



TỔNG CÔNG TY SONADEZI  
CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2 (D2D)

Địa chỉ : H22 Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, TP.Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai  
Mã số thuế : 3600 259 560  
Điện thoại : 84.251.3817 742 Fax : 84.251.3817 768  
Email : d2d@d2d.com.vn Website : <http://www.d2d.com.vn>

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**QUÝ IV NĂM 2018**

Nơi gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM





TỔNG CÔNG TY SONADEZI  
CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2 (D2D)

---

Địa chỉ : H22 Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, TP.Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai  
Mã số thuế : 3600 259 560  
Điện thoại : 84.251.3817 742 Fax : 84.251.3817 768  
Email : d2d@d2d.com.vn Website : <http://www.d2d.com.vn>

---

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**QUÝ IV NĂM 2018**

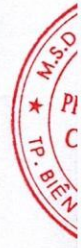
Nơi gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 31 tháng 12 năm 2018

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)</b>	<b>100</b>		<b>1.236.991.030.518</b>	<b>816.165.954.368</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.01</b>	<b>114.444.855.914</b>	<b>126.796.161.162</b>
1. Tiền	111		104.444.855.914	21.796.161.162
2. Các khoản tương đương tiền	112		10.000.000.000	105.000.000.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>797.489.589.041</b>	<b>260.000.000.000</b>
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	V.02.1	797.489.589.041	260.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>37.680.337.364</b>	<b>22.918.866.218</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03.1	15.358.911.467	6.092.209.069
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.06	4.929.951.525	3.588.145.576
3. Phải thu ngắn hạn nội bộ	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	V.04.1	17.877.503.913	13.481.978.569
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.03.1	(486.029.541)	(243.466.996)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>278.047.198.237</b>	<b>383.286.248.487</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.07	278.047.198.237	383.286.248.487
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>9.329.049.962</b>	<b>23.164.678.501</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.09.1	329.049.962	437.061.237
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	9.426.647.178
3. Thuế và các khoản khác phải thu nhà nước	153		9.000.000.000	13.300.970.086
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			





**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 31 tháng 12 năm 2018

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
I	2	3	4	5
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240+250+260)</b>	<b>200</b>		<b>353.556.624.801</b>	<b>428.254.625.870</b>
<b>I - Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.03.2	84.540.000	626.315.500
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
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	V.04.2	6.476.078.400	6.476.078.400
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219	V.05	(6.560.618.400)	(7.102.393.900)
<b>II - Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>5.715.379.619</b>	<b>6.619.227.706</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10.1	5.635.113.818	6.525.990.565
- Nguyên giá	222		15.611.026.333	15.307.389.969
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(9.975.912.515)	(8.781.399.404)
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	V.10.2	80.265.801	93.237.141
- Nguyên giá	228		1.200.958.230	1.200.958.230
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(1.120.692.429)	(1.107.721.089)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.11</b>	<b>182.367.701.517</b>	<b>119.875.367.823</b>
- Nguyên giá	231		377.832.866.539	301.621.976.119
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(195.465.165.022)	(181.746.608.296)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>1.153.851.142</b>	<b>54.263.205.632</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.08	1.153.851.142	54.263.205.632
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.02.2</b>	<b>47.250.214.239</b>	<b>123.675.827.009</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	83.676.726.251
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		48.950.000.000	48.950.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(1.699.785.761)	(8.950.899.242)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>117.069.478.284</b>	<b>123.820.997.700</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.09.2	117.069.478.284	123.820.997.700
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			
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>1.590.547.655.319</b>	<b>1.244.420.580.238</b>

N. 36  
 CÔNG  
 TẮT  
 ÔNG  
 SÔ  
 HOA



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 31 tháng 12 năm 2018

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
I	2	3		4
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>1.116.203.178.291</b>	<b>819.738.695.282</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>463.143.807.325</b>	<b>256.044.936.254</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12	15.008.711.316	3.942.607.002
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	368.307.677.357	192.886.740.092
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	28.451.959.211	37.934.652
4. Phải trả người lao động	314		5.790.822.206	2.058.340.301
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	507.910.000	592.500.000
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	V.17.1	19.662.069.131	19.616.991.380
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	18.056.426.271	27.461.539.271
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	V.18	7.358.231.833	9.448.283.556
13. Quỹ bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>653.059.370.966</b>	<b>563.693.759.028</b>
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	V.17.2	653.003.700.966	563.638.089.028
7. Phải trả dài hạn khác	337		55.670.000	55.670.000
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 và công nghệ	343			

02595  
CÔNG TY  
PHÂN  
LIÊN ĐỘ T  
KINH  
2  
ĐỒNG



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 31 tháng 12 năm 2018

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
I	2	3	4	5
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)</b>	400		<b>474.344.477.028</b>	<b>424.681.884.956</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	410	V.19	<b>474.344.477.028</b>	<b>424.681.884.956</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		107.000.000.000	107.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		107.000.000.000	107.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		69.279.269.740	69.279.269.740
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(1.407.670.000)	(1.407.670.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		146.966.696.079	146.966.696.079
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		16.675.061.926	16.675.061.926
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		135.831.119.283	86.168.527.211
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		81.177.035.211	48.566.746.948
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		54.654.084.072	37.601.780.263
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	430			
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	440		<b>1.590.547.655.319</b>	<b>1.244.420.580.238</b>



Ngày 12 tháng 01 năm 2019

Người lập biểu

Nguyễn Thị Thanh Hà

Kế toán trưởng

Trương Lưu

Tổng Giám Đốc



Hồ Đức Thành



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
*Quý IV năm 2018 (Dạng đầy đủ)*

