

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
SONADEZI LONG BÌNH**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2018



**CÔNG TY CỔ PHẦN  
SONADEZI LONG BÌNH**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, KCN Biên Hòa 2, Phường Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

---

**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01 - 02
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	08
Thuyết minh báo cáo tài chính	09 - 34

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, KCN Biên Hòa 2, Phường Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

### BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình (dưới đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đính kèm đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

#### THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Chu Thanh Sơn	Chủ tịch
Bà Lương Minh Hiền	Thành viên
Ông Trịnh Cường	Thành viên
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên
Ông Phan Trọng Dũng	Thành viên

Danh sách các thành viên Ban Kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Đặng Hải Bằng	Trưởng ban
Bà Nguyễn Khả Phương Thu	Thành viên
Ông Nguyễn Công Hiếu	Thành viên (bổ nhiệm ngày 19 tháng 04 năm 2018)
Bà Lê Thái Thanh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 19 tháng 04 năm 2018)

Danh sách các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Lương Minh Hiền	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Bá Chuyên	Phó Tổng Giám đốc
Ông Hà Quang Chấn	Phó Tổng Giám đốc

#### KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên RSM Quốc tế.

#### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hàng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, KCN Biên Hòa 2, Phường Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

### BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (TIẾP THEO)

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam cũng như các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Công ty và thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính.

### CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Hội đồng quản trị Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Hội đồng quản trị



**Chu Thanh Sơn**  
**Chủ tịch Hội đồng quản trị**

Đồng Nai, ngày 25 tháng 02 năm 2019



Số: 19.156/BCKT-RSM HCM

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Các thành viên Hội đồng quản trị  
Các thành viên Ban Tổng Giám đốc  
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

**Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 25 tháng 02 năm 2019 từ trang 05 đến trang 34, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

### KT. TỔNG GIÁM ĐỐC



**Đặng Thị Hồng Loan**  
**Phó Tổng Giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:  
0425-2016-026-1

**Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam**  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 02 năm 2019



**Trịnh Thanh Thanh**  
**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:  
2820-2016-026-1



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>137.965.703.617</b>	<b>333.495.700.647</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	4.1	<b>50.296.598.799</b>	<b>50.670.253.236</b>
1. Tiền	111		30.296.598.799	8.670.253.236
2. Các khoản tương đương tiền	112		20.000.000.000	42.000.000.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>80.800.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	80.800.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>67.345.624.490</b>	<b>175.867.201.485</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.2	8.546.449.417	9.909.033.649
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.3	57.844.221.817	162.370.013.618
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.4	954.953.256	3.626.289.312
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	(38.135.094)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>16.158.506.091</b>	<b>22.303.186.390</b>
1. Hàng tồn kho	141	4.5	16.158.506.091	22.303.186.390
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>4.164.974.237</b>	<b>3.855.059.536</b>
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.14	4.164.974.237	3.855.059.536
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>734.497.767.078</b>	<b>554.924.314.328</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>91.470.000.000</b>	<b>91.813.336.420</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	343.336.420
2. Phải thu dài hạn khác	216	4.4	91.470.000.000	91.470.000.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>267.849.797.905</b>	<b>246.905.155.493</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.6	228.882.730.948	206.946.256.730
Nguyên giá	222		685.571.130.936	644.784.044.216
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(456.688.399.988)	(437.837.787.486)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.7	38.967.066.957	39.958.898.763
Nguyên giá	228		97.067.184.163	96.975.184.163
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(58.100.117.206)	(57.016.285.400)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	4.8	<b>41.911.588.619</b>	<b>42.213.758.656</b>
1. Nguyên giá	231		64.168.325.493	61.277.694.007
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(22.256.736.874)	(19.063.935.351)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>30.235.640.525</b>	<b>5.541.369.109</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.9	30.235.640.525	5.541.369.109
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>303.030.740.029</b>	<b>168.450.694.650</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.10	298.852.257.776	164.272.212.397
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.11	4.178.482.253	4.178.482.253
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>872.463.470.695</b>	<b>888.420.014.975</b>

(Xem tiếp trang sau)



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, KCN Biên Hòa 2, Phường Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

Tại ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>388.910.026.509</b>	<b>375.518.750.474</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>108.570.358.219</b>	<b>153.920.652.352</b>
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	30.003.381.893	32.019.455.420
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.13	16.445.161.049	12.598.056.952
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.14	1.154.230.914	5.894.311.667
4. Phải trả người lao động	314	4.15	7.042.949.275	7.506.568.306
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.16	18.993.101.150	19.070.373.877
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.17	12.508.943.818	10.305.150.293
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.18	1.680.013.619	1.139.848.269
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	44.712.206.000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.19	20.742.576.501	20.674.681.568
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>280.339.668.290</b>	<b>221.598.098.122</b>
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	4.13	281.318.182	281.318.182
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.17	272.252.723.148	214.002.844.100
3. Phải trả dài hạn khác	337	4.18	7.805.626.960	7.313.935.840
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>483.553.444.186</b>	<b>512.901.264.501</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	4.20.1	<b>483.553.444.186</b>	<b>512.901.264.501</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	4.20.2	300.000.000.000	300.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		300.000.000.000	300.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		5.612.631.906	5.612.631.906
3. Quỹ đầu tư phát triển	418	4.20.7	62.966.938.949	51.946.122.862
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		114.973.873.331	155.342.509.733
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		58.756.489.624	45.134.348.864
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		56.217.383.707	110.208.160.869
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>872.463.470.695</b>	<b>888.420.014.975</b>



