



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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3/2018

THÁNG 10/2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30/09/2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		603.016.091.598	525.256.790.727
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	(5.1)	105.972.464.612	129.224.853.684
1. Tiền	111		75.972.464.612	9.224.853.684
2. Các khoản tương đương tiền	112		30.000.000.000	120.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		226.117.222	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		226.117.222	10.220.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		471.461.231.739	362.834.159.294
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	(5.2)	27.497.884.687	14.169.043.800
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	(5.3)	443.025.637.602	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			
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	(5.4)	937.709.450	2.420.550.313
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137			(900.000.000)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
III. Hàng tồn kho	140		17.703.718.185	9.977.863.103
1. Hàng tồn kho	141	(5.5)	17.703.718.185	9.977.863.103
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149			
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		7.652.559.840	12.999.914.646
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	(5.10)	156.772.395	345.801.345
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	(5.15)	2.848.166.697	5.149.412.550
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	(5.15)	4.647.620.748	7.504.700.751
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			

(Xem tiếp trang sau)



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Tại ngày 30/09/2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.404.912.871.457	1.276.755.998.391
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.111.366.797	4.810.516.672
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	(5.2)	-	1.950.700.000
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	(5.3)	1.111.366.797	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			
6. Phải thu dài hạn khác	216			
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			
II. Tài sản cố định	220		63.577.184.375	71.086.709.790
1. Tài sản cố định hữu hình	221	(5.6)	55.629.095.028	63.022.919.864
Nguyên giá	222		94.103.136.130	92.224.016.037
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(38.474.041.102)	(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)	7.948.089.347	8.063.789.926
Nguyên giá	228		9.259.505.000	9.189.505.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.311.415.653)	(1.125.715.074)
III. Bất động sản đầu tư	230	(5.8)	961.977.501.161	935.075.154.645
1. Nguyên giá	231		1.271.350.912.376	1.190.859.200.828
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(309.373.411.215)	(255.784.046.183)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	(5.9)	224.341.212.415	111.268.009.985
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241			
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		224.341.212.415	111.268.009.985
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250			
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			
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI. Tài sản dài hạn khác	260		153.905.606.709	154.515.607.299
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	(5.10)	153.905.606.709	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		2.007.928.963.055	1.802.012.789.118

(Xem tiếp trang sau)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 30/09/2018

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.470.650.638.735	1.275.619.253.480
I. Nợ ngắn hạn	310		141.138.853.956	165.731.790.909
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	(5.11)	25.530.119.672	34.852.350.101
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		13.363.094.153	8.866.008.451
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		45.914.199	108.399.536
4. Phải trả người lao động	314		479.169.005	3.987.346.448
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	(5.12)	18.738.143.176	38.279.267.910
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐXD	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	(5.13)	44.967.606.600	14.994.480.236
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	(5.14)	37.826.457.662	23.074.092.238
10. 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	(5.16)	188.349.489	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		1.329.511.784.779	1.109.887.462.571
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	(5.13)	1.244.886.710.453	1.086.653.805.908
7. Phải trả dài hạn khác	337	(5.14)	25.676.789.145	23.233.656.663
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		58.948.285.181	
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			

(Xem tiếp trang sau)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 30/09/2018

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		537.278.324.320	526.393.535.638
I. Vốn chủ sở hữu	410	(5.17)	537.278.324.320	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			
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	(5.17)	2.817.538.163	2.817.538.163
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		34.460.786.157	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		10.884.788.682	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		2.007.928.963.055	1.802.012.789.118

(Xem tiếp trang sau)

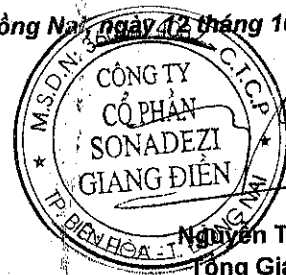
Đồng Nai, ngày 12 tháng 10 năm 2018

(Signature)

Đào Thị Kim Ngân
Người Lập Biểu

(Signature)

Nguyễn Bách Thảo
Kế toán trưởng



(Signature)
Nguyễn Thị Hạnh
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
 Quý 3 năm 2018

