

**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 III/2018.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty Sonadezi vào ngày 25/10/2018 tại đường dẫn: <http://news.sonadezi.com.vn/fpt.php>.

Tài liệu đính kèm: Báo cáo tài chính riêng quý III/2018.

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

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, QTTH.

**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 3/2018**

Đồng Nai, tháng 10 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

tại ngày 30 tháng 9 năm 2018

Đơn vị tính: đồng

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI KỶ	SỐ ĐẦU NĂM
1	2	3	4	5
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		869.795.196.140	887.047.836.749
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	443.672.077.323	97.140.261.573
1. Tiền	111		190.109.077.323	97.140.261.573
2. Các khoản tương đương tiền	112		253.563.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		347.700.000.000	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	347.700.000.000	675.435.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		37.942.511.176	61.574.148.447
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.2	16.189.839.436	46.586.519.526
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.3	676.732.500	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	21.571.636.336	14.408.330.917
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(495.697.096)	(495.697.096)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		11.408.554.204	11.315.942.096
1. Hàng tồn kho	141	4.5	11.408.554.204	11.315.942.096
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		29.072.053.437	41.582.484.633
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.10	22.418.608.935	25.410.152.284
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.466.720.440	1.792.617.849
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.13	5.186.724.062	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		3.548.442.606.254	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		14.920.369.327	16.180.224.768
1. TSCĐ hữu hình	221	4.6	3.504.504.923	4.166.965.900
- Nguyên giá	222		11.610.087.755	11.610.087.755
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(8.105.582.832)	(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	11.415.864.404	12.013.258.868
- Nguyên giá	228		14.664.154.086	14.664.154.086
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.248.289.682)	(2.650.895.218)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.8	5.263.608.982	6.766.322.477
- Nguyên giá	231		111.591.373.512	111.388.439.863
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(106.327.764.530)	(104.622.117.386)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		5.176.958.339	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	5.176.958.339	5.024.958.339
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.11	3.262.221.499.084	3.081.463.278.465
1. Đầu tư vào công ty con	251		2.149.044.139.413	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		(2.665.355.123)	(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		259.628.655.022	265.596.238.186
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.10	259.628.655.022	265.596.238.186
2. Tài sản thuê 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		4.418.237.802.394	4.262.278.858.984

1	2	3	4	5
NGUỒN VỐN				
C. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		365.845.886.034	147.406.523.374
I. Nợ ngắn hạn	310		330.077.588.934	111.096.151.999
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	1.190.676.545	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	227.800.653	918.413.620
4. Phải trả người lao động	314	4.14	559.465.421	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	10.363.051.796	979.037.798
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.17	268.441.839.725	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		14.137.702.226	12.323.237.710
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-

1	2	3	4	5
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		35.768.297.100	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	2.168.297.100	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		4.052.391.916.360	4.114.872.335.610
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.18	4.052.391.916.360	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		11.197.673.476	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		276.284.342.884	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		205.484.620.866	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		4.418.237.802.394	4.262.278.858.984

Đồng Nai, ngày 25 tháng 10 năm 2018.

Người lập



Nguyễn Công Hiếu

Kế toán trưởng



Phan Thùy Đoàn

Tổng giám đốc



Phan Đình Thám

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


Đơn vị tính: đồng

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III		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	10.035.464.732	6.823.339.104	37.954.678.431	62.649.546.802
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02				-	-
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		10.035.464.732	6.823.339.104	37.954.678.431	62.649.546.802
4.	Giá vốn hàng bán	11	4.20	8.148.074.555	10.204.986.009	32.629.378.047	70.344.568.856
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		1.887.390.177	(3.381.646.905)	5.325.300.384	(7.695.022.054)
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	4.21	111.417.000.366	135.009.485.356	226.803.370.930	232.327.177.912
7.	Chi phí tài chính	22	4.22	10.494.623	1.366.554.588	20.378.363	2.135.922.880
	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	6.650.535.159	5.718.687.138	21.914.555.209	27.626.469.881
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		106.643.360.761	124.542.596.725	210.193.737.742	194.859.187.291
11.	Thu nhập khác	31		10.069.273	-	12.796.546	45.593.667.121
12.	Chi phí khác	32		-	53.940	-	53.281.214
13.	Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		10.069.273	(53.940)	12.796.546	45.540.385.907
14.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		106.653.430.034	124.542.542.785	210.206.534.288	240.399.573.198
15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		2.365.125.780	4.521.551.444	4.721.913.422	9.674.947.563
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		104.288.304.254	120.020.991.341	205.484.620.866	230.724.625.635
18.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70					
19.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

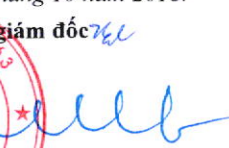
Người lập


 Nguyễn Công Hiếu

Kế toán trưởng


 Phan Thùy Đoàn

Đồng Nai, ngày 25 tháng 10 năm 2018.