Lương Minh Hiền  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 25 tháng 02 năm 2019

Lê Thị Ngọc Sáu  
Kế toán trưởng

Nguyễn Huy Hoàng  
Người lập



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, KCN Biên Hòa 2, Phường Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Mẫu số B 02 - DN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2018	Năm 2017
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	5.1	331.101.149.453	353.267.627.416
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		331.101.149.453	353.267.627.416
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	203.261.772.099	209.711.639.276
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		127.839.377.354	143.555.988.140
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	4.899.821.971	10.884.697.816
7. Chi phí tài chính	22		-	51.738.000
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		-	51.738.000
8. Chi phí bán hàng	25		-	12.560.000
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.4	19.997.541.736	18.483.756.268
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		112.741.657.589	135.892.631.688
11. Thu nhập khác	31		1.324.634.846	1.192.737.265
12. Chi phí khác	32		12.635.732	25.263.168
13. Lợi nhuận khác	40		1.311.999.114	1.167.474.097
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		114.053.656.703	137.060.105.785
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.6	21.836.272.996	26.851.944.916
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		92.217.383.707	110.208.160.869
18. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	71	4.20.5	3.074	3.321



**Lương Minh Hiến**  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 25 tháng 02 năm 2019

**Lê Thị Ngọc Sáu**  
Kế toán trưởng

**Nguyễn Huy Hoàng**  
Người lập



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2018	Năm 2017
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>114.053.656.703</b>	<b>137.060.105.785</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.5	23.127.245.831	22.788.712.716
Các khoản dự phòng	03		-	11.440.528
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(4.899.821.971)	(11.146.283.897)
Chi phí lãi vay	06		-	51.738.000
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>132.281.080.563</b>	<b>148.765.713.132</b>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(787.321.186)	(112.311.677.777)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		6.144.680.299	23.506.584.340
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		64.117.365.669	45.344.484.274
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.814.871.423	(46.755.579.138)
Tiền lãi vay đã trả	14		-	(51.738.000)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.14	(26.608.052.256)	(29.421.814.715)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		1.950.000	5.445.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(10.499.259.089)	(7.239.574.328)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>166.465.315.423</b>	<b>21.841.842.788</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(99.503.056.024)	(95.011.873.465)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	261.586.081
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		-	(70.800.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		80.800.000.000	25.700.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		7.576.292.164	8.317.604.538
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(11.126.763.860)</b>	<b>(131.532.682.846)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	3.973.716.000	44.712.206.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(48.685.922.000)	(1.540.000.000)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(111.000.000.000)	(75.000.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(155.712.206.000)</b>	<b>(31.827.794.000)</b>
<b>LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM</b>	<b>50</b>		<b>(373.654.437)</b>	<b>(141.518.634.058)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		50.670.253.236	192.188.887.294
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM</b>	<b>70</b>	4.1	<b>50.296.598.799</b>	<b>50.670.253.236</b>



**Lương Minh Hiền**  
Tổng Giám đốc  
Đồng Nai, ngày 25 tháng 02 năm 2019

**Lê Thị Ngọc Sáu**  
Kế toán trưởng

**Nguyễn Huy Hoàng**  
Người lập



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo:

- Quyết định số 4391/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2008 của Chủ tịch Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai cổ phần hóa từ Doanh nghiệp Nhà nước - Xí nghiệp dịch vụ Khu công nghiệp Sonadezi thuộc Công ty phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa (nay là Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp);
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3601867699 ngày 01 tháng 07 năm 2009 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 11 tháng 05 năm 2015.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 300.000.000.000 VND, được chi tiết như sau:

Nhà đầu tư	Tại ngày 31/12/2018		Tại ngày 01/01/2018	
	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Quý đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai	237.000.000.000	79%	237.000.000.000	79%
Cổ đồng khác	9.000.000.000	3%	9.000.000.000	3%
Cổ đồng khác	54.000.000.000	18%	54.000.000.000	18%
<b>Cộng</b>	<b><u>300.000.000.000</u></b>	<b><u>100%</u></b>	<b><u>300.000.000.000</u></b>	<b><u>100%</u></b>

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, Phường Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 97 (31/12/2017: 96).

**1.2. Lĩnh vực kinh doanh**

Kinh doanh cơ sở hạ tầng.

**1.3. Ngành nghề kinh doanh**

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

- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình công ích;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Phá dỡ;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Hoàn thiện xây dựng chuyên dụng khác;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước;
- Vệ sinh nhà cửa và công trình khác;
- Cho thuê xe có động cơ;
- Cho thuê máy móc thiết bị và đồ dùng hữu hình khác;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Thu gom rác thải không độc hại;
- Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại;
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác;
- Hoạt động tư vấn quản lý.

**1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

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

**2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

**2.3. Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

**2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là VND.

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG**

**3.1. Các ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2018. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 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 nhiều 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. Nợ phải thu**

***Nguyên tắc ghi nhận***

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

***Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi***

Dự phòng phải thu khó đòi là giá trị dự kiến tổn thất do khách hàng không thanh toán cho các khoản phải thu tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc dựa trên khả năng thu hồi các khoản nợ phải thu này tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

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

**3.4. 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 được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

***Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho***

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

***Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho***

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc kỳ kế toán phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính.

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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

Nguyên liệu, vật liệu và công cụ dụng cụ dự trữ để sử dụng cho mục đích sản xuất ra sản phẩm không được lập dự phòng nếu sản phẩm do chúng góp phần cấu tạo nên sẽ được bán bằng hoặc cao hơn giá thành sản xuất của sản phẩm.