Đơn vị tính: VND

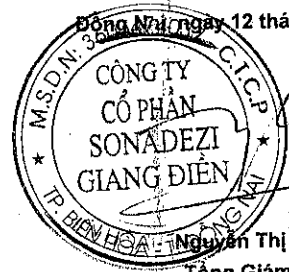
CHỈ TIÊU	Mã số	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	33.380.790.472	23.231.441.523	95.592.028.698	23.231.441.523
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02				
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	33.380.790.472	23.231.441.523	95.592.028.698	23.231.441.523
4. Giá vốn hàng bán	11	22.704.049.496	15.837.805.160	65.787.170.213	15.837.805.160
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	10.676.740.976	7.393.636.363	29.804.858.485	7.393.636.363
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	38.617.889	1.306.394.554	1.222.788.336	1.306.394.554
7. Chi phí tài chính	22	174.911.510	96.159.159	1.267.793.924	96.159.159
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23	<i>174.911.510</i>	<i>96.159.159</i>	<i>1.267.793.924</i>	<i>96.159.159</i>
8. Chi phí bán hàng	25	1.477.954.265	1.026.644.384	4.440.973.711	1.026.644.384
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	4.452.941.041	4.417.195.981	13.111.199.922	4.417.195.981
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	4.609.552.049	3.160.031.393	12.207.679.264	3.160.031.393
11. Thu nhập khác	31	1.666.695.905	6.004.546	1.794.011.590	6.004.546
12. Chi phí khác	32	23.388.851	2.109.298	24.299.971	2.109.298
13. Lợi nhuận khác	40	1.643.307.054	3.895.248	1.769.711.619	3.895.248
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	6.252.859.103	3.163.926.641	13.977.390.883	3.163.926.641
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	1.261.911.820	632.785.328	2.842.602.201	632.785.328
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52				
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	4.990.947.283	2.531.141.313	11.134.788.682	2.531.141.313

[Signature]

Đào Thị Kim Ngân
 Người Lập Biểu

[Signature]

Nguyễn Bách Thảo
 Kế toán trưởng



Đồng Nai, ngày 12 tháng 10 năm 2018

[Signature]
Nguyễn Thị Hạnh
 Tổng Giám đốc

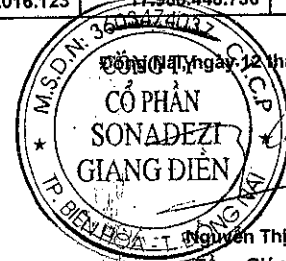
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Quý 3/2018	Quý 3/2017	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH					
1. Lợi nhuận trước thuế	01	6.252.859.103	3.163.926.641	7.724.531.780	3.163.926.641
2. Điều chỉnh cho các khoản					
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	22.131.591.634	6.019.232.205	40.919.269.698	6.019.232.205
Các khoản dự phòng	03			(900.000.000)	
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	74.110.254		(76.619.904)	
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(38.617.889)		(1.184.170.447)	
Chi phí lãi vay	06	100.801.256		1.092.882.414	
Các khoản điều chỉnh khác	07			-	
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	28.520.744.358	9.183.158.846	47.575.893.541	9.183.158.846
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(7.622.596.927)	26.715.722.380	(87.067.229.988)	26.715.722.380
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(2.168.901.557)	(308.863.373)	(5.556.953.525)	(308.863.373)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	79.405.582.353	(667.228.853)	104.926.142.999	(667.228.853)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(308.140.429)	487.520.187	1.206.947.677	487.520.187
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13				
Tiền lãi vay đã trả	14	(27.616.636)		(935.616.438)	
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(44.458.145)		(15.926.634)	
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	19.762.249.207			
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(6.919.553.350)	136.000.000	(1.473.220.000)	136.000.000
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	110.597.308.874	35.546.309.187	58.660.037.632	35.546.309.187
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	(22.679.395.272)	(283.952.000)	(141.159.123.689)	(283.952.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			9.993.882.778	
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23			1.184.170.447	
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24			-	
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			-	
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			-	
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27			-	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(22.679.395.272)	(283.952.000)	(129.981.070.464)	(283.952.000)
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		228.924.658.936	-	228.924.658.936
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			-	
3. Tiền thu từ đi vay	33			40.000.000.000	
4. Tiền trả nợ gốc vay	34			(80.000.000.000)	
5. Tiền chi trả nợ gốc thuế tài chính	35			-	
6. 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		228.924.658.936	(40.000.000.000)	228.924.658.936
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM	50	87.917.913.602	264.187.016.123	(111.321.032.832)	264.187.016.123
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	17.980.440.756		129.224.853.684	
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	74.110.254		76.619.904	
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70	105.972.464.612	264.187.016.123	17.980.440.756	264.187.016.123

