt bằng;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất: Định giá bất động sản, tư vấn bất động sản, quảng cáo bất động sản, đấu giá bất động sản, quản lý bất động sản, sàn giao dịch bất động sản.
- Cơ sở lưu trú khác
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
- Đại lý, môi giới, đấu giá
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ
- Bốc xếp hàng hóa
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải
- Thoát nước và xử lý nước thải
- Thu gom rác thải không độc hại
- Xây dựng công trình công ích
- Phá dỡ
- Hoàn thiện công trình xây dựng
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác
- Dịch vụ ăn uống khác
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác
- Hoạt động tư vấn quản lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

1. Năm tài chính:

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Riêng năm 2017 bắt đầu từ ngày 01 tháng 07 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán:

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND)

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 và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam

Công ty tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2017. Công ty đã áp dụng các chuẩn mực kế toán và các hướng dẫn kế toán mới của Bộ Tài Chính theo các thông tư sau:

- Thông tư 200/2014/TT-BTC (TT200) ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài Chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp.
- Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ tài Chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

3. Hình thức kế toán áp dụng:

Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU:

1. 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 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”.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

2. 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 cân 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. 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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.

4. 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>Kỳ này</u>
▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 10 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 - 10 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 07 năm

5. 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 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, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận được 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;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

- + 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.

6. 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. 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 |

7. 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 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 đất thể hiện khoản tiền thuê đất Khu công nghiệp Giang Điền đã trả một lần. Tiền thuê đất được Công ty phân bổ theo thời hạn thuê trên hợp đồng;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

- Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh theo thời gian hoạt động còn lại của dự án Khu công nghiệp Giang Điền;
- Chi phí trả trước khác chủ yếu là các chi phí phát sinh chung cho toàn bộ khu công nghiệp Giang Điền như chi phí tư vấn, chi phí sửa chữa, đo vẽ, hồ sơ quy hoạch, thuê pano,... được phân bổ dần không quá 03 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh. Riêng chi phí dò mìn được phân bổ theo thời gian hoạt động của khu công nghiệp là 49 năm.

8. 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 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.

9. 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.

10. 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 và theo từng đối tượng.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

11. Chi phí phải trả

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

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

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

12. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

13. 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 4.6.

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

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

14. 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 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.

15. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh khoản chi phí đi vay vốn phát sinh trong kỳ.

16. Thuế

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Xí nghiệp 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 và các hoạt động khác	10%

Các loại thuế khác

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

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các 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.

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/03/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Tiền mặt	91.701.128	38.719.774
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	52.302.542.584	9.186.133.910
Các khoản tương đương tiền	-	120.000.000.000
Cộng	<u>52.394.243.712</u>	<u>129.224.853.684</u>

Tương đương tiền là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 03 tháng.

2. Phải thu của khách hàng

	Tại ngày 31/03/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
a. Phải thu ngắn hạn:		
Phải thu từ khách hàng:		
KCN Giang Điền	3.324.409.839	1.211.807.443
Cho thuê xưởng	1.267.676.923	195.518.822
Cao ốc Sonadezi	2.588.773.541	6.680.065.685
Cấp nước sạch	216.746.250	80.153.850
KDC An Bình	3.473.300.000	5.352.850.000
Biệt thự Đồng Nai	-	-
Dịch vụ tư vấn, vận hành	-	648.648.000
Cộng	<u>10.870.906.553</u>	<u>14.169.043.800</u>
b. Phải thu dài hạn:		
Phải thu từ khách hàng:		
KDC An Bình	1.332.100.000	1.950.700.000
Cộng	<u>1.332.100.000</u>	<u>1.950.700.000</u>

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3. Trả trước cho người bán

	Tại ngày 31/03/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
a. Trả trước cho người bán ngắn hạn:		
Trả trước cho người bán:		
Trung tâm Phát triển Quỹ đất TP.Biên Hòa	247.343.352.330	245.920.822.338
Trung Tâm Phát triển Quỹ đất Huyện Trảng Bom	117.842.933.147	67.842.933.147
Trả trước cho các đối tượng khác	31.658.435.691	33.380.809.696
Cộng	<u>396.844.721.168</u>	<u>347.144.565.181</u>
b. Trả trước cho người bán dài hạn:		
Công ty CP Cấp Nước Đồng Nai	2.404.386.172	2.859.816.672
Cộng	<u>2.404.386.172</u>	<u>2.859.816.672</u>

4. Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/03/2018 VND		Tại ngày 01/01/2018 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phò
Phải thu khác từ khách hàng:				
Phải thu Công ty Cổ phần du lịch Giang Điền	250.0000.000	900.000.000	900.000.000	900.000.0
Phải thu người lao động	416.000.000	-	333.000.000	
Dự thu lãi tiền gửi	2.184.722	-	746.906.944	
Thuế TNDN tạm nộp 1% - KDC An Bình	130.879.510	-	129.036.842	
Phải thu khác	617.161.670	-	311.606.527	
Cộng	<u>1.416.225.902</u>	<u>900.000.000</u>	<u>2.420.550.313</u>	<u>900.000.0</u>