**3.5. 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:

- |                                  |             |
|----------------------------------|-------------|
| ▪ Nhà cửa, vật kiến trúc         | 06 - 35 năm |
| ▪ Máy móc thiết bị               | 07 - 10 năm |
| ▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn | 05 - 25 năm |
| ▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý      | 04 - 10 năm |

**3.6. 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.

***Nguyên tắc 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 là giá trị của các quyền sử dụng đất sau:

- Quyền sử dụng đất tại Khu công nghiệp Biên Hòa 2;
- Quyền sử dụng đất tại Khu công nghiệp Gò Dầu;
- Quyền sử dụng đất tại Khu công nghiệp Xuân Lộc.

Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng còn lại của các lô đất.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

*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 (04 năm).

**3.7. Thuê tài sản**

*Thuê hoạt động*

Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản.

**3.8. Cho thuê tài sản**

*Cho thuê hoạt động*

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán theo cách phân loại tài sản của Công ty.

Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ khi phát sinh hoặc 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 phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

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.

*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 20 năm

Khi thanh lý/bán bất động sản đầu tư, chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

**3.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản lý hoặc cho các mục đích khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản bao gồm chi phí xây lắp, thiết bị, chi phí khác và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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.

**3.11. 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.

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

Bên góp vốn được phân chia lãi hoặc lỗ căn cứ vào tỷ lệ phần trăm vốn góp được quy định trong hợp đồng.

**3.12. 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 hạ tầng khu công nghiệp; chi phí đền bù giải phóng mặt bằng dự án và chi phí trả trước khác. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

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

- Công cụ, dụng cụ được phân bổ dần không quá 02 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh.
- Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê mặt bằng công nghiệp đã có hạ tầng kỹ thuật đã trả cho phần đất Công ty thuê tại Khu công nghiệp Châu Đức, thuê đất Nhà nước của Khu công nghiệp Biên Hòa 2 và Khu công nghiệp Gò Dầu. Tiền thuê đất được Công ty phân bổ theo thời hạn thuê trên hợp đồng.
- Chi phí chuẩn bị đầu tư; Chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng dự án Khu công nghiệp Thạnh Phú được phân bổ theo phương pháp đường thẳng cho thời gian còn lại của dự án.
- Chi phí hạ tầng Khu công nghiệp là chi phí liên quan đến xây dựng hạ tầng Khu công nghiệp Xuân Lộc nhận bàn giao từ Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp cho phần hạ tầng Công ty đang sử dụng. Chi phí này được phân bổ theo phương pháp đường thẳng cho thời gian còn lại của dự án (45,5 năm).
- Chi phí trả trước khác được phân bổ dần không quá 03 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh.

**3.13. Nợ phải trả**

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán 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; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

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

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**3.14. Chi phí phải trả**

Chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến tiền thuê đất của Khu công nghiệp Gò Dầu. Tiền thuê đất này được ghi nhận căn cứ vào các thông tin có được vào thời điểm cuối năm và các ước tính dựa vào thống kê kinh nghiệm.

**3.15. Quỹ lương**

Quỹ lương năm 2018 được trích lập theo Nghị định số 53/2016/NĐ-CP ngày 13 tháng 06 năm 2016 của Chính phủ và Thông tư số 28/2016/TT-BLĐTBXH ngày 01 tháng 09 năm 2016 của Bộ Lao động Thương binh và Xã hội quy định về tiền lương, thù lao, tiền thưởng đối với Công ty Cổ phần do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ.

**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 năm tính, xác định và kết chuyển doanh thu chưa thực hiện vào doanh thu trong năm phù hợp với thời gian cho thuê đất và sử dụng mặt bằng công nghiệp.

**3.17. Nguồn vốn chủ sở hữu**

***Vốn góp của chủ sở hữu***

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

***Thặng dư vốn cổ phần***

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu, chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

***Cổ tức***

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố cổ tức.

***Quỹ dự trữ***

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo qui định trong Điều lệ Công ty. Mức trích lập các quỹ được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

***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 theo Điều lệ Công ty, theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và các quy định của pháp luật Việt Nam.

**3.18. Doanh thu, thu nhập khác**

***Doanh thu bán hàng***

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

***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 đất và kinh doanh hạ tầng***

Doanh thu cho thuê đất và kinh doanh hạ tầng được ghi nhận theo từng hợp đồng cho thuê.

***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 3.8.

***Doanh thu bán nhà - nền đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng***

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

***Lãi tiền gửi***

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

**3.19. Giá vốn**

Giá vốn được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.

Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê bao gồm toàn bộ chi phí phát sinh trực tiếp cho các hoạt động phát triển đất hoặc các chi phí có thể phân bổ trên cơ sở hợp lý cho các hoạt động này bao gồm:

- Toàn bộ chi phí về đất và phát triển đất;
- Toàn bộ các chi phí xây dựng và liên quan đến xây dựng;
- Các chi phí bắt buộc và chi phí chung khác phát sinh trong quá trình hình thành bất động sản liên quan đến các hoạt động phát triển đất và cơ sở hạ tầng hiện tại và trong tương lai của dự án như cơ sở hạ tầng kỹ thuật chung, quỹ đất bắt buộc dành cho các mục đích công cộng.

**3.20. 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, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; thuế, phí và lệ phí; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại,...); chi phí bằng tiền khác.