Đào Thị Kim Ngân
Người Lập Biểu

Nguyễn Bách Thảo
Kế toán trưởng



Đồng Nai, ngày 12 tháng 10 năm 2018

Nguyễn Thị Hạnh
Tổng Giám đốc

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

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:

<u>STT</u>	<u>Tên công ty</u>	<u>Vốn góp</u>	<u>Tỷ lệ %</u>
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 30 tháng 09 năm 2018 là: 90 (01/01/2018: 84)

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.

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng 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 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 khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

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

- 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 đồ 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 30/09/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Tiền mặt	66.085.265	38.719.774
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	75.906.379.347	9.186.133.910
Các khoản tương đương tiền	30.000.000.000	120.000.000.000
Cộng	<u>105.972.464.612</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 30/09/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
a. Phải thu ngắn hạn:		
Phải thu từ khách hàng:		
KCN Giang Điền	19.604.890.521	1.211.807.443
Cho thuê xưởng	2.538.536.526	195.518.822
Cao ốc Sonadezi	2.119.250.077	6.680.065.685
Cấp nước sạch	294.400.572	80.153.850
KDC An Bình	2.940.806.991	5.352.850.000
Biệt thự Đồng Nai	-	-
Dịch vụ tư vấn, vận hành	-	648.648.000
Cộng	<u>27.497.884.687</u>	<u>14.169.043.800</u>
b. Phải thu dài hạn:		
Phải thu từ khách hàng:		
KDC An Bình	-	1.950.700.000
Cộng	<u>-</u>	<u>1.950.700.000</u>

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1,
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3 NĂM 2018**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****3. Trả trước cho người bán**

	Tại ngày 30/09/2018 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	247.739.300.330	245.920.822.338
Trung Tâm Phát triển Quỹ đất Huyện Trảng Bom	180.216.462.309	67.842.933.147
Trả trước cho các đối tượng khác	15.069.874.963	33.380.809.696
Cộng	<u>443.025.637.602</u>	<u>347.144.565.181</u>
b. Trả trước cho người bán dài hạn:		
Công ty CP Cấp Nước Đồng Nai	1.111.366.797	2.859.816.672
Cộng	<u>1.111.366.797</u>	<u>2.859.816.672</u>

4. Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 30/09/2018 VND		Tại ngày 01/01/2018 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu khác từ khách hàng:				
Phải thu Công ty Cổ phần du lịch Giang Điền	-	-	900.000.000	900.000.000
Phải thu người lao động	422.000.000	-	333.000.000	-
Dự thu lãi tiền gửi	-	-	746.906.944	-
Thuế TNDN tạm nộp 1% - KDC An Bình	203.899.423	-	129.036.842	-
Phải thu khác	311.810.027	-	311.606.527	-
Cộng	<u>937.709.450</u>	<u>-</u>	<u>2.420.550.313</u>	<u>900.000.000</u>

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5. Hàng tồn kho

	Tại ngày 30/09/2018		Tại ngày 01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	5.397.327	-	4.636.572	-
Công cụ, dụng cụ	61.521.870	-	66.358.320	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:				
<i>Khu dân cư An Bình</i>	17.247.492.520	-	9.496.756.101	-
<i>Khác</i>	16.914.889.936	-	9.407.660.881	-
Hàng hóa	332.602.584	-	89.095.220	-
	389.306.468	-	410.112.110	-
Cộng	17.703.718.185	-	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	1.646.854.093	-	334.894.500	1.981.748.593
Đầu tư XDCB hoàn thành				
Tăng do Tổng Công ty Sonadezi góp vốn				
Thanh lý, nhượng bán				
Giảm khác			102.628.500	102.628.500
Tại ngày 30/09/2018	86.884.419.447	2.812.787.870	4.405.928.813	94.103.136.130
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	8.512.431.427	241.921.692	521.442.602	9.275.795.721
Tăng do Tổng Công ty Sonadezi góp vốn				
Giảm khác			2.850.792	2.850.792
Tại ngày 30/09/2018	34.111.114.503	1.529.082.493	2.833.844.106	38.474.041.102
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 30/09/2018	52.773.304.944	1.283.705.377	1.572.084.707	55.629.095.028