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
I	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.19	114.801.995.841	118.133.871.961	282.522.138.897	241.429.696.379
2. Các khoản giảm trừ	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		114.801.995.841	118.133.871.961	282.522.138.897	241.429.696.379
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.20	52.540.626.912	72.915.775.139	194.081.011.999	163.894.079.314
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		62.261.368.929	45.218.096.822	88.441.126.898	77.535.617.065
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.21	9.702.743.683	6.413.189.541	56.982.770.565	49.341.315.837
7. Chi phí tài chính	22		(98.235.692)	(1.140.069.545)	(7.251.113.481)	(247.660.721)
- Trong đó: chi phí lãi vay	23					
8. Chi phí bán hàng	25					
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		12.192.029.527	11.135.970.569	32.909.639.974	33.038.209.900
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		59.870.318.777	41.635.385.339	119.765.370.970	94.086.383.723
11. Thu nhập khác	31		73.001.804	316.076.043	528.535.167	410.408.770
12. Chi phí khác	32		327.272.519	305.616.847	1.957.904.644	305.616.847
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(254.270.715)	10.459.196	(1.429.369.477)	104.791.923
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		59.616.048.062	41.645.844.535	118.336.001.493	94.191.175.646
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		11.920.445.700	8.285.506.611	23.975.005.421	18.851.586.383
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		47.695.602.362	33.360.337.924	94.360.996.072	75.339.589.263
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu						

Ngày 12 tháng 01 năm 2019

Người lập biểu

Nguyễn Thị Thanh Hà

Kế toán trưởng

Trương Lưu

Tổng Giám Đốc



Hồ Đức Thành



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý IV năm 2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	01		118.336.001.493	94.191.175.646
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		14.926.041.177	12.349.900.406
- Các khoản dự phòng	03		(7.550.326.436)	(1.862.359.424)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(56.982.770.565)	(47.517.480.137)
- Chi phí lãi vay	06		-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07			
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	08		<b>68.728.945.669</b>	<b>57.161.236.491</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		3.558.690.917	41.258.973.364
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		105.239.050.250	(18.570.601.791)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		310.267.217.584	(131.923.977.676)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		6.859.530.691	10.487.502.991
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13			
- Tiền lãi vay đã trả	14			
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(21.946.575.968)	(29.038.374.557)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		26.100.000	
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(14.698.212.453)	(9.062.453.853)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>458.034.746.690</b>	<b>(79.687.695.031)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(23.405.172.294)	(29.561.108.177)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(537.489.589.041)	(240.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		0	0
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(14.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		115.995.000.000	56.042.643.300
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		22.186.166.397	27.662.148.283





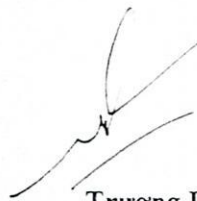
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(422.713.594.938)	(199.856.316.594)
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			
3. Tiền thu từ đi vay	33			
4. Tiền trả nợ gốc vay	34			
5. Tiền trả nợ gốc thuế tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(47.672.457.000)	(16.035.815.200)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(47.672.457.000)	(16.035.815.200)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(12.351.305.248)	(295.579.826.825)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		126.796.161.162	422.375.996.287
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70		114.444.855.914	126.796.169.462

Ngày 12 tháng 01 năm 2019

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc


Nguyễn Thị Thanh Hà

Trương Lưu

Hồ Đức Thành



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2018  
Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

### I/ ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### 1- Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 3600259560 ngày 03 tháng 01 năm 2006 (đăng ký thay đổi gần nhất lần thứ 9 ngày 05 tháng 10 năm 2017) do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu là: 52.160.000.000 đồng, theo giấy chứng nhận ĐKKD thay đổi lần 9 là: 107.000.000.000 đồng.

Trụ sở của Công ty tại: H22, đường Võ Thị Sáu, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

#### 2- Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng cơ bản, kinh doanh bất động sản, khách sạn nhà hàng, dịch vụ du lịch, ...

#### 3- Ngành nghề kinh doanh

- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, công trình kỹ thuật khác (xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư).
- Xây dựng nhà ở, công trình công cộng.
- Đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, khu đô thị, khu du lịch, trung tâm thương mại, cao ốc văn phòng cho thuê.
- San lấp mặt bằng, bao che công nghiệp.
- Thiết kế các công trình dân dụng, hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư.
- Sản xuất cấu kiện bê tông, cấu kiện sắt thép.
- Kinh doanh bất động sản, kinh doanh dịch vụ du lịch, khách sạn nhà hàng.
- Đào tạo phổ thông và đại học.
- Giao dịch mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản; Tư vấn bất động sản; Môi giới bất động sản; Định giá bất động sản; Đấu giá bất động sản; Quảng cáo bất động sản; Quản lý bất động sản.

#### 4- Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được tính từ thời điểm mua nguyên vật liệu để tham gia vào một quy trình sản xuất đến khi chuyển đổi thành tiền hoặc tài sản dễ chuyển đổi thành tiền.

#### 5- Cấu trúc doanh nghiệp

Đã hoàn thành thoái vốn Công ty TNHH Berjaya D2D.

#### 6- Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên BCTC

Các số liệu trên báo cáo tài chính của Công ty được lập có tính nhất quán và so sánh được.

### II/ KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

#### 1- Năm tài chính

Năm tài chính bắt đầu từ 01 tháng 01 và kết thúc tại ngày 31 tháng 12 hàng năm.

#### 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 (VNĐ).





## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2018

Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

### III/ CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1- Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính.

#### 2- Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn chuẩn mực do nhà nước ban hành. Báo cáo tài chính được lập và trình bày phù hợp với các qui định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành.

### IV/ CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1- Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm: Tiền tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền gửi tiết kiệm, các khoản ký cược, ký quỹ và các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

#### 2- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Theo nguyên tắc giá gốc.
- Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: Chi phí mua, chi phí vận chuyển, chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho.
- Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Bình quân gia quyền.
- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: kê khai thường xuyên.
- Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

Cuối kỳ kế toán năm, 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.

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. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho.

#### 3- Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu khách hàng mang tính chất thương mại phát sinh từ các giao dịch mua bán; Các khoản phải thu còn lại được phân loại là phải thu khác. Các khoản phải thu được theo dõi theo kỳ hạn gốc, theo từng đối tượng.

Dự phòng 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.

#### 4- Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ

- Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình:  
Tài sản cố định của công ty phản ánh theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản được xác định gồm giá mua và toàn bộ chi phí liên quan đến việc đưa tài sản vào sử dụng.
- Phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình:  
Trích khấu hao theo TT 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2018

*Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác*

### 5- Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

- Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư: Được ghi nhận theo nguyên giá. 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 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: Được khấu hao theo phương pháp đường thẳng phù hợp với chuẩn mực số 05 - Bất động sản đầu tư.