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/03/2018 VND		Tại ngày 01/01/2018 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	4.590.890	-	4.636.572	-
Công cụ, dụng cụ	57.135.842	-	66.358.320	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:	12.761.613.948	-	9.496.756.101	-
<i>Khu dân cư An Bình</i>	12.358.513.679	-	9.407.660.881	-
<i>Khác</i>	403.100.269	-	89.095.220	-
Hàng hóa	403.163.373	-	410.112.110	-
Cộng	13.226.504.053	-	9.977.863.103	-

6. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

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	85.237.565.354	2.812.787.870	4.173.662.813	92.224.016.037
Mua trong kỳ	41.762.944	-	102.628.500	144.391.444
Đầu tư XD CB hoàn thành				
Tăng do Tổng Công ty Sonadezi góp vốn				
Thanh lý, nhượng bán				
Tại ngày 31/03/2018	85.279.328.298	2.812.787.870	4.276.291.313	92.368.407.481
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Tại ngày 01/01/2018	25.598.683.076	1.287.160.801	2.315.252.296	29.201.096.173
Khấu hao trong kỳ	2.929.405.998	80.640.564	180.684.780	3.190.731.342
Tăng do Tổng Công ty Sonadezi góp vốn				
Tại ngày 31/03/2018	28.528.089.074	1.367.801.365	2.495.937.076	32.391.827.515
Giá trị còn lại:				
Tại ngày 01/01/2018	59.638.882.278	1.525.627.069	1.858.410.517	63.022.919.864
Tại ngày 31/03/2018	56.751.239.224	1.444.986.505	1.780.354.237	59.976.579.966

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

7. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Tài sản cố định vô hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá:				
Tại ngày 01/01/2018	9.069.505.000		120.000.000	9.189.505.000
Mua trong kỳ	-		70.000.000	70.000.000
Đầu tư XD/CB hoàn thành				
Tăng do Tổng Công ty Sonadezi góp vốn				
Thanh lý, nhượng bán				
Tại ngày 31/03/2018	9.069.505.000	-	-	9.259.505.000
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Tại ngày 01/01/2018	1.112.381.742		13.333.332	1.125.715.074
Khấu hao trong kỳ	46.715.010		13.888.887	60.603.897
Tăng do Tổng Công ty Sonadezi góp vốn				
Tại ngày 31/03/2018	1.159.096.752	-	27.222.219	1.186.318.971
Giá trị còn lại:				
Tại ngày 01/01/2018	7.957.123.258		106.666.668	8.063.789.926
Tại ngày 31/03/2018	7.910.408.248		162.777.781	8.073.186.029

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

8. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Tại ngày 01/01/2018 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	Tại ngày 31/03/2018 VNĐ
Bất động sản đầu tư cho thuê:				
Nguyên giá:				
Tòa nhà Sonadezi	299.806.029.919			299.806.029.91
Văn phòng KDC An Bình (Lô E)	10.215.965.191			10.215.965.19
Nhà xưởng cho thuê	59.760.325.433			59.760.325.43
Quyền sử dụng đất	565.292.683.748			565.292.683.74
Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	255.784.196.537	1.943.666.150		257.727.862.68
Cộng	<u>1.190.859.200.828</u>	<u>1.943.666.150</u>	<u>-</u>	<u>1.192.802.866.97</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Tòa nhà Sonadezi	63.473.429.255	3.754.890.757		67.228.320.01
Văn phòng KDC An Bình (Lô E)	6.287.169.923	89.290.802		6.376.460.72
Nhà xưởng cho thuê	16.423.330.645	1.780.054.707		18.203.385.35
Quyền sử dụng đất	63.143.430.063	3.090.563.607		66.233.993.67
Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	106.456.686.297	8.015.403.585		114.472.089.88
Cộng	<u>255.784.046.183</u>	<u>16.730.203.458</u>	<u>-</u>	<u>272.514.249.64</u>
Giá trị còn lại:				
Tòa nhà Sonadezi	236.332.600.664			232.577.709.90
Văn phòng KDC An Bình (Lô E)	3.928.795.268			3.839.504.46
Nhà xưởng cho thuê	43.336.994.788			41.556.940.08
Quyền sử dụng đất	502.149.253.685			499.058.690.07
Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	149.327.510.239			143.255.772.80
Cộng	<u>935.075.154.644</u>			<u>920.288.617.33</u>