**3.21. 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%.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

***Thuế giá trị gia tăng***

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

- Cho thuê đất, phí hạ tầng, nước sạch đối với các doanh nghiệp chế xuất 0%
- Cung cấp nước 5%
- Cho thuê đất, phí hạ tầng và các hoạt động khác 10%

***Các loại thuế khác***

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

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**3.22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

**3.23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

**3.24. Các bên liên quan**

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm các giám đốc, các cán bộ điều hành của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, KCN Biên Hòa 2, Phường Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Tiền mặt	3.927.003	25.666.303
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	30.292.671.796	8.644.586.933
Các khoản tương đương tiền (*)	20.000.000.000	42.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>50.296.598.799</u></b>	<b><u>50.670.253.236</u></b>

(\*) Tương đương tiền là các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng tại các ngân hàng, lãi suất từ 4,8%/năm đến 5,5%/năm.

**4.2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan - Xem thêm mục 7	226.114.140	182.182.770
Phải thu từ khách hàng:		
Công ty TNHH Sản phẩm máy tính Fujitsu Việt Nam	1.785.224.350	1.739.389.260
Công ty Cổ phần Carbon Việt Nam	1.116.546.949	-
Công ty TNHH Nhựa và Hóa chất TPC Vina	634.299.750	705.300.750
Công ty TNHH Vinapoly	556.653.725	522.088.785
Các khách hàng khác	4.227.610.503	6.760.072.084
<b>Cộng</b>	<b><u>8.546.449.417</u></b>	<b><u>9.909.033.649</u></b>

**4.3. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Trả trước cho người bán là các bên liên quan - Xem thêm mục 7	150.709.557	-
Trả trước cho người bán:		
Trung tâm Phát triển Quỹ đất - Huyện Vĩnh Cửu	55.587.431.869	161.553.863.618
Các nhà cung cấp khác	2.106.080.391	816.150.000
<b>Cộng</b>	<b><u>57.844.221.817</u></b>	<b><u>162.370.013.618</u></b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, KCN Biên Hòa 2, Phường Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.4. Phải thu khác**

	Tại ngày 31/12/2018		Tại ngày 01/01/2018	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Tạm nộp thuế TNDN kinh doanh bất động sản	164.451.611	-	125.980.569	-
Tạm ứng	70.763.095	-	104.100.000	-
Ký quỹ cho bên liên quan - Xem thêm mục 7	548.116.632	-	548.116.632	-
Dự thu lãi tiền gửi	170.821.918	-	2.847.292.111	-
Phải thu khác	800.000	-	800.000	-
<b>Cộng</b>	<b>954.953.256</b>	<b>-</b>	<b>3.626.289.312</b>	<b>-</b>
Dài hạn:				
Phải thu Công ty ICD Tân Cảng Long Bình về khoản góp vốn hợp tác kinh doanh ICD Tân Cảng Long Bình	91.470.000.000	-	91.470.000.000	-

Đây là khoản góp vốn hợp tác kinh doanh ICD Tân Cảng Long Bình theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 485/HD-ICDLB-SZB ngày 21 tháng 9 năm 2013, Phụ lục số 485/HD-ICDLB-SZB/PL1 ngày 08 tháng 05 năm 2014 và Phụ lục số 485/HD-ICDLB-SZB/PL2 ngày 15 tháng 06 năm 2015, Công ty hợp tác với Công ty Cổ phần ICD Tân Cảng Long Bình để thực hiện dự án đầu tư, xây dựng kho tại khu đất ICD Tân Cảng Long Bình và thực hiện các hoạt động kinh doanh dịch vụ kho và các giá trị gia tăng liên quan đến dịch vụ kho với thời gian thực hiện dự án là 45 năm kể từ ngày 21 tháng 9 năm 2013. Tổng mức đầu tư của dự án là 323.409.000.000 đồng, trong đó vốn tự có của dự án là 186.673.000.000 đồng, Công ty đã góp đủ 49% vốn tự có của dự án.

**4.5. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 31/12/2018		Tại ngày 01/01/2018	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	130.731.865	-	155.339.365	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	16.027.774.226	-	22.147.847.025	-
<i>Chi phí tiền sử dụng đất Khu dân cư Trảng Bom</i>	<i>13.738.500.000</i>		<i>20.236.860.000</i>	
<i>Chi phí hạ tầng Khu dân cư Trảng Bom</i>	<i>1.717.178.824</i>		<i>679.533.966</i>	
<i>Chi phí đền bù Khu dân cư Trảng Bom</i>	<i>572.095.402</i>		<i>840.666.930</i>	
<i>Các chi phí khác</i>	<i>-</i>		<i>390.786.129</i>	
<b>Cộng</b>	<b>16.158.506.091</b>	<b>-</b>	<b>22.303.186.390</b>	<b>-</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, KCN Biên Hòa 2, Phường Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.6. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá:					
Tại ngày 01/01/2018	414.353.551.674	4.098.274.437	224.453.506.325	1.878.711.780	644.784.044.216
Mua trong năm	-	34.890.000	1.856.810.000	106.118.182	1.997.818.182
Đầu tư XDCB hoàn thành	27.512.968.402	1.061.845.127	10.214.455.009	-	38.789.268.538
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b><u>441.866.520.076</u></b>	<b><u>5.195.009.564</u></b>	<b><u>236.524.771.334</u></b>	<b><u>1.984.829.962</u></b>	<b><u>685.571.130.936</u></b>
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Tại ngày 01/01/2018	295.541.315.938	3.415.117.070	137.163.279.301	1.718.075.177	437.837.787.486
Khấu hao trong năm	11.358.451.052	265.434.892	7.133.217.472	93.509.086	18.850.612.502
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b><u>306.899.766.990</u></b>	<b><u>3.680.551.962</u></b>	<b><u>144.296.496.773</u></b>	<b><u>1.811.584.263</u></b>	<b><u>456.688.399.988</u></b>
Giá trị còn lại:					
Tại ngày 01/01/2018	118.812.235.736	683.157.367	87.290.227.024	160.636.603	206.946.256.730
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b><u>134.966.753.086</u></b>	<b><u>1.514.457.602</u></b>	<b><u>92.228.274.561</u></b>	<b><u>173.245.699</u></b>	<b><u>228.882.730.948</u></b>

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 251.900.607.159 VND.