### 6- Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

- Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, vốn góp vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua cộng 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.
- Các khoản đầu tư chứng khoán ngắn hạn, dài hạn khác được ghi nhận theo giá gốc.
- Các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác được ghi nhận theo giá gốc.
- Giá gốc bao gồm giá mua cộng 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 giảm giá đầu tư ngắn hạn, dài hạn:  
Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28/06/2013 sửa đổi, bổ sung TT 228 của Bộ Tài chính.

### 7- Nợ phải trả

Nợ phải trả là phải trả cho 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. Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác. Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo từng đối tượng.

### 8- Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh bao gồm chi phí công cụ dụng cụ, thuê đất KCN Châu Đức, tiền thuê đất KCN NT2 và các khoản trả cho các khách hàng trả lại đất thuê khu công nghiệp phân bổ dần vào các đối tượng chịu chi phí trong nhiều năm.

### 9- Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Ghi nhận các khoản chi phí phải trả căn cứ vào các thông tin có được vào thời điểm cuối kỳ và các ước tính dựa vào thông kê kinh nghiệm.

### 10- Nguồn vốn chủ sở hữu

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: Được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.
- Thặng dư vốn cổ phần: Được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn (hoặc nhỏ hơn) giữa giá trị thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu của công ty khi phát hành cổ phiếu.
- Cổ phiếu quỹ: Được ghi nhận theo giá mua và trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán.

36  
CC  
CƠ  
TTR  
NG  
SỐ  
4.7



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2018

*Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác*

- Nguyên tắc trích lập các quỹ từ lợi nhuận sau thuế:

Các quỹ: Trích theo nghị quyết của đại hội đồng cổ đông thường niên.

- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối:

Là số lợi nhuận từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (nếu có) và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc tăng giảm vốn điều lệ và phân phối lợi nhuận được thực hiện theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên.

### 11- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

- Doanh thu bán hàng: Tuân thủ các điều kiện ghi nhận doanh thu quy định tại chuẩn mực kế toán số 14- *doanh thu và thu nhập khác*, doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được theo nguyên tắc kế toán dồn tích.
- Doanh thu cung cấp dịch vụ: Được ghi nhận phù hợp với hướng dẫn tại chuẩn mực số 14- *doanh thu và thu nhập khác*.
- Doanh thu hoạt động tài chính: Phản ánh các khoản doanh thu tiền lãi trong kỳ kế toán, chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối năm tài chính, cổ tức, lợi nhuận được chia hoặc căn cứ vào phương án phân phối lợi nhuận của công ty liên doanh, liên kết, ...
- Doanh thu hợp đồng xây dựng: Được ghi nhận khi giá trị xây lắp được xác định một cách đáng tin cậy, căn cứ vào biên bản nghiệm thu khối lượng công trình hoàn thành và phiếu giá được xác định giữa chủ đầu tư và công ty, hóa đơn được lập và được khách hàng chấp nhận thanh toán.

### 12- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

- Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm: Chi phí lãi vay, chiết khấu thanh toán cho người mua, khoản lỗ do thanh lý nhượng bán các khoản đầu tư, lỗ tỷ giá hối đoái do đánh giá lại cuối năm tài chính các khoản mục có gốc ngoại tệ, ...
- Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

### 13- Thuế

- Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành. Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.
- Các báo cáo thuế 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 quan điểm 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.

10.  
11.  
PH  
EN  
IG  
2  
1



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2018

*Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác*

**V/ THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

<b>01- Tiền</b>	<b><u>Cuối kỳ</u></b>	<b><u>Đầu năm</u></b>
- Tiền mặt	36.377.229	69.268.628
- Tiền gửi Ngân hàng	104.408.478.685	21.726.892.534
- Tiền đang chuyển		
- Các khoản tương đương tiền(*)	10.000.000.000	105.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>114.444.855.914</u></b>	<b><u>126.796.161.162</u></b>
(*) Là khoản tiền gửi có kỳ hạn các Ngân hàng:		
a- Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Đồng Nai	10.000.000.000	
b- Ngân hàng TMCP Phát triển HCM CN Đồng Nai (HDBank)		
c- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội (SHB)		
d- Ngân hàng An Bình		
đ- Ngân hàng Liên Việt CN Đồng Nai		
e- Ngân hàng NN KCN Biên Hòa		10.000.000.000
f- Ngân hàng VCB Đồng Nai		20.000.000.000
g- Ngân hàng BIDV Đông Đ.Nai		20.000.000.000
h- Ngân hàng Công Thương Đ.Nai		
i- Ngân hàng Công thương KCN Biên Hòa		55.000.000.000
j- Ngân hàng Á Châu Đ.Nai		
k- Ngân hàng BIDV Bình Dương		
l- Ngân hàng BIDV Biên Hoà		
m- Ngân hàng Quân đội ĐNai		
n- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng CN Đ. Nai		
<b>Cộng</b>	<b><u>10.000.000.000</u></b>	<b><u>105.000.000.000</u></b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2018

Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

**2. Các khoản đầu tư tài chính**

2.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn trên 3 tháng, với lãi suất từ 5,3%/năm đến 7,5%/năm.

2.2 Đầu tư tài chính dài hạn được chi tiết như sau:

Đầu tư	Cuối kỳ				Đầu năm			
	Số cổ phần	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Số cổ phần	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết:								
Cty TNHH Berjaya D2D						83.676.726.251	5.969.287.850	
<b>Cộng</b>						<b>83.676.726.251</b>	<b>5.969.287.850</b>	
Đầu tư vào đơn vị khác:								
Cty CP Cầu Kien Bê tông Nhơn Trạch 2	1.800.000	11.250.000.000	1.699.785.761		1.800.000	11.250.000.000	2.981.611.392	
Cty CP Dịch vụ Sonadezi	250.000	2.500.000.000			250.000	2.500.000.000		
Cty CP Địa ốc Thảo Điền	405.132	10.000.000.000			405.132	10.000.000.000		
Cty CP Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ	1.120.000	11.200.000.000			1.120.000	11.200.000.000		
Cty CP BOT 319 Cờng Thuận CTI	1.400.000	14.000.000.000			1.400.000	14.000.000.000		
<b>Cộng</b>	<b>4.975.132</b>	<b>48.950.000.000</b>	<b>1.699.785.761</b>		<b>4.975.132</b>	<b>48.950.000.000</b>	<b>2.981.611.392</b>	
<b>Tổng cộng</b>	<b>4.975.132</b>	<b>48.950.000.000</b>	<b>1.699.785.761</b>		<b>4.975.132</b>	<b>132.626.726.251</b>	<b>8.950.899.242</b>	