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

9. Tài sản dở dang dài hạn

	Tại ngày 31/03/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Đường Khu Công Nghiệp Giang Điền	48.939.219.924	28.779.615.510
Hệ thống chiếu sáng Khu Công Nghiệp Giang Điền	279.583.957	320.408.534
Tuyến nối KCN Giang Điền vào QL1A	98.512.781.943	76.813.198.081
KDC Dịch vụ Giang Điền	1.674.404.780	1.674.404.780
Cấp thoát nước Khu Công Nghiệp Giang Điền	2.160.378.788	2.041.666.535
San nền Khu Công Nghiệp Giang Điền	1.624.609.953	66.747.848
Chi phí xây dựng dở dang khác	29.693.964	29.693.964
Nhà máy xử lý nước thải KCN Giang Điền	180.190.909	174.790.909
Nhà xưởng B, C	10.740.316.786	1.006.302.461
Công trình Sonadezi Building	361.181.363	361.181.363
Cộng	<u>164.502.362.367</u>	<u>111.268.009.985</u>

10. Chi phí trả trước

	Tại ngày 31/03/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Ngắn hạn:		
Công cụ dụng cụ	98.107.158	186.810.077
Các khoản khác	241.869.955	158.991.268
Cộng	<u>339.977.113</u>	<u>345.801.345</u>
Dài hạn:		
Công cụ dụng cụ	2.199.916.121	2.513.415.483
Chi phí khác	151.514.036.737	152.002.191.816
Cộng	<u>153.713.952.858</u>	<u>154.515.607.299</u>

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

11. Phải trả người bán

	Tại ngày 31/03/2018		Tại ngày 01/01/2018	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:				
Phải trả cho người bán:				
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Cường Thuận IDICO	2.034.451.601	-	5.500.480.606	-
Công ty Cổ phần Kỹ Thuật SEEN	-	-	10.121.542.486	-
Công ty CP Xây Dựng và Thương Mại Tổng Hợp	898.325.011	-	7.754.165.487	-
Phải trả cho các đối tượng khác	5.693.400.082	-	11.476.161.522	-
Cộng	<u>8.626.176.694</u>	<u>-</u>	<u>34.852.350.101</u>	<u>-</u>

12. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số năm nay VND	Số năm trước VND
KCN Giang Điền	9.046.492.706	18.073.650.159
Cao ốc Sonadezi	-	-
Cấp nước sạch	-	276.116.250
KDC An Bình	18.694.341.109	18.694.341.109
Khác	60.000.000	1.235.160.392
Cộng	<u>27.800.833.815</u>	<u>38.279.267.910</u>

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

13. Doanh thu chưa thực hiện

	Số năm nay VND	Số năm trước VND
Ngắn hạn:		
Khách hàng trả trước tiền thuê đất và thuê hạ tầng Khu công nghiệp Giang Điền	36.589.579.725	14.788.418.406
Khách hàng trả trước tiền thuê nhà xưởng Khu công nghiệp Giang Điền	462.702.104	-
Khách hàng trả trước tiền thuê văn phòng tại cao ốc Sonadezi	2.442.809.752	206.061.830
Cộng	<u>39.495.091.581</u>	<u>14.994.480.236</u>
Dài hạn:		
Khách hàng trả trước tiền thuê đất và thuê hạ tầng Khu công nghiệp Giang Điền	1.121.523.432.151	1.086.648.351.363
Khách hàng trả trước tiền thuê văn phòng tại cao ốc Sonadezi	5.000.000	5.454.545
Cộng	<u>1.121.528.432.151</u>	<u>1.086.653.805.908</u>

14. Phải trả khác

	Số năm nay VND	Số năm trước VND
Ngắn hạn:		
Tài sản cố định BĐS đầu tư Cao ốc	3.221.243.485	3.221.242.985
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	20.294.618.633	17.919.716.836
Bảo hiểm xã hội – Biệt thự Đồng Nai	24.513.724	12.934.400
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.549.375.300	1.920.198.017
Cộng	<u>25.089.751.142</u>	<u>23.074.092.238</u>
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	24.444.919.218	23.233.656.663
Cộng	<u>24.444.919.218</u>	<u>23.233.656.663</u>

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

15. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 01/01/2018		Trong kỳ		Tại ngày 31/03/2018	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế GTGT	5.149.412.550	10.184.536	6.605.331.774	8.309.407.282	3.456.388.634	11.051.5
Thuế TNDN	7.504.700.751	-	738.816.080	14.083.966	6.779.968.637	
Thuế thu nhập cá nhân	-	98.215.000	334.903.500	370.482.500	62.636.000	
Thuế môn bài						
Tiền thuê đất khu công nghiệp và văn phòng						
Thuế khác						
Cộng	12.654.113.301	108.399.536	7.679.051.354	8.693.973.748	10.298.993.271	11.051.5