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, KCN Biên Hòa 2, Phường Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.7. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Cộng VND
Nguyên giá:			
Tại ngày 01/01/2018	96.939.633.053	35.551.110	96.975.184.163
Mua trong năm	-	92.000.000	92.000.000
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b><u>96.939.633.053</u></b>	<b><u>127.551.110</u></b>	<b><u>97.067.184.163</u></b>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2018	56.980.734.290	35.551.110	57.016.285.400
Khấu hao trong năm	1.066.250.984	17.580.822	1.083.831.806
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b><u>58.046.985.274</u></b>	<b><u>53.131.932</u></b>	<b><u>58.100.117.206</u></b>
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2018	39.958.898.763	-	39.958.898.763
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b><u>38.892.647.779</u></b>	<b><u>74.419.178</u></b>	<b><u>38.967.066.957</u></b>

Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 34.287.473.199 VND.

(Xem tiếp trang sau)



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, KCN Biên Hòa 2, Phường Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.8. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Tại ngày	Tăng	Giảm	Tại ngày
	31/12/2018	trong năm	trong năm	01/01/2018
	VND	VND	VND	VND
<b>Bất động sản đầu tư cho thuê:</b>				
Nguyên giá:				
Nhà xưởng Texchempack (Lô X)	1.742.009.864	63.780.020	-	1.678.229.844
Nhà xưởng Texchempack (Lô Y)	1.277.787.910	-	-	1.277.787.910
Nhà văn phòng VietNamFatt	2.270.100.000	-	-	2.270.100.000
Nhà xưởng VietNamFatt	10.064.815.590	-	-	10.064.815.590
Công trình Huekai	6.170.819.409	-	-	6.170.819.409
Bể chứa nước ngầm 50m3 Textchempack	68.080.841	-	-	68.080.841
Nhà xưởng đường 16A	6.858.015.652	1.936.894.944	-	4.921.120.708
Nhà xưởng Phillips	9.549.943.771	-	-	9.549.943.771
Nhà xưởng mở rộng Bluescope	8.616.106.655	100.000.000	-	8.516.106.655
Nhà xưởng đường 19A	8.751.883.602	153.558.825	-	8.598.324.777
Nhà xưởng số 1 KCN Thạnh Phú	8.798.762.199	636.397.697	-	8.162.364.502
<b>Cộng</b>	<b>64.168.325.493</b>	<b>2.890.631.486</b>	<b>-</b>	<b>61.277.694.007</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Nhà xưởng Texchempack (Lô X)	1.009.252.143	90.424.296	-	918.827.847
Nhà xưởng Texchempack (Lô Y)	253.632.150	63.889.396	-	189.742.754
Nhà văn phòng VietNamFatt	1.308.676.368	109.876.986	-	1.198.799.382
Nhà xưởng VietNamFatt	5.764.654.522	490.523.664	-	5.274.130.858
Công trình Huekai	6.052.293.337	158.034.762	-	5.894.258.575
Bể chứa nước ngầm 50m3 Textchempack	59.440.684	1.818.981	-	57.621.703
Nhà xưởng đường 16A	2.838.592.602	439.840.452	-	2.398.752.150
Nhà xưởng Phillips	1.494.977.845	477.497.189	-	1.017.480.656
Nhà xưởng mở rộng Bluescope	1.206.186.987	431.360.889	-	774.826.098
Nhà xưởng đường 19A	858.491.700	437.998.283	-	420.493.417
Nhà xưởng số 1 KCN Thạnh Phú	1.410.538.536	491.536.625	-	919.001.911
<b>Cộng</b>	<b>22.256.736.874</b>	<b>3.192.801.523</b>	<b>-</b>	<b>19.063.935.351</b>
Giá trị còn lại:				
Nhà xưởng Texchempack (Lô X)	732.757.721			759.401.997
Nhà xưởng Texchempack (Lô Y)	1.024.155.760			1.088.045.156
Nhà văn phòng VietNamFatt	961.423.632			1.071.300.618
Nhà xưởng VietNamFatt	4.300.161.068			4.790.684.732
Công trình Huekai	118.526.072			276.560.834
Bể chứa nước ngầm 50m3 Textchempack	8.640.157			10.459.138
Nhà xưởng đường 16A	4.019.423.050			2.522.368.558
Nhà xưởng Phillips	8.054.965.926			8.532.463.115
Nhà xưởng mở rộng Bluescope	7.409.919.668			7.741.280.557
Nhà xưởng đường 19A	7.893.391.902			8.177.831.360
Nhà xưởng số 1 KCN Thạnh Phú	7.388.223.663			7.243.362.591
<b>Cộng</b>	<b>41.911.588.619</b>			<b>42.213.758.656</b>