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2018

Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

**03- Các khoản phải thu khách hàng**

**03.1 - Phải thu khách hàng ngắn hạn**

	<u>Cuối kỳ</u>		<u>Đầu năm</u>	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
+ Cty TNHH Hua Lon	3.274.960.065		4.282.259.867	
+ Cty CP Dịch vụ Sonadezi	1.100.000.000			
+ Cty TNHH Trường Thạch	1.049.551.402	484.069.541	629.028.753	232.106.996
+ KH chuyển QSD đất KDC P. Thống Nhất			1.080.000.000	
+ KH chuyển QSH nhà KDC P. Thống Nhất				
+ KH chuyển QSD đất KDC Lộc An	9.931.600.000			
+ KH khác	2.800.000	1.960.000	100.920.449	11.360.000
<b>Cộng</b>	<b><u>15.358.911.467</u></b>	<b><u>486.029.541</u></b>	<b><u>6.092.209.069</u></b>	<b><u>243.466.996</u></b>

**03.2 - Phải thu khách hàng dài hạn**

+ Cty TNHH AJU Việt Nam				
+ KH Nguyễn Phương Trinh			550.075.500	550.075.500
+ KH khác	84.540.000	84.540.000	76.240.000	76.240.000
<b>Cộng</b>	<b><u>84.540.000</u></b>	<b><u>84.540.000</u></b>	<b><u>626.315.500</u></b>	<b><u>626.315.500</u></b>

**04- Các khoản phải thu khác**

**04.1 - Phải thu ngắn hạn khác**

	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
+ Tạm ứng tiền đền bù giải tỏa KDC P.Thống Nhất	4.508.321.800		4.508.321.800	
+ Thuế TNDN 1% tạm nộp bán nhà P.Thống Nhất	418.387.711		1.525.259.851	
+ Khoản phải thu tạm ứng cho TT PTQĐ Tp.Biên Hòa.	2.123.945.000		2.123.945.000	
+ Thuế TNDN 1% tạm nộp CQSDĐ KDC Lộc An	3.249.459.751			
+ Trích lãi TGNH có kỳ hạn	7.482.080.419		5.003.750.000	
+ KH khác	95.309.232		320.701.918	
<b>Cộng</b>	<b><u>17.877.503.913</u></b>		<b><u>13.481.978.569</u></b>	



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2018

Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

04.2 - Phải thu dài hạn khác	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
+ Cty CP Cầu kiện Bê tông NT2	6.226.773.400	6.226.773.400	6.226.773.400	6.226.773.400
+ Khách hàng khác	249.305.000	249.305.000	249.305.000	249.305.000
<b>Cộng</b>	<b>6.476.078.400</b>	<b>6.476.078.400</b>	<b>6.476.078.400</b>	<b>6.476.078.400</b>

05- Nợ xấu	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
+ Cty CP Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	6.226.773.400	-	Trên 3 năm	6.226.773.400	-
+ KH khác	1.386.196.402	566.321.861		1.524.049.253	404.961.757
<b>Cộng</b>	<b>7.612.969.802</b>	<b>566.321.861</b>		<b>7.750.822.653</b>	<b>404.961.757</b>

**06- Trả trước cho người bán ngắn hạn:**

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
+ Công ty TNHH Phúc Hiếu		
+ Công ty CP Kỹ thuật SEEN		
+ Công ty TNHH MTV Hoàng Hà Phát		917.342.395
+ Công ty TNHH Xây Dựng 30-4	2.618.155.350	
+ Công ty CP Cấp nước Đồng Nai	1.960.081.775	2.118.000.000
+ Khách hàng khác	351.714.400	552.803.181
<b>Cộng</b>	<b>4.929.951.525</b>	<b>3.588.145.576</b>

**07- Hàng tồn kho**

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	261.834.644.298	382.662.936.215
- Thành phẩm	16.212.553.939	623.312.272
<b>Cộng</b>	<b>278.047.198.237</b>	<b>383.286.248.487</b>

(\*) Chi phí dở dang các dự án

+ Công trình KDC đường VTS (gđ 1)	295.796.878	295.796.878
+ Công trình KDC P.Thống Nhất	-37.620.870	139.371.131.000
+ Công trình KDC xã Lộc An-Long Thành	260.473.776.472	242.996.008.337
+ Công trình Chung cư D2D	1.102.691.818	
<b>Cộng</b>	<b>261.834.644.298</b>	<b>382.662.936.215</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2018

Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

**08- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn**

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
+ Dự án KPC và Chợ mới Quận Thủ	827.372.615	827.372.615
+ Dự án KCN Nhơn Trạch 2	3.636.364	53.254.578.472
+ Dự án thuê đất KCN Châu Đức	181.254.545	181.254.545
+ Dự án xây dựng VP Công ty	141.587.618	
<b>Cộng</b>	<b><u>1.153.851.142</u></b>	<b><u>54.263.205.632</u></b>

**09- Chi phí trả trước**

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
09.1 - Chi phí trả trước ngắn hạn:		
+ Công cụ, dụng cụ	85.299.962	176.082.623
+ Quảng cáo, khác	243.750.000	260.978.614
<b>Cộng</b>	<b><u>329.049.962</u></b>	<b><u>437.061.237</u></b>
09.2- Chi phí trả trước dài hạn:		
+ Công cụ, dụng cụ	26.583.334	
+ Hỗ trợ đầu tư hạ tầng, CP di dời, sửa chữa, khác	10.656.777.839	14.227.750.777
+ Thuê đất KCN Châu Đức	55.833.370.100	57.235.044.660
+ Tiền thuê đất KCN NT2 nộp theo KTNN	50.552.747.011	52.358.202.263
<b>Cộng</b>	<b><u>117.069.478.284</u></b>	<b><u>123.820.997.700</u></b>