(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 XDCB hoàn thành				
Tăng do Tổng Công ty Sonadezi góp vốn				
Thanh lý, nhượng bán				
Tại ngày 30/09/2018	9.069.505.000	-	190.000.000	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	140.145.030	-	45.555.549	185.700.579
Tăng do Tổng Công ty Sonadezi góp vốn				
Tại ngày 30/09/2018	1.252.526.772	-	58.888.881	1.311.415.653
415				
Giá trị còn lại:				
Tại ngày 01/01/2018	7.957.123.258	-	106.666.668	8.063.789.926
Tại ngày 30/09/2018	7.816.978.228	-	131.111.119	7.948.089.347

(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	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Tại ngày 30/09/2018
	VND	VND	VND	VND
Bất động sản đầu tư cho thuê:				
Nguyên giá:				
Tòa nhà Sonadezi	299.806.029.919			299.806.029.919
Văn phòng KDC An Bình (Lô E)	10.215.965.191			10.215.965.191
Nhà xưởng cho thuê	59.760.325.433	45.742.681.538		105.503.006.971
Quyền sử dụng đất	565.292.683.748			565.292.683.748
Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	255.784.196.537	34.749.030.010		290.533.226.547
Cộng	<u>1.190.859.200.828</u>	<u>80.491.711.548</u>	<u>-</u>	<u>1.271.350.912.376</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Tòa nhà Sonadezi	63.473.429.255	11.264.672.271		74.738.101.526
Văn phòng KDC An Bình (Lô E)	6.287.169.923	267.872.406		6.555.042.329
Nhà xưởng cho thuê	16.423.330.645	7.116.660.633		23.539.991.278
Quyền sử dụng đất	63.143.430.063	9.271.690.821		72.415.120.884
Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	106.456.686.297	25.668.468.901		132.125.155.198
Cộng	<u>255.784.046.183</u>	<u>53.589.365.032</u>	<u>-</u>	<u>309.373.411.215</u>
Giá trị còn lại:				
Tòa nhà Sonadezi	236.332.600.664			225.067.928.393
Văn phòng KDC An Bình (Lô E)	3.928.795.268			3.660.922.862
Nhà xưởng cho thuê	43.336.994.788			81.963.015.693
Quyền sử dụng đất	502.149.253.685			492.877.562.864
Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	149.327.510.240			158.408.071.349
Cộng	<u>935.075.154.645</u>			<u>961.977.501.161</u>

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

9. Tài sản dở dang dài hạn

	Tại ngày 30/09/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Đường Khu Công Nghiệp Giang Điền	45.122.755.455	28.779.615.510
Hệ thống chiếu sáng Khu Công Nghiệp Giang Điền	464.539.047	320.408.534
Tuyến nối KCN Giang Điền vào QL1A	151.868.140.654	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	1.418.835.322	2.041.666.535
San nền Khu Công Nghiệp Giang Điền	2.844.643.908	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	798.613.463	174.790.909
Nhà xưởng B, C	18.988.669.459	1.006.302.461
Công trình Sonadezi Building	361.181.363	361.181.363
Cụm nhà xưởng cho thuê KCN Giang Điền	439.735.000	-
Trụ pano quảng cáo ngoài trời	330.000.000	-
Cộng	<u>224.341.212.415</u>	<u>111.268.009.985</u>