16. Quỹ Khen thưởng phúc lợi

	Tại ngày 31/03/2018	Tại ngày 01/01/2018
	VND	VND
Quỹ Khen thưởng	8.000.000	635.000.000
Quỹ Phúc lợi	10.761.449	62.261.449
Quỹ thưởng Ban Điều Hành	88.200.000	228.200.000
Quỹ thưởng cho cá nhân, đơn vị hữu quan	9.130.724	422.630.724
Quỹ Phúc lợi xã hội	99.333.816	221.753.816
Cộng	215.425.989	1.569.845.989

17. Vốn chủ sở hữu

	Tại ngày 31/03/2018	Tại ngày 01/01/2018
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	500.000.000.000	500.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần		
Quỹ đầu tư phát triển	2.817.538.163	2.817.538.163
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	26.485.981.121	23.575.997.475
Cộng	529.303.519.284	526.393.535.638

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Số năm nay VND	Số năm trước VND
Doanh thu:		
Doanh thu kinh doanh đất, hạ tầng Khu công nghiệp Giang Điền	12.853.074.381	-
Doanh thu cho thuê văn phòng	8.882.671.529	-
Doanh thu cho thuê nhà xưởng	3.835.275.574	-
Doanh thu kinh doanh nước sạch	1.310.931.000	-
Doanh thu kinh doanh nhà, cho thuê nhà	-	-
Doanh thu dịch vụ tư vấn, vận hành	-	-
Doanh thu Biệt thự Đồng Nai	146.668.173	-
	-	-
Cộng	<u>27.028.620.657</u>	<u>-</u>
	-	-
Doanh thu cho thuê tài sản ghi nhận theo tổng số tiền nhận trước (*)		
	-	-
Tổng Cộng	<u>-</u>	<u>-</u>

(*) Theo quy định của chế độ kế toán hiện hành, doanh thu cho thuê tài sản có thể ghi nhận theo một trong hai phương pháp là ghi nhận theo tổng số tiền thuê nhận trước hoặc ghi nhận theo phương pháp phân bổ theo thời gian cho thuê. Việc lựa chọn phương pháp ghi nhận doanh thu đối với từng hợp đồng cho thuê tài sản là phụ thuộc vào các điều khoản của hợp đồng cho thuê. Do vậy, trong tổng doanh thu của Công ty có doanh thu cho thuê ghi nhận theo tổng số tiền nhận trước.

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

2. Giá vốn hàng bán

	Số năm nay VND	Số năm trước VND
Giá vốn:		
Giá vốn kinh doanh đất, hạ tầng Khu công nghiệp Giang Điền	7.435.243.338	-
Giá vốn cho thuê văn phòng	7.452.636.236	-
Giá vốn cho thuê nhà xưởng	2.242.217.096	-
Giá vốn kinh doanh nước sạch	615.294.107	-
Giá vốn kinh doanh nhà, cho thuê nhà	-	-
Giá vốn dịch vụ tư vấn, vận hành	-	-
Giá vốn dịch vụ ăn uống (Biệt thự)	55.484.441	-
Giá vốn cho thuê phòng (Biệt thự)	294.927.325	-
Cộng	18.095.802.543	-
	-	-
Giá vốn cho thuê tài sản ghi nhận theo tổng số tiền nhận trước trong năm.		
Cộng	-	-

3. Doanh thu hoạt động tài chính

Là lãi tiền gửi ngân hàng phát sinh trong kỳ.

4. Chi phí tài chính

	Số năm nay VND	Số năm trước VND
Chi phí lãi vay	1.019.296.727	-
Cộng	1.019.296.727	-

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5. Chi phí bán hàng

	Số năm nay VND	Số năm trước VND
Chi phí nhân viên	643.754.045	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	135.607.761	-
Chi phí bằng tiền khác	7.050.000	-
Cộng	786.411.806	-

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Số năm nay VND	Số năm trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	2.675.340.996	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	276.823.826	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	627.755.953	-
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	618.574.490	-
Chi phí bằng tiền khác	289.450.517	-
Cộng	4.490.945.782	-

7. Thu nhập khác

	Số năm nay VND	Số năm trước VND
Tiền bán hồ sơ mời thầu gói thầu "Dịch vụ bảo vệ tài sản, đảm bảo an ninh trật tự tại KCN Giang Điền 9 tháng cuối năm 2018"	2.727.273	-
Cộng	2.727.273	-

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Số năm nay VND	Số năm trước VND
Chi phí công cụ, dụng cụ	1.188.159.581	-
Chi phí nhân công	4.291.574.796	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	19.981.538.697	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.740.139.278	-
Chi phí khác bằng tiền	308.210.951	-
Cộng	<u>35.509.623.303</u>	<u> </u>

Đồng Nai, ngày 13 tháng 04 năm 2018



Đào Thị Kim Ngân

Người lập biểu



Nguyễn Bách Thảo

Kế Toán Trưởng





Nguyễn Thị Hạnh

Tổng Giám Đốc