**10.1- Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, t. dẫn	Thiết bị quản Lý +TS khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>					
Số dư đầu năm	8.279.022.809	201.747.430	6.312.537.003	514.082.727	15.307.389.969
- Mua trong năm					
- Đầu tư XD CB hoàn thành				303.636.364	303.636.364
- Tăng khác					
- Thanh lý, nhượng bán					
- Giảm khác					
Số dư cuối kỳ	8.279.022.809	201.747.430	6.312.537.003	817.719.091	15.611.026.333
<i>Trong đó: Đã hết khấu hao nhưng còn sử dụng</i>		86.247.430	1.784.842.650	233.899.091	2.104.989.171
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	3.895.045.525	127.955.772	4.422.988.599	335.409.508	8.781.399.404
- Khấu hao trong năm	393.796.680	19.250.004	714.924.816	66.541.611	1.194.513.111

J.N.  
 C  
 HÁT  
 ƠN  
 S  
 ỎA



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2018

Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

- Tăng khác					
- Thanh lý nhượng bán					
- Giảm khác					
Số dư cuối kỳ	4.288.842.205	147.205.776	5.137.913.415	401.951.119	9.975.912.515
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình</b>					
- Tại ngày đầu năm	4.383.977.284	73.791.658	1.889.548.404	178.673.219	6.525.990.565
- Tại ngày cuối kỳ	3.990.180.604	54.541.654	1.174.623.588	415.767.972	5.635.113.818

**10.2- Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Chi phí thiết kế	Chi phí đầu tư ban đầu	Chi phí đền bù giải toả	Tài sản vô hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ vô hình</b>					
Số dư đầu năm		1.170.958.230		30.000.000	1.200.958.230
- Mua trong năm					
- Đầu tư XD CB hoàn thành					
- Tăng khác					
- Thanh lý nhượng bán					
- Giảm khác					
Số dư cuối kỳ		1.170.958.230		30.000.000	1.200.958.230
<i>Trong đó: Đã hết khấu hao nhưng còn sử dụng</i>		<i>1.015.264.854</i>			<i>1.015.264.854</i>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm		1.086.721.089		21.000.000	1.107.721.089
- Khấu hao trong năm		6.971.340		6.000.000	12.971.340
- Tăng khác					
- Thanh lý nhượng bán					
- Giảm khác					
Số dư cuối kỳ		1.093.692.429		27.000.000	1.120.692.429
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình</b>					
- Tại ngày đầu năm		84.237.141		9.000.000	93.237.141
- Tại ngày cuối kỳ		77.265.801		3.000.000	80.265.801



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2018

Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

**11 - Tăng, giảm bất động sản đầu tư:**

**11.1 Tăng, giảm bất động sản đầu tư (Hữu hình)**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, t. dẫn	Thiết bị quản Lý +TS khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá Bất động sản hữu hình</b>					
Số dư đầu năm	183.942.401.026	3.478.149.217	28.752.399.788	3.503.306.602	219.676.256.633
- Mua trong năm					
- Đầu tư XD CB hoàn thành	36.559.008.500	1.606.636.272	38.045.245.648		76.210.890.420
- Tăng khác					
- Giảm khác					
Số dư cuối kỳ	220.501.409.526	5.084.785.489	66.797.645.436	3.503.306.602	295.887.147.053
<i>Trong đó: Đã hết khấu hao nhưng còn sử dụng</i>	49.694.107.996	2.902.535.944	14.750.579.859	3.133.324.784	70.480.548.583
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	95.475.938.680	3.173.228.665	25.678.544.393	3.349.980.058	127.677.691.796
- Khấu hao trong năm	7.819.730.515	354.453.335	4.792.457.352	54.995.448	13.021.636.650
- Tăng khác					
- Giảm khác					
Số dư cuối kỳ	103.295.669.195	3.527.682.000	30.471.001.745	3.404.975.506	140.699.328.446
<b>Giá trị còn lại của BĐS hữu hình</b>					
- Tại ngày đầu năm	88.466.462.346	304.920.552	3.073.855.395	153.326.544	91.998.564.837
- Tại ngày cuối kỳ	117.205.740.331	1.557.103.489	36.326.643.691	98.331.096	155.187.818.607

**11.2 Tăng, giảm bất động sản đầu tư (Vô hình)**

Khoản mục	Chi phí thiết kế	Chi phí đầu tư ban đầu	Chi phí đền bù giải toả	Quyền sử Dụng đất	Tài sản vô hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá BĐS vô hình</b>						
Số dư đầu năm	950.624.347	1.170.987.245	74.386.194.877	5.345.895.017	92.018.000	81.945.719.486
- Mua trong năm						0
- Đầu tư XD CB hoàn thành						0
- Thanh lý nhượng bán						0
- Giảm khác						0
Số dư cuối kỳ	950.624.347	1.170.987.245	74.386.194.877	5.345.895.017	92.018.000	81.945.719.486
<i>Trong đó: Đã hết khấu hao nhưng còn sử dụng</i>	950.624.347	1.170.987.245	49.067.606.568		92.018.000	51.281.236.160



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2018

Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	950.624.347	1.170.987.245	51.369.296.412	485.990.496	92.018.000	54.068.916.500
- Khấu hao trong năm			575.422.452	121.497.624		696.920.076
- Thanh lý nhượng bán						
- Giảm khác						
Số dư cuối kỳ	950.624.347	1.170.987.245	51.944.718.864	607.488.120	92.018.000	54.765.836.576
<b>Giá trị còn lại của BĐS vô hình</b>						
- Tại ngày đầu năm			23.016.898.465	4.859.904.521		27.876.802.986
- Tại ngày cuối kỳ			22.441.476.013	4.738.406.897		27.179.882.910

