

**CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI GIANG ĐIỀN**

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 GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

MỤC LỤC

Trang

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	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 - 09
Thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 41

36178
ÔNG
TNHH
TOÁN &
VIỆT
T.P HỒ

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền (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 Nguyễn Thế Phòng	Chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Thành viên
Ông Hà Điệp	Thành viên
Ông Đặng Văn Chất	Thành viên
Ông Vũ 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>
Bà Đặng Lê Bích Phượng	Trưởng ban
Ông Nguyễn Dương Hoàng	Thành viên
Ông Nguyễn Đình Quý	Thành viên

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 Nguyễn Thị Hạnh	Tổng Giám đốc
Ông Hà Điệp	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đặng Văn Chất	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 hằng 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 GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (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

Ban Tổng Giám đốc 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 Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Thị Hạnh
Nguyễn Thị Hạnh
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 26 tháng 02 năm 2019

Số: 19.126/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 GIANG ĐIỀN**

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 Giang Điền (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 26 tháng 02 năm 2019 từ trang 05 đến trang 41, 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 Giang Điền 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.



Lục Thị Vân

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:

0172-2018-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 02 năm 2019

Nguyễn Thị Phương Thảo

Kiểm toán viên

Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:

3872-2017-206-1

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀNĐịa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN

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
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		690.165.780.516	525.256.790.727
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	140.066.764.770	129.224.853.684
1. Tiền	111		65.066.764.770	9.224.853.684
2. Các khoản tương đương tiền	112		75.000.000.000	120.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		232.209.197	10.220.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		232.209.197	10.220.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		526.922.351.801	362.834.159.294
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.2	60.103.882.392	14.169.043.800
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.3	466.234.035.652	347.144.565.181
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.4	1.103.673.247	2.420.550.313
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(519.239.490)	(900.000.000)
IV. Hàng tồn kho	140		17.589.447.940	9.977.863.103
1. Hàng tồn kho	141	4.5	17.589.447.940	9.977.863.103
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		5.355.006.808	12.999.914.646
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.10	282.296.539	345.801.345
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.13	3.347.709.354	5.149.412.550
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.13	1.725.000.915	7.504.700.751
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.467.352.168.795	1.276.755.998.391
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		251.959.047	4.810.516.672
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	4.2	-	1.950.700.000
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	4.3	251.959.047	2.859.816.672
II. Tài sản cố định	220		68.807.097.430	71.086.709.790
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	60.921.556.424	63.022.919.864
Nguyên giá	222		102.789.598.643	92.224.016.037
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(41.868.042.219)	(29.201.096.173)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.8	7.885.541.006	8.063.789.926
Nguyên giá	228		9.259.505.000	9.189.505.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.373.963.994)	(1.125.715.074)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.9	1.163.009.159.263	935.075.154.645
1. Nguyên giá	231		1.495.484.847.499	1.190.859.200.828
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(332.475.688.236)	(255.784.046.183)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		76.553.152.935	111.268.009.985
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.6	76.553.152.935	111.268.009.985
V. Tài sản dài hạn khác	260		158.730.800.120	154.515.607.299
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.10	158.730.800.120	154.515.607.299
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.157.517.949.311	1.802.012.789.118

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.597.282.602.601	1.275.619.253.480
I. Nợ ngắn hạn	310		227.967.923.877	165.731.790.909
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	4.11	52.854.697.294	34.852.350.101
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.12	7.644.997.903	8.866.008.451
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.13	532.562.120	108.399.536
4. Phải trả người lao động	314	4.14	8.366.158.434	3.987.346.448
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.15	31.767.211.983	38.279.267.910
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.17	41.175.378.090	14.994.480.236
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.16	50.715.733.047	23.074.092.238
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.18	29.100.000.000	40.000.000.000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.19	5.811.185.006	1.569.845.989
II. Nợ dài hạn	330		1.369.314.678.724	1.109.887.462.571
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.17	1.245.968.891.854	1.086.653.805.908
2. Phải trả dài hạn khác	337	4.16	71.478.877.689	23.233.656.663
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.18	51.866.909.181	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		560.235.346.710	526.393.535.638
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.20	560.235.346.710	526.393.535.638
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		500.000.000.000	500.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		500.000.000.000	500.000.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		8.795.550.436	2.817.538.163
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		51.439.796.274	23.575.997.475
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		23.575.997.475	-
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		27.863.798.799	23.575.997.475
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.157.517.949.311	1.802.012.789.118