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê để thuyết minh trong báo cáo tài chính do 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 bất động sản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, KCN Biên Hòa 2, Phường Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Xây dựng cơ bản công trình:		
Công trình Khu công nghiệp Biên Hòa 2	29.568.315.183	2.373.632.511
Công trình Khu công nghiệp Thạnh Phú	609.657.238	702.692.895
Công trình Khu công nghiệp Gò Dầu	23.664.671	1.653.030.500
Sửa chữa lớn TSCĐ	34.003.433	812.013.203
<b>Cộng</b>	<b><u>30.235.640.525</u></b>	<b><u>5.541.369.109</u></b>

**4.10. Chi phí trả trước dài hạn**

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Tiền thuê đất Khu công nghiệp Châu Đức	37.829.469.619	38.779.242.895
Tiền thuê đất Khu công nghiệp Biên Hòa 2	18.564.929.621	19.251.877.445
Tiền thuê đất Khu công nghiệp Gò Dầu	16.527.920.309	17.139.294.641
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng dự án Khu công nghiệp Thạnh Phú	194.394.474.413	58.336.986.568
Chi phí hạ tầng Khu công nghiệp Xuân Lộc	4.211.278.009	4.323.559.913
Công cụ, dụng cụ	151.551.356	240.448.400
Các khoản khác	27.172.634.449	26.200.802.535
<b>Cộng</b>	<b><u>298.852.257.776</u></b>	<b><u>164.272.212.397</u></b>

**4.11. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

Là khoản liên quan đến chênh lệch tạm thời được khấu trừ về tiền thuê đất Khu công nghiệp Gò Dầu trích bổ sung cho giai đoạn 2006 - 2015.

(Xem tiếp trang sau)



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, KCN Biên Hòa 2, Phường Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.12. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2018		Tại ngày 01/01/2018	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm mục 7	386.592.443	386.592.443	2.741.919.920	2.741.919.920
Phải trả cho người bán:				
Công ty TNHH Tiên Triết	9.809.404.304	9.809.404.304	3.067.926.991	3.067.926.991
Công ty TNHH MTV Đức Tín Nghĩa	4.408.505.478	4.408.505.478	4.862.983.232	4.862.983.232
Công ty TNHH Cường Thuận Phát	3.163.360.237	3.163.360.237	1.076.046.551	1.076.046.551
Các đối tượng khác	12.235.519.431	12.235.519.431	20.270.578.726	20.270.578.726
<b>Cộng</b>	<b>30.003.381.893</b>	<b>30.003.381.893</b>	<b>32.019.455.420</b>	<b>32.019.455.420</b>

**4.13. Người mua trả tiền trước**

	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
	VND	VND
Ngắn hạn:		
Ông Mạch Đức Định	14.023.333.594	1.624.021.363
Các đối tượng khác	2.421.827.455	10.974.035.589
<b>Cộng</b>	<b>16.445.161.049</b>	<b>12.598.056.952</b>
Dài hạn:		
Các đối tượng khác	281.318.182	281.318.182

(Xem tiếp trang sau)



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, KCN Biên Hòa 2, Phường Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.14. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước**

Khoản mục	Tại ngày 31/12/2018 VND	Số phát sinh VND	Số được khấu trừ VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Phải thu:				
Thuế giá trị gia tăng	4.164.974.237	18.054.356.841	(17.744.442.140)	3.855.059.536
Phải nộp:				
Thuế giá trị gia tăng	-	12.451.303.023	(12.451.303.023)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	514.698.149	21.874.744.038	(26.608.052.256)	5.248.006.367
Thuế thu nhập cá nhân	639.532.765	2.091.682.876	(2.098.455.411)	646.305.300
Tiền thuê đất	-	6.564.303.295	(6.564.303.295)	-
Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp	-	6.370.787	(6.370.787)	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	61.160.676	(61.160.676)	-
<b>Cộng</b>	<b>1.154.230.914</b>	<b>43.049.564.695</b>	<b>(47.789.645.448)</b>	<b>5.894.311.667</b>

**4.15. Phải trả người lao động**

Là quỹ tiền lương còn phải trả người lao động.

**4.16. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Trích trước tiền thuê đất điều chỉnh của Khu công nghiệp Gò Dầu giai đoạn 2006 - 2015	18.993.101.150	18.993.101.150
Khác	-	77.272.727
<b>Cộng</b>	<b>18.993.101.150</b>	<b>19.070.373.877</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, KCN Biên Hòa 2, Phường Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.17. Doanh thu chưa thực hiện**

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu nhận trước cho thuê đất và phí sử dụng mặt bằng		
Khu công nghiệp Biên Hòa 2	3.408.135.351	3.335.302.058
Khu công nghiệp Gò Dầu	5.108.535.025	5.059.211.388
Khu công nghiệp Thạnh Phú	3.953.780.995	1.866.144.400
Khu công nghiệp Xuân Lộc	38.492.447	38.492.447
Doanh thu nhận trước khác	-	6.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>12.508.943.818</u></b>	<b><u>10.305.150.293</u></b>
Dài hạn:		
Doanh thu nhận trước cho thuê đất và phí sử dụng mặt bằng		
Khu công nghiệp Biên Hòa 2	45.806.672.932	49.214.808.283
Khu công nghiệp Gò Dầu	152.815.957.913	111.342.860.026
Khu công nghiệp Thạnh Phú	72.228.325.686	52.004.916.727
Khu công nghiệp Xuân Lộc	1.401.766.617	1.440.259.064
<b>Cộng</b>	<b><u>272.252.723.148</u></b>	<b><u>214.002.844.100</u></b>