10. Chi phí trả trước

	Tại ngày 30/09/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Ngắn hạn:		
Công cụ dụng cụ	17.729.894	186.810.077
Các khoản khác	139.042.501	158.991.268
Cộng	<u>156.772.395</u>	<u>345.801.345</u>
Dài hạn:		
Công cụ dụng cụ	1.787.735.540	2.513.415.483
Chi phí khác	152.117.871.169	152.002.191.816
Cộng	<u>153.905.606.709</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 30/09/2018		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	3.521.311.584	-	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	2.904.594.425	-	7.754.165.487	-
	3.440.162.937	-	-	-
Công ty CP Đầu tư cầu đường CII				
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	4.534.833.821	-		-
Phải trả cho các đối tượng khác	11.129.216.905	-	11.476.161.522	-
Cộng	<u>25.530.119.672</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	(5.155.086.163)	18.073.650.159
Cho thuê xưởng	4.324.266.782	-
Cao ốc Sonadezi	304.242.400	-
Cấp nước sạch	-	276.116.250
KDC An Bình	19.264.720.157	18.694.341.109
Khác	-	1.235.160.392
Cộng	<u>18.738.143.176</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	42.412.742.949	14.788.418.406
Khách hàng trả trước tiền thuê nhà xưởng Khu công nghiệp Giang Điền	159.588.745	-
Khách hàng trả trước tiền thuê văn phòng tại cao ốc Sonadezi	2.395.274.906	206.061.830
Cộng	<u>44.967.606.600</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	1.244.882.619.544	1.086.648.351.363
Khách hàng trả trước tiền thuê văn phòng tại cao ốc Sonadezi	4.090.909	5.454.545
Cộng	<u>1.244.886.710.453</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	3.221.242.985	3.221.242.985
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	32.756.662.580	17.919.716.836
Bảo hiểm xã hội – Biệt thự Đồng Nai	35.324.713	12.934.400
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.813.227.384	1.920.198.017
Cộng	<u>37.826.457.662</u>	<u>23.074.092.238</u>
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	25.676.789.145	23.233.656.663
Cộng	<u>25.676.789.145</u>	<u>23.233.656.663</u>

15. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

Đây là khoản vay của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh KCN Biên Hòa theo hợp đồng vay số 01/2018-HĐCVDADT/NHCT682-SONADEZI GD ngày 29/03/2018 với hạn mức là 250.000.000.000 VND, thời hạn 36 tháng, mục đích sử dụng khoản nợ là để thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng KCN Giang Điền.

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Tại ngày 01/01/2018		Trong kỳ		Tại ngày 30/09/2018	
	VND		VND		VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế GTGT	5.149.412.550	10.184.536	24.732.452.778	22.430.855.262	2.848.166.697	10.536.199
Thuế TNDN	7.504.700.751	-	2.917.464.782	60.384.779	4.647.620.748	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	98.215.000	748.494.163	811.331.163	-	35.378.000
Thuế môn bài	-	-	4.000.000	4.000.000	-	-
Tiền thuê đất khu công nghiệp và văn phòng						
Thuế khác						
Cộng	12.654.113.301	108.399.536	28.402.411.723	23.306.571.204	7.495.787.445	45.914.199

17. Quỹ Khen thưởng phúc lợi

	Tại ngày 30/09/2018	Tại ngày 01/01/2018
	VND	VND
Quỹ Khen thưởng	14.600.000	635.000.000
Quỹ Phúc lợi	97.484.949	62.261.449
Quỹ thưởng Ban Điều Hành	46.000.000	228.200.000
Quỹ thưởng cho cá nhân, đơn vị hữu quan	9.130.724	422.630.724
Quỹ Phúc lợi xã hội	21.135.816	221.753.816
Cộng	188.349.489	1.569.845.989

18. Vốn chủ sở hữu

	Tại ngày 30/09/2018	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	34.460.786.157	23.575.997.475
Cộng	537.278.324.320	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	16.265.959.841	11.525.379.922
Doanh thu cho thuê văn phòng	9.945.464.981	7.408.726.309
Doanh thu cho thuê nhà xưởng	4.778.159.022	2.868.972.851
Doanh thu kinh doanh nước sạch	2.238.843.000	1.151.817.000
Doanh thu kinh doanh nhà, cho thuê nhà	-	-
Doanh thu dịch vụ tư vấn, vận hành	-	-
Doanh thu dịch vụ ăn uống (Biệt thự)	42.727.270	71.399.994
Doanh thu cho thuê phòng (Biệt thự)	109.636.358	205.145.447
Cộng	33.380.790.472	23.231.441.523