Phê Duyệt

Nguyễn Thị Hạnh
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 26 tháng 02 năm 2019

Người lập

Nguyễn Bách Thảo
Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018	Từ 01/07/2017 đến 31/12/2017
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	5.1	244.976.074.639	105.623.177.608
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		244.976.074.639	105.623.177.608
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	137.567.204.164	57.045.274.694
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		107.408.870.475	48.577.902.914
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	2.205.262.516	5.439.406.770
7. Chi phí tài chính	22		2.193.087.106	318.180.344
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		2.193.087.106	318.172.644
8. Chi phí bán hàng	25	5.4	5.939.565.750	2.841.167.117
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	28.457.959.765	15.691.933.424
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		73.023.520.370	35.166.028.799
11. Thu nhập khác	31		1.885.305.724	125.750.737
12. Chi phí khác	32		24.397.958	2.397.298
13. Lợi nhuận khác	40		1.860.907.766	123.353.439
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		74.884.428.136	35.289.382.238
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.7	15.104.305.404	7.114.000.611
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		59.780.122.732	28.175.381.627
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.20.4	1.077	528
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.20.4	1.077	528



Phê Duyệt

Nguyễn Thị Hạnh
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 26 tháng 02 năm 2019

Người lập

Nguyễn Bách Thảo
Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀNĐịa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 03 - DN

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	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018	Từ 01/07/2017 đến 31/12/2017
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		74.884.428.136	35.289.382.238
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.6	89.606.837.019	39.500.273.739
Các khoản dự phòng	03	5.5	(380.760.510)	900.000.000
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	7.700
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	5.3	(2.128.642.612)	(5.439.406.770)
Chi phí lãi vay	06		2.193.087.106	318.172.644
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		164.174.949.139	70.568.429.551
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(151.986.121.433)	(351.183.873.537)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(7.611.584.837)	(1.266.813.352)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		249.285.402.104	216.281.909.828
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(4.151.688.015)	1.752.018.029
Tiền lãi vay đã trả	14		(1.859.346.411)	-
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(7.988.946.547)	(14.635.530.850)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		35.550.000	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.696.972.643)	(212.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		238.201.241.357	(78.695.860.331)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(260.810.502.986)	(55.476.437.047)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		-	(10.220.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		10.000.000.000	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.484.263.534	4.692.499.826
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(248.326.239.452)	(61.003.937.221)

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 03 - DN

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	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018	Từ 01/07/2017 đến 31/12/2017
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	228.924.658.936
2. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	131.229.909.181	40.000.000.000
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(90.263.000.000)	-
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	4.20	(20.000.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		20.966.909.181	268.924.658.936
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM	50		10.841.911.086	129.224.861.384
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		129.224.853.684	-
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	(7.700)
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70	4.1	140.066.764.770	129.224.853.684



Phê Duyệt

Nguyễn Thị Hạnh
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 26 tháng 02 năm 2019

Người lập

Nguyễn Bách Thảo
Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN

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 Giang Điền (dưới đây gọi tắt là "Công ty") trước đây là đơn vị trực thuộc Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp. Ngày 01 tháng 07 năm 2017, Công ty được chuyển đổi thành công ty cổ phần có tên gọi là Cổ phần Sonadezi Giang Điền theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 3603474037 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư tỉnh Đồng Nai cấp.