**4.18. Phải trả ngắn hạn khác**

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Ngắn hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.312.448.640	1.079.910.563
Các khoản phải trả, phải nộp khác	367.564.979	59.937.706
<b>Cộng</b>	<b><u>1.680.013.619</u></b>	<b><u>1.139.848.269</u></b>
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ dài hạn thuê nhà xưởng	7.730.626.960	7.102.965.840
Các khoản ký quỹ khác	75.000.000	210.970.000
<b>Cộng</b>	<b><u>7.805.626.960</u></b>	<b><u>7.313.935.840</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, KCN Biên Hòa 2, Phường Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**4.19. Quỹ khen thưởng phúc lợi**

	<b>Quỹ khen thưởng, phúc lợi VND</b>
Tại ngày 01/01/2018	20.674.681.568
Trích lập trong năm	10.565.204.022
Tặng khác	1.950.000
Sử dụng trong năm	(10.499.259.089)
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b><u>20.742.576.501</u></b>

(Xem tiếp trang sau)



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, KCN Biên Hòa 2, Phường Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.20. Vốn chủ sở hữu****4.20.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu				
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư tại ngày 01/01/2017	300.000.000.000	5.612.631.906	55.578.741.488	56.501.730.237	417.693.103.631
Lãi trong năm trước	-	-	-	110.208.160.869	110.208.160.869
Điều chỉnh trích lập quỹ thuộc nguồn vốn	-	-	(3.632.618.626)	3.632.618.626	-
Chia cổ tức	-	-	-	(15.000.000.000)	(15.000.000.000)
Tăng khác	-	-	-	1	1
<b>Số dư tại ngày 01/01/2018</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>5.612.631.906</b>	<b>51.946.122.862</b>	<b>155.342.509.733</b>	<b>512.901.264.501</b>
Lãi trong năm nay	-	-	-	92.217.383.707	92.217.383.707
Trích lập quỹ thuộc nguồn vốn	-	-	11.020.816.087	(11.020.816.087)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(10.565.204.022)	(10.565.204.022)
Chia cổ tức	-	-	-	(111.000.000.000)	(111.000.000.000)
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>5.612.631.906</b>	<b>62.966.938.949</b>	<b>114.973.873.331</b>	<b>483.553.444.186</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, KCN Biên Hòa 2, Phường Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.20.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
<b>Cổ đông sáng lập và cổ đông chiến lược</b>	<b>246.000.000.000</b>	<b>246.000.000.000</b>
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	237.000.000.000	237.000.000.000
Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai	9.000.000.000	9.000.000.000
<b>Cổ đông khác</b>	<b>54.000.000.000</b>	<b>54.000.000.000</b>
<b>Cộng</b>	<b><u>300.000.000.000</u></b>	<b><u>300.000.000.000</u></b>

**4.20.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Vốn góp đầu năm	300.000.000.000	300.000.000.000
Vốn góp cuối năm	300.000.000.000	300.000.000.000

**4.20.4. Cổ phiếu**

	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	30.000.000	30.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	30.000.000	30.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	30.000.000	30.000.000

Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần.

**4.20.5. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	92.217.383.707	110.208.160.869
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(10.565.204.022)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	92.217.383.707	99.642.956.847
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	30.000.000	30.000.000
<b>Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b><u>3.074</u></b>	<b><u>3.321</u></b>

(\*) Đến ngày 31/12/2018, Đại hội cổ đông chưa quyết định tỷ lệ trích quỹ khen thưởng phúc lợi. Nếu Công ty trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông thì lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu sẽ giảm đi.



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, KCN Biên Hòa 2, Phường Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.20.6. Cổ tức**

	<u>Năm 2018</u> VND	<u>Năm 2017</u> VND
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	(111.000.000.000)	(75.000.000.000)

**4.20.7. Các quỹ của doanh nghiệp**

	<u>Quỹ đầu tư phát triển</u> VND
Tại ngày 01/01/2018	51.946.122.862
Trích lập trong năm	11.020.816.087
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b><u>62.966.938.949</u></b>

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH****5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<u>Năm 2018</u> VND	<u>Năm 2017</u> VND
Doanh thu cho thuê đất và kinh doanh hạ tầng	192.324.569.699	186.283.072.152
Doanh thu kinh doanh nước	88.645.971.890	85.923.001.720
Doanh thu cho thuê văn phòng, nhà xưởng và nhà máy xử lý nước thải	23.581.229.741	24.473.403.275
Doanh thu kinh doanh nhà	18.818.032.726	51.289.540.018
Doanh thu góp vốn HTKD Kho ICD	7.731.345.397	5.298.610.251
<b>Cộng</b>	<b><u>331.101.149.453</u></b>	<b><u>353.267.627.416</u></b>
Trong đó, doanh thu đối với các bên có liên quan - Xem thêm mục 7	7.381.102.560	6.804.516.764

**5.2. Giá vốn hàng bán**

	<u>Năm 2018</u> VND	<u>Năm 2017</u> VND
Giá vốn cho thuê đất và kinh doanh hạ tầng	99.869.974.876	90.240.938.315
Giá vốn kinh doanh nước	84.981.438.600	82.242.975.389
Giá vốn cho thuê văn phòng, nhà xưởng và nhà máy xử lý nước thải	7.864.589.972	9.341.961.339
Giá vốn kinh doanh nhà	10.545.768.651	27.885.764.233
<b>Cộng</b>	<b><u>203.261.772.099</u></b>	<b><u>209.711.639.276</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, KCN Biên Hòa 2, Phường Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****5.3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lãi tiền có kỳ hạn	4.847.803.366	10.801.455.060
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	52.018.605	83.242.756
<b>Cộng</b>	<b><u>4.899.821.971</u></b>	<b><u>10.884.697.816</u></b>