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	9.050.189.123	5.694.270.531
Giá vốn cho thuê văn phòng	7.922.856.723	7.316.496.048
Giá vốn cho thuê nhà xưởng	3.848.778.571	1.939.811.774
Giá vốn kinh doanh nước sạch	1.503.459.048	474.805.263
Giá vốn kinh doanh nhà, cho thuê nhà	-	-
Giá vốn dịch vụ tư vấn, vận hành	-	-
Giá vốn dịch vụ ăn uống (Biệt thự)	82.462.668	90.721.194
Giá vốn cho thuê phòng (Biệt thự)	296.303.363	321.700.350
Cộng	22.704.049.496	15.837.805.160

3. Doanh thu hoạt động tài chính

Là lãi tiền gửi ngân hàng phát sinh trong kỳ.

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4. Chi phí tài chính

	Số năm nay VND	Số năm trước VND
Chi phí lãi vay	174.911.510	96.159.159
Cộng	174.911.510	96.159.159

5. Chi phí bán hàng

	Số năm nay VND	Số năm trước VND
Chi phí nhân viên	620.650.765	858.380.652
Chi phí dịch vụ mua ngoài	857.111.500	143.546.246
Chi phí bằng tiền khác	192.000	24.717.486
Cộng	1.477.954.265	1.026.644.384

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Số năm nay VND	Số năm trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	2.612.812.387	2.423.202.319
Chi phí đồ dùng văn phòng	262.887.611	357.954.348
Chi phí khấu hao TSCĐ	641.576.743	614.031.228
Thuế, phí và lệ phí	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	496.038.979	405.791.423
Chi phí bằng tiền khác	439.625.321	616.216.663
Cộng	4.452.941.041	4.417.195.981

7. Thu nhập khác

	Số năm nay VND	Số năm trước VND
Thu tiền làm mất thẻ xe	3.750.000	550.000
Tiền bán hồ sơ mời thầu gói "Xây lắp căn B1-B5 Biệt thự song lập – KDC An Bình"	-	5.454.546
Thu tiền nộp phạt do vi phạm điều khoản trong "Sổ tay khách thuê" tại Cao ốc Sonadezi	3.000.000	-
Thu tiền phạt do KH thanh lý HĐ trước hạn - Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Thiết Bị G7	59.127.723	-
Thu tiền thanh lý cây trồng trên phân đất quy hoạch cây xanh tại KCN Giang Điền theo HĐ 86 (27/9/2018)	1.600.818.182	-
Cộng	1.666.695.905	6.004.546

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

8. Chi phí khác

	Số năm nay VND	Số năm trước VND
Chi photo hồ sơ thiết kế bản vẽ Biệt thự B1 - B5 - KDC An Bình	-	1.800.000
Chi tiền Chậm nộp Thuế GTGT	43.101	309.298
Chi phí dịch vụ đấu giá 22,7 ha rừng tràm trồng trên phần đất quy hoạch cây xanh tại KCN Giang Điền - CTCP Tư vấn Dịch vụ Tài sản và đấu giá Đồng Tâm	23.345.750	-
Cộng	23.388.851	2.109.298

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

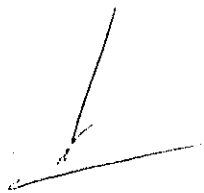
	Số năm nay VND	Số năm trước VND
Chi phí công cụ, dụng cụ	1.266.395.426	1.289.101.444
Chi phí nguyên, nhiên vật liệu trực tiếp	32.561.698	42.042.277
Chi phí nhân công	4.117.245.808	3.919.670.893
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.598.982.503	6.019.232.205
Chi phí dự phòng	-	1.500.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.738.106.178	5.144.226.319
Chi phí khác bằng tiền	450.610.138	646.619.829
Chi phí trích trước	5.616.800.265	4.524.288.815
Cộng	30.820.702.016	21.586.681.782

Đồng Nai, ngày 12 tháng 10 năm 2018



Đào Thị Kim Ngân

Người lập biểu



Nguyễn Bách Thảo

Kế Toán Trưởng



Nguyễn Thị Hạnh

Tổng Giám Đốc