Vốn điều lệ theo giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh là 500 tỷ đồng, 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	255.000.000.000	51,00%	255.000.000.000	51,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	150.000.000.000	30,00%	150.000.000.000	30,00%
Công ty Cổ Phần Đầu tư Phát Triển Cường Thuận IDICO	-	0,00%	14.815.000.000	2,96%
Cổ đông khác	95.000.000.000	19%	80.185.000.000	16,04%
Cộng	500.000.000.000	100,00%	500.000.000.000	100,00%

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 95 (31/12/2017: 88).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

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

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước;
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình công ích;
- Phá dỡ;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (không bao gồm kinh doanh quán bar không hoạt động tại trụ sở);
- Dịch vụ phục vụ đồ uống;
- Tái chế phế liệu;
- Bán lẻ nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất: Định giá bất động sản, tư vấn bất động sản, quảng cáo bất động sản, đấu giá bất động sản, quản lý bất động sản, sàn giao dịch bất động sản;
- Cơ sở lưu trú khác;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
- Đại lý, môi giới, đấu giá;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ;
- Bốc xếp hàng hóa;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải;
- Thu gom rác thải không độc hại;
- Dịch vụ ăn uống khác;
- 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; riêng năm tài chính đầu tiên được bắt đầu kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngày 01 tháng 07 năm 2017 và kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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.

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 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có 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 sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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.

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 | 05 - 20 năm |
| ▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn | 06 - 10 năm |
| ▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 - 07 năm |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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 đi giá trị hao mòn lũy kế là giá trị quyền sử dụng diện tích đất tại Đà Lạt trong 50 năm. Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất.

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.

Thời gian khấu hao ước tính cho phần mềm máy vi tính là 03 năm.

3.7. 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/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.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Tập đoàn có thể lựa chọn phương pháp ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện:

- + Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- + Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- + Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;
- + Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.8. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hình thành bất động sản đầu tư đó. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trực tiếp ban đầu.

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm bất động sản như sau:

- | | |
|--------------------------|-------------|
| ▪ Nhà cửa, vật kiến trúc | 05 - 45 năm |
| ▪ Quyền sử dụng đất | 08 - 46 năm |

3.9. 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 trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan được hạch toán phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc trích khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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.

3.10. 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 và tiền thuê đất trả trước, chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư và chi phí trả trước khác. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

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

- Công cụ, dụng cụ được phân bổ dần từ 01 năm đến 03 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh;
- Tiền thuê đất thể hiện khoản tiền thuê đất Khu công nghiệp Giang Điền đã trả một lần. Tiền thuê đất được Công ty phân bổ theo diện tích đã cho thuê;
- Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh theo thời gian hoạt động còn lại của dự án Khu công nghiệp Giang Điền;
- Chi phí trả trước khác chủ yếu là các chi phí phát sinh chung cho toàn bộ khu công nghiệp Giang Điền như chi phí tư vấn, chi phí sửa chữa, đo vẽ, hồ sơ quy hoạch, thuê pano,... được phân bổ dần không quá 03 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh. Riêng chi phí dò mìn được phân bổ theo thời gian hoạt động của khu công nghiệp là 49 năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.11. Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Phải trả nội bộ là các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

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

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

3.12. Chi phí đi vay

Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh.

Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

3.13. Chi phí phải trả

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

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

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

3.14. 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 lao động, tiền lương, thù lao, tiền thưởng đối với công ty có cổ phần, vốn góp chi phối của Nhà nước.

3.15. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.16. 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.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho các cổ đông sau khi được Đại hội cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.17. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu từ tiền cho thuê tài sản hoạt động được trình bày ở thuyết minh mục 3.7.

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

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

Lãi tiền gửi

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

3.18. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ, bất động sản đầu tư bán ra trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

3.19. Chi phí tài chính

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

3.20. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình cung cấp dịch vụ, bao gồm chi phí lương nhân viên bán hàng, chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

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; chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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%.

Thuế giá trị gia tăng

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

▪ Cho thuê đất, phí hạ tầng, xử lý chất thải đối với các doanh nghiệp chế xuất	0%
▪ Cung cấp nước sạch sản xuất	5%
▪ Hoạt động cho thuê lại đất, cho thuê nhà xưởng, cho thuê văn phòng và các hoạt động khác	10%

Các loại thuế khác

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

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

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.