**5.4. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí nhân viên quản lý	4.768.290.000	5.511.324.900
Chi phí đồ dùng văn phòng	485.052.839	156.954.092
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.466.842.402	1.345.278.189
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	7.000.000
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	11.440.528
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.199.752.386	9.914.156.017
Chi phí quản lý khác	2.074.604.109	1.537.602.542
<b>Cộng</b>	<b><u>19.997.541.736</u></b>	<b><u>18.483.756.268</u></b>

**5.5. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí nhân công	24.994.015.700	28.725.859.399
Chi phí khấu hao tài sản cố định	23.127.245.831	22.788.712.716
Chi phí dịch vụ mua ngoài	165.825.222.027	150.552.514.912
Chi phí bằng tiền khác	3.192.757.478	2.740.429.731
<b>Cộng</b>	<b><u>217.139.241.036</u></b>	<b><u>204.807.516.758</u></b>

**5.6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành được xác định như sau:

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	114.053.656.703	137.060.105.785
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	2.859.053.674	2.498.229.046
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(7.731.345.397)	(5.298.610.251)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chính	109.181.364.980	134.259.724.580
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
<b>Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b>	<b><u>21.836.272.996</u></b>	<b><u>26.851.944.916</u></b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, KCN Biên Hòa 2, Phường Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí khi tính thuế như:

- Khoản chi thực tế phát sinh không liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp;
- Khoản chi không có đủ hóa đơn, chứng từ hợp pháp theo quy định của pháp luật.

Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế là lợi nhuận được chia theo quy định của Luật thuế TNDN.

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ****6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	3.973.716.000	44.712.206.000

**6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(48.685.922.000)	(1.540.000.000)

**7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN****Danh sách các bên liên quan****Mối quan hệ**

- |  |                               |
|--|-------------------------------|
| 1. Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp   | Công ty mẹ                    |
| 2. Các công ty con, công ty liên doanh, liên kết với Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp | Công ty trong nội bộ tập đoàn |
| 3. Thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc   | Nhân sự quản lý chủ chốt      |

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, số dư phải thu (phải trả) với các bên liên quan như sau:

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Phải thu của khách hàng:		
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	87.483.375	38.326.050
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	9.744.525	8.017.800
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	128.886.240	135.838.920
<b>Cộng - Xem thêm mục 4.2</b>	<b><u>226.114.140</u></b>	<b><u>182.182.770</u></b>

Trả trước cho người bán - Xem thêm mục 4.3:

Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai	150.709.557	-
-----------------------------------	-------------	---

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, KCN Biên Hòa 2, Phường Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Ký quỹ - Xem thêm mục 4.4:

Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	548.116.632	548.116.632
Phải trả người bán:		
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	386.592.443	369.088.781
Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai	-	2.372.831.139
<b>Cộng - Xem thêm mục 4.12</b>	<b><u>386.592.443</u></b>	<b><u>2.741.919.920</u></b>

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	<u>Năm 2018</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2017</u> <u>VND</u>
Bán hàng:		
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	4.680.783.500	4.717.324.800
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	748.270.500	460.057.500
Công ty Cổ phần Bến xe và Dịch vụ Vận tải Đồng Nai	7.273.960	6.942.864
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	1.944.774.600	1.620.191.600
<b>Cộng - Xem thêm mục 5.1</b>	<b><u>7.381.102.560</u></b>	<b><u>6.804.516.764</u></b>
Mua hàng:		
Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai	59.789.399.838	60.945.204.750
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	626.212.000	626.212.000
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	1.564.812.789	1.143.887.247
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	44.595.000	43.080.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	2.321.611.574	66.658.030
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	2.895.750	-
<b>Cộng</b>	<b><u>64.349.526.951</u></b>	<b><u>62.825.042.027</u></b>
Chia cổ tức:		
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	87.690.000.000	59.250.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	9.329.387.200	6.303.640.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	4.664.682.500	3.151.812.500
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	2.975.873.000	2.010.725.000
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	1.865.873.000	1.260.725.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	155.488.800	105.060.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	155.488.800	105.060.000
<b>Cộng</b>	<b><u>106.836.793.300</u></b>	<b><u>72.187.022.500</u></b>





**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, KCN Biên Hòa 2, Phường Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Thù lao của Hội đồng quản trị, thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và các nhân viên quản lý chủ chốt khác được hưởng trong năm như sau:

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Thù lao Hội đồng quản trị	1.090.222.223	435.000.000
Thu nhập của các nhân sự quản lý chủ chốt khác	3.651.061.936	3.130.795.089
<b>Cộng</b>	<b>4.741.284.159</b>	<b>3.565.795.089</b>

**8. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Tiền lương và thù lao	1.377.110.604	762.018.876

**9. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Các số liệu so sánh dưới đây đã được báo cáo lại:

Kết quả hoạt động kinh doanh (Trích):

	Năm 2017 VND (Được báo cáo lại)	Năm 2017 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	3.321	3.674

Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu năm 2017 được báo cáo lại do Công ty trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2017 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2018 số 13/NQ-ĐHCD ngày 19 tháng 04 năm 2018.

**10. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Không có các sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đến ngày phát hành báo cáo tài chính.



**Lương Minh Hiền**  
**Tổng Giám đốc**

Đồng Nai, ngày 25 tháng 02 năm 2019

**Lê Thị Ngọc Sáu**  
**Kế toán trưởng**



**Nguyễn Huy Hoàng**  
**Người lập**