Tổng giám đốc 

 Phan Đình Thám

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

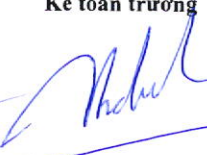
Đơn vị tính: đồng

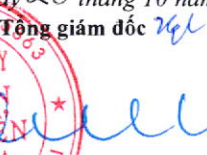

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Thuyết minh	Quý III/2018	Quý III/2017	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
					Năm 2018	Năm 2017
1	2	3				
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh						
1. Lợi nhuận trước thuế	01		106.653.430.034	124.542.542.785	210.206.534.288	240.399.573.198
2. Điều chỉnh cho các khoản:						
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		811.679.632	837.700.315	2.464.219.571	35.190.708.550
- Các khoản dự phòng	03			710.317.824	-	1.184.097.409
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04				(149.040)	(3.791.680)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(111.417.000.366)	(134.376.435.046)	(226.802.971.695)	(275.145.174.126)
- 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		(3.951.890.700)	(8.285.874.122)	(14.132.366.876)	1.801.922.301
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		31.966.731.143	(39.455.372.636)	37.283.697.760	(13.984.650.129)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		307.635.636	8.759.049.751	408.670.906	7.147.174.667
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(18.541.472.013)	(360.568.799.412)	(19.215.488.278)	(207.174.106.774)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		4.043.971.991	147.209.126.232	8.959.126.513	149.574.303.985
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13					
- Tiền lãi vay đã trả	14					
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15			(153.690.592)	-	(5.153.690.592)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		2.780.000	9.312.413.773	36.580.000	10.608.659.193
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(353.715.800)	(4.330.745.735)	(2.626.195.600)	(27.463.853.168)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		13.474.040.257	(247.513.892.741)	10.714.024.425	(84.644.240.517)
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		-		(252.320.649)	(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		(66.980.000.000)	(378.000.000.000)	(783.375.000.000)	(627.270.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ đơn vị khác	24		245.675.000.000		921.110.000.000	300.000.000.000

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Thuyết minh	Quý III/2018	Quý III/2017	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
					Năm 2018	Năm 2017
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(480.000.000)	(32.455.000.000)	(14.480.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		11.696.253.480	98.600.451.690	11.696.253.480	312.285.451.690
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		117.084.694.125	112.737.398.879	219.183.809.454	205.192.311.619
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		307.475.947.605	(167.142.149.431)	335.907.742.285	119.625.329.479
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		(4.000.000)		(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					
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(4.000.000)	-	(90.100.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		320.945.987.862	(414.656.042.172)	346.531.666.710	34.981.088.962
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		122.726.089.461	627.608.821.317	97.140.261.573	177.967.898.503
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61				149.040	3.791.680
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		443.672.077.323	212.952.779.145	443.672.077.323	212.952.779.145

Người lập

 Nguyễn Công Hiếu

Kế toán trưởng

 Phan Thùy Đoan

Đồng Nai, ngày 25 tháng 10 năm 2018.
 Tổng giám đốc 

 Phan Đình Thám

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 03/2018

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 30 tháng 09 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 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 03/2018

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

1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30 tháng 09 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	30,00%
4	Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Tầng 9, Tòa nhà Sonadezi, Số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1, P.An Bình, TP.Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	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 03/2018

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 Dầu 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

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 03/2018

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 03/2018

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 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.

3.5. 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.