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. Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh khác hoặc khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

3.25. 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 GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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	80.604.613	38.719.774
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	64.986.160.157	9.186.133.910
Các khoản tương đương tiền (*)	75.000.000.000	120.000.000.000
Cộng	<u>140.066.764.770</u>	<u>129.224.853.684</u>

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

4.2. Phải thu của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Ngắn hạn:		
Phải thu khách hàng là các bên có liên quan - Xem thêm mục 8	709.699.735	3.171.539.930
Phải thu từ khách hàng:		
Công ty TNHH Top Earner International Giang Điền	31.558.105.387	-
Công ty TNHH Hirata Precision Industrial Việt Nam	7.398.202.425	-
Công ty TNHH Thái Nga Đồng Nai	6.353.654.848	-
Phải thu các đối tượng khác	14.084.219.997	10.997.503.870
Cộng	<u>60.103.882.392</u>	<u>14.169.043.800</u>
Dài hạn:		
Phải thu từ khách hàng: Phải thu từ hoạt động kinh doanh nhà - Khu dân cư An Bình	-	1.950.700.000

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.3. Trả trước cho người bán**

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Ngắn hạn:		
Trả trước cho người bán là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	1.383.667.390	7.907.285.189
Trả trước cho người bán:		
Trung tâm Phát triển Quỹ đất TP. Biên Hòa	247.739.300.330	245.920.822.338
Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Trảng Bom	185.238.695.181	67.842.933.147
Trả trước cho các đối tượng khác	31.872.372.751	25.473.524.507
Cộng	<u>466.234.035.652</u>	<u>347.144.565.181</u>
Dài hạn:		
Trả trước cho người bán là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	251.959.047	2.859.816.672

4.4. Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2018 VND		Tại ngày 01/01/2018 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu người lao động	415.188.000	-	333.000.000	-
Dự thu lãi tiền gửi	381.261.547	-	746.906.944	-
Thuế TNDN tạm nộp 1% - KDC An Bình	78.216.868	-	129.036.842	-
Phải thu Công ty Cổ phần du lịch Giang Điền	-	-	900.000.000	900.000.000
Phải thu khác	229.006.832	-	311.606.527	-
Cộng	<u>1.103.673.247</u>	<u>-</u>	<u>2.420.550.313</u>	<u>900.000.000</u>

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.5. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 31/12/2018 VND		Tại ngày 01/01/2018 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	5.389.614	-	4.636.572	-
Công cụ, dụng cụ	60.055.881	-	66.358.320	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dờ dang	17.140.069.597	-	9.496.756.101	-
<i>Khu dân cư An Bình</i>	16.955.543.377	-	9.407.660.881	-
<i>Khác</i>	184.526.220	-	89.095.220	-
Thành phẩm	383.932.848	-	410.112.110	-
Cộng	17.589.447.940	-	9.977.863.103	-

4.6. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Tuyến đường nối Khu Công nghiệp Giang Điền vào Quốc lộ 1A	55.246.709.412	76.813.198.081
Nhà máy xử lý nước thải Khu công nghiệp Giang Điền	8.770.010.877	174.790.909
Nhà xưởng B - C	6.963.548.436	1.006.302.461
Khu dân cư - Dịch vụ Giang Điền	1.897.132.053	1.674.404.780
Cấp thoát nước Khu công nghiệp Giang Điền	1.158.823.796	2.041.666.535
Đường Khu Công nghiệp Giang Điền	479.348.114	28.779.615.510
Chi phí xây dựng dở dang khác	2.037.580.247	778.031.709
Cộng	76.553.152.935	111.268.009.985

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,
 Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá:				
Tại ngày 01/01/2018	85.237.565.354	2.812.787.870	4.173.662.813	92.224.016.037
Mua trong năm	68.614.139	-	595.291.000	663.905.139
Đầu tư XD CB hoàn thành	9.901.677.467	-	-	9.901.677.467
Tại ngày 31/12/2018	<u>95.207.856.960</u>	<u>2.812.787.870</u>	<u>4.768.953.813</u>	<u>102.789.598.643</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Tại ngày 01/01/2018	25.598.683.076	1.287.160.801	2.315.252.296	29.201.096.173
Khấu hao trong năm	11.630.050.224	322.562.256	714.333.566	12.666.946.046
Tại ngày 31/12/2018	<u>37.228.733.300</u>	<u>1.609.723.057</u>	<u>3.029.585.862</u>	<u>41.868.042.219</u>
Giá trị còn lại:				
Tại ngày 01/01/2018	59.638.882.278	1.525.627.069	1.858.410.517	63.022.919.864
Tại ngày 31/12/2018	<u>57.979.123.660</u>	<u>1.203.064.813</u>	<u>1.739.367.951</u>	<u>60.921.556.424</u>