**12- Phải trả người bán**

	<u>Cuối kỳ</u>		<u>Đầu năm</u>	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Phải trả người bán ngắn hạn				
+ Công ty TNHH Đầu tư và XD Điện Việt	34.680.134	34.680.134	343.264.836	343.264.836
+ Công ty CP Xây dựng Số 2			854.945.000	854.945.000
+ Công ty CP Xây dựng Đồng Nai			1.051.904.000	1.051.904.000
+ Công ty TNHH Phúc Hiếu	9.559.981.800	9.559.981.800	380.801.000	380.801.000
+ Công ty CP Đầu tư Kiến trúc và Xây dựng DTC	987.272.000	987.272.000		
+ Công ty TNHH MTV TM XD TK Vũ Hòa Vinh	3.085.101.481	3.085.101.481	63.985.750	63.985.750
+ Công ty TNHH Thịnh Phong	369.848.000	369.848.000	24.303.528	24.303.528
+ Khách hàng khác	971.827.901	971.827.901	1.223.402.888	1.232.402.888
<i>Trong đó: Các bên liên quan</i>				
+ Cty CP Môi trường Sonadezi	10.898.920	10.898.920	10.898.920	10.898.920
+ Cty CP Cấu kiện Bê tông NT2	27.429.250	27.429.250	27.429.250	27.429.250
+ Cty CP Cấp nước Đồng nai				
+ Công ty CP Đầu tư Kiến trúc và Xây dựng DTC	987.272.000	987.272.000		
+ Cty TNHH Phúc Hiếu	9.559.981.800	9.559.981.800	380.801.000	380.801.000
<b>Cộng</b>	<b>15.008.711.316</b>	<b>15.008.711.316</b>	<b>3.942.607.002</b>	<b>3.942.607.002</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2018  
 Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

13- Người mua trả tiền trước	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
+ KH trả trước tiền CQSD nhà, đất KDC Chợ Quán Thủ	1.320.663.001	423.390.274
+ KH trả trước tiền CQSD đất KDC Lộc An	324.945.975.157	
+ KH trả trước tiền CQSD đất KDC Võ Thị Sáu	200.910.232	200.910.232
+ KH trả trước tiền bán nhà KDC P.Thống Nhất	41.838.771.232	161.080.812.532
+ KH trả trước tiền bán đất KDC P.Thống Nhất		31.045.891.320
+ KH trả trước các khoản khác	1.357.735	135.735.734
<b>Cộng</b>	<b><u>368.307.677.357</u></b>	<b><u>192.886.740.092</u></b>





**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2018

Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

**14- Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 31/12/2018		Số thuế GTGT phát sinh		Số thuế GTGT được khấu trừ		Số thuế GTGT không được khấu trừ		Tại ngày 01/01/2018		
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	-		7.693.345.665		(17.078.129.866)		(41.862.977)		9.426.647.178		
	Tại ngày 31/12/2018		Trong kỳ			Tại ngày 01/01/2018					
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Cán trừ thuế GTGT đầu vào	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng		14.668.645.671	52.271.132.284	(17.078.129.866)	(20.524.356.747)	-	-				
Thuế thu nhập doanh nghiệp		13.472.105.866	25.816.106.846		(9.753.030.894)	2.590.970.086	-				
Thuế thu nhập cá nhân		311.207.674	2.035.135.128		(1.761.862.106)	-	37.934.652				
Tiền thuê đất	9.000.000.000	-	20.708.506.588		(18.998.506.588)	10.710.000.000	-				
Các loại phí, lệ phí và thuế khác	-	-	840.641.340		(840.641.340)	-	-				
<b>Cộng</b>	<b>9.000.000.000</b>	<b>28.451.959.211</b>	<b>101.671.522.186</b>	<b>(17.078.129.866)</b>	<b>(51.878.397.675)</b>	<b>13.300.970.086</b>	<b>37.934.652</b>				



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2018

Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
<b>15- Chi phí phải trả</b>		
15.1 - Chi phí phải trả ngắn hạn		
- Thù lao HĐQT, BKS, Thư ký	442.910.000	105.000.000
- Phải trả khác	65.000.000	487.500.000
<b>Cộng</b>	<b><u>507.910.000</u></b>	<b><u>592.500.000</u></b>
<b>16- Các khoản phải trả ngắn hạn khác</b>		
	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
- Cổ tức phải trả	16.581.945.500	26.961.958.500
- Bảo hiểm XH, y tế, TN		
- Kinh phí công đoàn		
- Khách hàng đặt cọc tiền thuê đất	456.580.771	456.580.771
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.017.900.000	43.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>18.056.426.271</u></b>	<b><u>27.461.539.271</u></b>
<b>17- Doanh thu chưa thực hiện</b>		
	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
<b>17.1 - Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn, trong đó:</b>	<b><u>19.662.069.131</u></b>	<b><u>19.616.991.380</u></b>
- Khách hàng trả trước tiền thuê đất KCN và đất GD P.TN	17.135.359.256	17.164.994.895
- Khách hàng trả trước tiền thuê sạp, ki ốt, quảng cáo chợ Long Thành	2.526.709.875	2.451.996.485
<b>17.2 - Doanh thu chưa thực hiện dài hạn, trong đó:</b>	<b><u>653.003.700.966</u></b>	<b><u>563.638.089.028</u></b>
- Khách hàng trả trước tiền thuê đất KCN NT2, đất GD P.TN và thuê sạp, ki ốt chợ Long thành	653.003.700.966	563.638.089.028
<b>Cộng</b>	<b><u>653.003.700.966</u></b>	<b><u>583.255.080.408</u></b>
<b>18. Quỹ khen thưởng phúc lợi</b>	<b>Năm trước</b>	<b>Năm nay</b>
Số dư đầu năm	9.448.283.556	7.854.188.409
Trích lập trong năm	7.741.960.000	11.100.349.000
Tặng khác	26.100.000	18.465.000
Chi trong năm	(9.522.111.723)	(9.080.918.853)
Giảm khác	(336.000.000)	(443.800.000)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b><u>7.358.231.833</u></b>	<b><u>9.448.283.556</u></b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2018

Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

**19. Vốn chủ sở hữu**

19.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Tại ngày 01/01/2017	107.000.000.000	69.279.269.740	(1.407.607.000)	144.192.648.079	19.449.109.926	53.450.438.948	391.963.796.693
Lãi trong năm nay						75.339.589.263	75.339.589.263
Chia cổ tức năm 2016 theo NQ ĐHĐCĐ						(5.327.492.000)	(5.327.492.000)
ĐC theo NQ ĐHĐCĐ				2.774.048.000	(2.774.048.000)	443.800.000	443.800.000
Chia cổ tức năm 2017						(26.637.460.000)	(26.637.460.000)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi						(11.100.349.000)	(11.100.349.000)
Tại ngày 01/01/2018	107.000.000.000	69.279.269.740	(1.407.607.000)	146.966.696.079	16.675.061.926	86.168.527.211	424.681.884.956
Lãi trong năm nay						94.360.996.072	94.360.996.072
Chia cổ tức năm 2017 theo NQ ĐHĐCĐ						(5.327.492.000)	(5.327.492.000)
ĐC theo KT NN						336.000.000	336.000.000
ĐC theo NQ ĐHĐCĐ						(31.964.952.000)	(31.964.952.000)
Chia cổ tức năm 2018						(7.741.960.000)	(7.741.960.000)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi						(7.741.960.000)	(7.741.960.000)
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>107.000.000.000</b>	<b>69.279.269.740</b>	<b>(1.407.607.000)</b>	<b>146.966.696.079</b>	<b>16.675.061.926</b>	<b>135.831.119.283</b>	<b>474.344.477.028</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2018

Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

**19.2- Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	<u>Tại ngày</u> <u>31/12/2018</u>	<u>Tại ngày</u> <u>31/12/2017</u>
- Vốn góp của Công ty mẹ	61.740.000.000	61.740.000.000
- Vốn góp của các đối tượng khác	45.260.000.000	45.260.000.000
<b>Cộng</b>	<b>107.000.000.000</b>	<b>107.000.000.000</b>

**19.3- Cổ phiếu**

	<u>Tại ngày</u> <u>31/12/2018</u>	<u>Tại ngày</u> <u>31/12/2017</u>
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10.700.000	10.700.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	10.700.000	10.700.000
+ Cổ phiếu phổ thông	10.700.000	10.700.000
+ Cổ phiếu ưu đãi		
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	45.016	45.016
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.654.984	10.654.984
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)	10.000	10.000

**19.4- Các quỹ của doanh nghiệp**

	Số dư cuối kỳ	Số dư đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	146.966.696.079	146.966.696.079
- Quỹ khác thuộc VCSH	16.675.061.926	16.675.061.926

**VI/ THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Chỉ tiêu	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>20- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (mã số 01)</b>		
- Doanh thu bán hàng	207.866.514.824	168.308.897.216
<i>Trong đó:</i>		
<i>DT của DA khu phố chợ Quận Thủ Đức</i>		7.217.615.888
<i>DT của DA KDC P.Thống Nhất</i>	168.563.292.671	161.091.281.328
<i>DT của DA đường 5</i>		
<i>DT của DA KDC Lộc An</i>	39.303.222.153	
- Doanh thu cho thuê hạ tầng KCN	63.345.907.555	61.742.820.550
- Doanh thu cho thuê sạp, ki ốt chợ Long Thành	4.361.409.630	4.497.022.857
- Doanh thu KD dịch vụ khác - Chợ Long Thành	6.612.275.456	6.547.340.900
- Doanh thu cho thuê đất GD	336.031.432	333.614.856
<b>Cộng</b>	<b><u>282.522.138.897</u></b>	<b><u>241.429.696.379</u></b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2018

Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>21- Giá vốn hàng bán (mã số 11)</b>		
- Giá vốn chuyển nhượng nhà, đất	153.264.327.124	125.813.864.042
- Giá vốn của hạ tầng KCN NT2	24.109.382.612	22.164.896.395
- Giá vốn hạ tầng, chi phí chợ Long Thành	13.554.894.451	12.715.655.523
- Giá vốn KCN Châu Đức	2.868.874.560	2.868.874.560
- Giá vốn HT khu đất GD P.Thống Nhất	283.533.252	330.788.794
<b>Cộng</b>	<b><u>194.081.011.999</u></b>	<b><u>163.894.079.314</u></b>
<b>22- Doanh thu hoạt động tài chính (mã số 21)</b>		
- Lãi bán các khoản đầu tư	32.318.273.749	25.186.520.332
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	23.722.584.487	23.294.054.866
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	941.912.329	860.740.639
<b>Cộng</b>	<b><u>56.982.770.565</u></b>	<b><u>49.341.315.837</u></b>
<b>23- Chi phí tài chính (mã số 22)</b>		
- Lỗ bán các khoản đầu tư		1.154.779.000
- Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	(7.251.113.481)	(2.071.496.421)
- Chi phí tài chính khác		669.056.700
<b>Cộng</b>	<b><u>(7.251.113.481)</u></b>	<b><u>(247.660.721)</u></b>
<b>24- Chi phí quản lý doanh nghiệp (mã số 26)</b>		
- Chi phí nhân viên quản lý	22.957.649.841	19.115.996.166
- Chi phí nguyên vật liệu	558.258.597	508.046.736
- Chi phí đồ dùng văn phòng	459.624.613	605.599.196
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.190.184.447	1.189.571.698
- Thuế, phí và lệ phí	255.737.123	1.938.184.346
- Chi phí dự phòng	(299.212.954)	209.136.997
- Chi phí quảng cáo	1.358.804.543	1.950.126.541
- Chi phí dịch vụ mua ngoài khác	1.857.522.532	2.098.134.803
- Chi phí quản lý khác	4.571.071.232	5.423.413.417
<b>Cộng</b>	<b><u>32.909.639.974</u></b>	<b><u>33.038.209.900</u></b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2018

Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

25- Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	558.258.597	508.046.736
- Chi phí nhân công	26.973.217.500	22.559.516.166
- Chi phí khấu hao	14.926.041.177	12.349.900.406
- Chi phí dự phòng	(299.212.954)	209.136.997
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	27.370.112.273	141.664.901.656
- Chi phí bằng tiền khác	204.864.101.465	164.146.781.675
<b>Cộng</b>	<b><u>274.392.518.058</u></b>	<b><u>341.438.283.636</u></b>

**VII/ MỘT SỐ THÔNG TIN KHÁC**

Các bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng công ty Sonadezi	Công ty mẹ
Các Công ty con, công ty liên kết của Tổng công ty Sonadezi	Công ty cùng tập đoàn
Công ty CP Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	Tổng Giám đốc công ty là TV HĐQT công ty này
Công ty CP Xây dựng số 2 Đồng Nai	Tổng Giám đốc công ty là TV HĐQT công ty này
Công ty CP Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ-An Giang	Tổng Giám đốc công ty là TV BKS công ty này
Công ty TNHH Phúc Hiếu	TV HĐQT công ty là chủ tịch HĐQT công ty này
Công ty CP Kinh doanh nhà Đồng Nai	TV HĐQT công ty là TV HĐQT công ty này
Công ty CP Đầu tư Kiến trúc và Xây dựng DTC	TV HĐQT công ty là CTHĐQT, Tổng Giám đốc công ty này
Thành viên HĐQT, BKS, Ban Tổng giám đốc và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân	Quản lý chủ chốt và cá nhân có liên quan