3606
CÔNG
HÀ
TRI
NGH
T.Đ

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 03/2018

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 03/2018

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 03/2018

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 03/2018

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 03/2018

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:

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 03/2018

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 30/09/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Tiền mặt	2.083.876	95.090.755
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	190.106.993.447	97.045.170.818
Các khoản tương đương tiền	253.563.000.000	-
Cộng	443.672.077.323	97.140.261.573

4.2. Phải thu của khách hàng

	Tại ngày 30/09/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 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	1.592.045.703	681.535.366
Công ty Proconco An Bình	3.476.427.395	-
Công ty CP Tấm lợp và VLXD Đồng Nai	2.269.014.680	669.403.620
Công ty CP Tập đoàn Tân Mai	1.953.831.609	-
Phải thu các đối tượng khác	6.898.520.049	5.176.151.967
Cộng	16.189.839.436	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 03/2018**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (tiếp theo)****4.3. Trả trước cho người bán**

	Tại ngày 30/09/2018	Tại ngày 01/01/2018
	VND	VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn:		
Trung Tâm Dịch Vụ Phát Thanh Truyền Hình Đồng Nai	120.000.000	-
Công ty Cổ Phần AQUUS	242.550.000	-
Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt	82.500.000	-
Công ty CP Win Way Việt Nam	103.012.500	-
Công ty CP Công nghệ Xích Đạo	97.350.000	55.176.000
Trả trước cho các đối tượng khác	31.320.000	1.019.819.100
Cộng	676.732.500	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

	Tại ngày 30/09/2018		Tại ngày 01/01/2018	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Dự thu lãi tiền gửi	19.504.813.000	-	12.279.484.000	-
Phải thu người lao động (tạm ứng)	150.000.000	-	47.000.000	-
Công ty CP CTGT Đồng Nai Đồng Nai	1.106.700.000	-	1.106.700.000	-
Phải thu khác	810.123.336	-	975.146.917	-
Cộng	21.571.636.336	-	14.408.330.917	-
Dài hạn:				
Công ty CP Sonadezi Giang Điền (đặt cọc thuê Văn phòng)	1.031.515.500	-	-	-
Cộng	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 03/2018**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (tiếp theo)****4.5. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 30/09/2018		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:				
<i>Cầu Hóa An</i>	-	-	-	-
<i>Mỏ đá Xuân Hòa</i>	5.381.416.688		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>	2.072.697.609	-	1.975.497.690	-
Hàng hóa	111.311.000	-	406.385.000	-
Cộng	11.408.554.204	-	11.315.942.096	-

4.6. 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	3.646.591.259	6.559.079.481	1.404.417.015	11.610.087.755
Mua trong kỳ	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Điều chuyển, góp vốn	-	-	-	-
Tại ngày 30/09/2018	3.646.591.259	6.559.079.481	1.404.417.015	11.610.087.755
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Tại ngày 01/01/2018	3.646.591.259	2.729.642.276	1.066.888.320	7.443.121.855
Khấu hao trong kỳ	-	543.366.560	119.094.417	662.460.977
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Tại ngày 30/09/2018	3.646.591.259	3.273.008.836	1.185.982.737	8.105.582.832
Giá trị còn lại:				
Tại ngày 01/01/2018	0	3.829.437.205	337.528.695	4.166.965.900
Tại ngày 30/09/2018	-	3.286.070.645	218.434.278	3.504.504.923

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 4.386.391.930 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 03/2018**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (tiếp theo)****4.7. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

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		-	-
Tại ngày 30/09/2018	13.631.953.886	1.032.200.200	14.664.154.086
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	501.283.014	96.111.450	597.394.464
Tại ngày 30/09/2018	2.632.572.432	615.717.250	3.248.289.682
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2018	11.500.664.468	512.594.400	12.013.258.868
Tại ngày 30/09/2018	10.999.381.454	416.482.950	11.415.864.404

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 03/2018**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 30/09/2018
	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	1.705.647.144	-	106.327.764.530
Cộng	104.622.117.386	1.705.647.144	-	106.327.764.530
Giá trị còn lại:				
Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	6.766.322.477			5.263.608.982
Cộng	6.766.322.477			5.263.608.982

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 30/09/2018	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	1.871.123.801	1.719.123.801
Cộng	5.176.958.339	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 03/2018**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (tiếp theo)****4.10. Chi phí trả trước**

	Tại ngày 30/09/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Ngắn hạn:		
Tiền thuê đất KCN Biên Hòa 1 đã nộp	20.347.658.124	25.389.111.706
Tiền thuê văn phòng quý 4/2018	1.121.212.500	-
Các khoản khác	949.738.311	21.040.578
Cộng	22.418.608.935	25.410.152.284
Dài hạn:		
Công cụ dụng cụ	236.481.729	166.031.161
Tiền thuê mặt bằng công nghiệp có hạ tầng kỹ thuật (*)	257.673.838.477	262.505.221.477
Lợi thế kinh doanh	508.153.191	2.032.615.191
Các khoản khác	1.210.181.625	892.370.357
Cộng	259.628.655.022	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.

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 03/2018

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (tiếp theo)**4.11. Các khoản đầu tư tài chính**

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

	Tại ngày 30/09/2018		Tại ngày 01/01/2018	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn:				
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 12 tháng	347.700.000.000	347.700.000.000	675.435.000.000	675.435.000.000
Cộng	347.700.000.000	347.700.000.000	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

0000
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP
ĐỒNG NAI

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 03/2018

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

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

	Tại ngày 30/09/2018			Tại ngày 01/01/2018		
	VND			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 con:						
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	657.743.958.900		812.661.570.000	657.743.958.900		959.836.500.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	295.444.200.000			295.444.200.000		
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	242.452.980.000		409.336.200.000	242.452.980.000		574.959.924.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	201.688.600.000		336.830.200.000	201.688.600.000		377.782.200.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2	200.655.000.000		416.127.600.000	200.655.000.000		395.136.000.000
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	197.027.735.730		141.406.546.560	197.027.735.730		147.938.914.200
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	53.838.407.700		98.992.456.200	53.838.407.700		72.061.704.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai (*)	45.193.257.083			45.503.424.000		
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Định Quán (đã thoái hết vốn trong tháng 9/2018)				13.007.143.500	4.181.599.702	
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	255.000.000.000			255.000.000.000		
Cộng	2.149.044.139.413	-		2.162.361.449.830	4.181.599.702	



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 03/2018

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

	Tại ngày 30/09/2018			Tại ngày 01/01/2018		
	VND			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 Đầu 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	1.070.487.115		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		16.400.000.000	12.600.000.000		15.200.000.000
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	10.295.294.400		22.367.210.400	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	2.094.932.815		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 và 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 03/2018

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

	Tại ngày 30/09/2018			Tại ngày 01/01/2018		
	VND			VND		
Đầu tư vào đơn vị khác:	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị hợp lý
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	570.422.308		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		5.706.300.000	1.711.890.000		2.580.240.000
Cộng	201.224.785.280	570.422.308		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 giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.



TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG 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 03/2018

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (tiếp theo)**4.12. Phải trả người bán**

	Tại ngày 30/09/2018		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	-	-	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	92.880.000	92.880.000	-	-
Công ty TNHH Tiên Triết	344.936.560	344.936.560	2.076.431.814	2.076.431.814
Công ty TNHH Cơ khí XD Thí nghiệm điện Quốc Tuấn	297.550.018	297.550.018	183.856.270	183.856.270
Công ty TNHH Franklincovey Việt Nam	129.071.250	129.071.250	-	-
Phải trả cho các đối tượng khác	326.238.717	326.238.717	620.838.291	620.838.291
Cộng	1.190.676.545	1.190.676.545	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	-	-	282.385.314	282.385.314
CTCP Sonadezi Giang Điền	5.580.000	5.580.000	3.157.435.500	3.157.435.500
Công ty CP Sonadezi Châu Đức	-	-	3.789.546.057	3.789.546.057
Cộng	5.580.000	5.580.000	7.229.366.871	7.229.366.871

TÔNG 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 03/2018

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

	VND		VND		VND		VND	
	Phải thu	Phải nộp				Phải thu	Phải nộp	
Thuế giá trị gia tăng	29.996.853	-	313.636.125		283.639.272	-	-	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.347.599.899	-	4.721.913.422		-	625.686.477	-	
Thuế thu nhập cá nhân	-	918.413.620	2.545.972.253		3.236.585.220	-	227.800.653	
Thuế môn bài	-	-	3.000.000		3.000.000	-	-	
Tiền thuê đất khu công nghiệp	9.000.000.000	-	13.676.493.264		9.235.413.101	4.558.919.837	-	
Thuế khác	2.117.748	-	-		-	2.117.748	-	
Cộng	14.379.714.500	918.413.620	21.261.015.064		12.758.637.593	5.186.724.062	227.800.653	



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 03/2018

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 30/09/2018 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 30/09/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Ngắn hạn:		
Tiền nhận trước về cho thuê hạ tầng KCN Biên Hòa 1	10.363.051.796	979.037.798
Cộng	10.363.051.796	979.037.798
Dài hạn:		
Cho thuê lại đất, hạ tầng KCN Biên Hòa 1	2.168.297.100	2.710.371.375
Cộng	2.168.297.100	2.710.371.375

A red circular stamp is located on the right side of the page. The text inside the stamp, arranged in a circle, reads: "CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP BIÊN HÒA 1".