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2018

*Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác*

Các nghiệp vụ phát sinh trong kỳ giữa Công ty với các bên liên quan như sau:

	Năm nay	Năm trước
<b><i>Công ty TNHH Phúc Hiểu</i></b>		
Hợp tác, thi công xây dựng	20.099.844.546	136.369.213.635
<b><i>Công ty CP Cấp nước ĐN</i></b>		
Cung cấp dịch vụ	357.566.685	390.114.410
<b><i>Công ty CP dịch vụ Sonadezi</i></b>		
Cho thuê NM xử lý nước thải, khác	4.340.716.000	2.500.000.000
<b><i>Công ty CP môi trường Sonadezi</i></b>		
Cung cấp dịch vụ		19.800.000
<b><i>Tổng công ty Sonadezi</i></b>		
Cổ tức	27.783.000.000	18.522.000.000
<b><i>Công ty CP Sonadezi Châu Đức</i></b>		
Thuê đất tại KCN Châu Đức	1.467.200.000	1.467.200.000
<b><i>Công ty CP Đầu tư kiến trúc &amp; Xây dựng DTC</i></b>		
Hợp tác đầu tư	2.819.728.182	21.688.226.364
<b><i>Công ty CP Cầu Kiện Bê tông NT2</i></b>		
Thuê đất tại KCN NT2	1.295.059.950	1.286.778.420
<b><i>Công ty CP Xây dựng Đồng Nai</i></b>		
Hợp tác đầu tư	-96.727.273	17.004.662.727

***Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan***

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: các thành viên HĐQT, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, kế toán trưởng và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này:

- Doanh thu chuyển nhượng QSH nhà, QSD đất trong kỳ, số tiền : 27.666.475.955 đồng.
- Còn phải thu chuyển nhượng QSH nhà, QSD đất tại ngày kết thúc kỳ kế toán, số tiền : 2.311.500.000 đồng.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2018

Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, công nợ với các bên liên quan như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Công ty TNHH Phúc Hiểu</i> Phải trả tiền TC xây dựng	9.559.981.800	380.801.000
<i>Tổng công ty Sonadezi</i> Phải trả tiền cổ tức	9.261.000.000	15.435.000.000
<i>Công ty CP Sonadezi Châu Đức</i> Phải trả tiền thuê đất, phí quản lý		
<i>Công ty CP Cầu Kịen Bê tông NT2</i> Phải trả tiền thi công	27.429.250	27.429.250
<i>Công ty CP Xây dựng Đồng Nai</i> Phải trả tiền hợp tác đầu tư		1.051.904.000
<i>Công ty CP Đầu tư kiến trúc &amp; Xây dựng DTC</i> Phải trả tiền thi công	987.272.000	
<i>Công ty CP môi trường Sonadezi</i> Phải trả tiền thi công, dịch vụ	10.898.920	10.898.920
<i>Công ty CP cấp nước Đồng nai</i> Phải trả tiền dịch vụ	38.182.650	38.683.815
<b>Cộng nợ phải trả</b>	<b>19.884.764.620</b>	<b>17.887.723.985</b>
<i>Công ty CP cấp nước Đồng Nai</i> Tạm ứng HĐ	2.000.000.000	2.118.000.000
<i>Công ty TNHH Phúc Hiểu</i> Tạm ứng HĐ thi công		
<i>Công ty CP Dịch vụ Sonadezi</i> Cho thuê đất	1.100.000.000	
Tạm ứng hợp đồng dịch vụ		245.000.000
<i>Công ty CP Đầu tư Kiến trúc và XD DTC</i> Tạm ứng HĐ hợp tác		
<i>Công ty CP Xây dựng Đồng Nai</i> Tạm ứng HĐ hợp tác		
<i>Công ty CP Cầu kịen Bê tông NT2</i> Lãi vay	6.226.773.400	6.226.773.400
<b>Cộng nợ phải thu</b>	<b>9.326.773.400</b>	<b>8.589.773.400</b>



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2018

*Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác*

Việc mua hàng hóa, dịch vụ và hợp tác từ các bên liên quan được thực hiện theo giá thỏa thuận.

Các khoản công nợ phải thu sẽ được thanh toán bằng tiền hoặc cắt trừ công nợ.

### VIII/ THUYẾT MINH CHÊNH LỆCH LỢI NHUẬN

Căn cứ vào Thông tư số 155/2015/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 06/10/2015 hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán có quy định “Trường hợp lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ công bố thay đổi từ mười phần trăm ( 10% ) trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước. Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ: hoặc chuyển từ lãi ở kỳ trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại. Tổ chức niêm yết, công ty đại chúng quy mô lớn phải giải trình rõ các nguyên nhân đó trong các báo cáo tài chính.”

Công ty CP Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 (D2D) giải trình lợi nhuận sau thuế thu nhập trong báo cáo tài chính quý IV/2018 tăng quá 10% so với quý IV/2017 như sau:

- Lợi nhuận quý IV/2017 33.360.337.924 đồng
- Lợi nhuận quý IV/2018 47.695.602.362 đồng
- Chênh lệch tăng lợi nhuận của quý IV/2018 so với quý IV/2017: 14.335.264.438 đồng, tương đương tăng 142,97%.

*Nguyên nhân:*

Doanh thu Quý IV/2018 thấp hơn Quý IV/2017, nhưng lợi nhuận vượt quá 10% so với cùng kỳ năm trước do hiệu quả đầu tư dự án KDC Lộc An cao hơn so với dự án KDC Phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa. Đây là khoản chênh lệch lợi nhuận tăng chủ yếu làm cho lợi nhuận Quý IV/2018 tăng 14.335.264.438 đồng so với lợi nhuận Quý IV/2017.

Ngày 12 tháng 01 năm 2019

Người lập biểu

Nguyễn Thị Thanh Hà

Kế toán trưởng

Trương Lưu



Tổng Giám đốc

Hồ Đức Thành