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 03/2018

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (tiếp theo)**4.17. Phải trả khác**

	Tại ngày 30/09/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Ngắn hạn:		
Thù lao người đại diện phần vốn góp	1.145.638.918	1.244.400.659
Cổ tức năm 2017 phải trả	263.508.059.500	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	4.680.000	40.320.000
Tiền thuê đất KCN Biên Hòa 1 giai đoạn trước cổ phần hóa phải nộp lại cho Ngân sách Nhà nước	3.154.781.361	9.751.100.296
Các khoản phải trả, phải nộp khác	628.679.946	33.846.600
Cộng	268.441.839.725	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 03/2018**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 03/2018

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					205.484.621	205.484.621
Trích quỹ Đầu tư phát triển				5.491.673	(5.491.673)	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi					(4.330.680)	(4.330.680)
Mua lại cổ phiếu quỹ		(90.100)				(90.100)
Chia cổ tức					(263.544.260)	(263.544.260)
Số dư tại ngày 30/09/2018	3.765.000.000	(90.100)	-	11.197.673	276.284.343	4.052.391.916

(*) 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 03/2018 VND	Quý 03/2017 VND
Doanh thu kinh doanh đất, hạ tầng KCN Biên Hòa 1	10.822.884.878	6.823.339.104
Doanh thu hợp đồng xây dựng Cầu Hóa An	(1.321.310.013)	-
Doanh thu khác	533.889.867	-
Cộng	10.035.464.732	6.823.339.104
Trong đó, doanh thu đối với các bên có liên quan:		
Công ty CP Sonadezi Giang Điền	47.411.601	-
Công ty CP Sonadezi An Bình	100.876.414	-
Công ty CP Sơn Đồng Nai	60.585.261	105.581.262
Cộng	208.873.276	105.581.262

4.20. Giá vốn hàng bán

	Quý 03/2018 VND	Quý 03/2017 VND
Giá vốn kinh doanh đất, hạ tầng Biên Hòa 1	6.592.359.192	8.174.519.484
Giá vốn xây dựng cầu Hóa An	(1.321.310.014)	-
Giá vốn hạ tầng KCN Châu Đức	2.521.721.468	1.610.461.482
Giá vốn khác	355.303.909	420.005.043
Cộng	8.148.074.555	10.204.986.009

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 03/2018**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (tiếp theo)****4.21. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Quý 03/2018	Quý 03/2017
	VND	VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia	95.285.756.617	111.276.460.000
Lãi tiền gửi	13.260.534.067	8.935.820.379
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư	2.870.709.682	14.797.204.977
Cộng	111.417.000.366	135.009.485.356

4.22. Chi phí tài chính

	Quý 03/2018	Quý 03/2017
	VND	VND
Dự phòng giảm giá khoản đầu tư tài chính		710.317.824
Chi phí tài chính khác	10.494.623	656.236.764
Cộng	10.494.623	1.366.554.588

4.23. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 03/2018	Quý 03/2017
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	3.357.531.500	3.526.342.753
Chi phí đồ dùng văn phòng	35.774.250	75.362.731
Chi phí khấu hao tài sản cố định	246.442.835	260.875.781
Phí, lệ phí	1.500.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	425.855.406	372.016.926
Chi phí khác bằng tiền	2.583.431.168	1.484.088.947
Cộng	6.650.535.159	5.718.687.138

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
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



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 03/2018

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

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


	<u>Quý 03/2018</u>	<u>Quý 03/2017</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Cổ tức, lợi nhuận được chia:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	15.357.000.000	35.833.000.000
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	-	38.393.460.000
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	13.448.992.200	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	35.550.000.000	35.550.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	1.500.000.000	1.500.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	6.115.833.083	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	23.420.000.000	-
Cộng	95.391.825.283	111.276.460.000

Đồng Nai, ngày 25 tháng 10 năm 2018

NGƯỜI LẬP


NGUYỄN CÔNG HIẾU

KÊ TOÁN TRƯỞNG


PHAN THÙY ĐOÀN

TỔNG GIÁM ĐỐC