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,
 Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng VND
Nguyên giá:			
Tại ngày 01/01/2018	9.069.505.000	120.000.000	9.189.505.000
Mua trong năm	-	70.000.000	70.000.000
Tại ngày 31/12/2018	<u>9.069.505.000</u>	<u>190.000.000</u>	<u>9.259.505.000</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2018	1.112.381.742	13.333.332	1.125.715.074
Khấu hao trong năm	186.860.040	61.388.880	248.248.920
Tại ngày 31/12/2018	<u>1.299.241.782</u>	<u>74.722.212</u>	<u>1.373.963.994</u>
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2018	7.957.123.258	106.666.668	8.063.789.926
Tại ngày 31/12/2018	<u>7.770.263.218</u>	<u>115.277.788</u>	<u>7.885.541.006</u>

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Đvt: ngàn đồng			
	Tại ngày 01/01/2018	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Tại ngày 31/12/2018
<u>Bất động sản đầu tư cho thuê:</u>				
Nguyên giá:				
Tòa nhà Sonadezi	299.806.030	-	-	299.806.030
Văn phòng KDC An Bình (Lô E)	10.215.965	-	-	10.215.965
Nhà xưởng cho thuê	59.760.325	76.854.727	-	136.615.052
Chi phí đền bù Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	565.292.684	-	-	565.292.684
	255.784.197	227.770.920	-	483.555.117
Cộng	<u>1.190.859.201</u>	<u>304.625.647</u>	<u>-</u>	<u>1.495.484.848</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Tòa nhà Sonadezi	63.473.429	15.019.563	-	78.492.992
Văn phòng KDC An Bình (Lô E)	6.287.170	357.163	-	6.644.333
Nhà xưởng cho thuê	16.423.331	10.818.116	-	27.241.447
Chi phí đền bù Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	63.143.430	12.362.254	-	75.505.684
	106.456.686	38.134.546	-	144.591.232
Cộng	<u>255.784.046</u>	<u>76.691.642</u>	<u>-</u>	<u>332.475.688</u>
Giá trị còn lại:				
Tòa nhà Sonadezi	236.332.601			221.313.038
Văn phòng KDC An Bình (Lô E)	3.928.795			3.571.632
Nhà xưởng cho thuê	43.336.994			109.373.605
Chi phí đền bù Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	502.149.254			489.786.999
	149.327.511			338.963.885
Cộng	<u>935.075.155</u>			<u>1.163.009.159</u>

Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư là 221.313.037.642 VND đã được dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm mục 4.18.

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 GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.10. Chi phí trả trước**

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Ngắn hạn:		
Công cụ dụng cụ	44.453.160	186.810.077
Các khoản khác	237.843.379	158.991.268
Cộng	<u>282.296.539</u>	<u>345.801.345</u>
Dài hạn:		
Tiền thuê đất trả một lần cho diện tích 1.532.343 m ² tại Khu công nghiệp Giang Điền (*)	141.768.203.785	141.768.203.785
Công cụ dụng cụ	1.612.783.652	2.496.828.839
Lợi thế thương mại	108.919.976	181.533.296
Chi phí khác	15.240.892.707	10.069.041.379
Cộng	<u>158.730.800.120</u>	<u>154.515.607.299</u>

(*) Tiền thuê đất cho phần diện tích đất 1.532.343 m² tại Khu công nghiệp Giang Điền được miễn từ 16/06/2016 đến 16/06/2027, do vậy Công ty sẽ phân bổ tiền thuê đất bắt đầu từ tháng 06 năm 2027.

4.11. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2018 VND		Tại ngày 01/01/2018 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 8	2.544.688.432	2.544.688.432	603.743.484	603.743.484
Phải trả cho người bán:				
Công ty Cổ phần Xây Dựng và Thương Mại Tổng Hợp	11.252.828.287	11.252.828.287	7.754.165.487	7.754.165.487
Công ty TNHH Xây dựng Phúc Tiến	9.724.447.886	9.724.447.886	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Cường Thuận IDICO	9.452.902.787	9.452.902.787	5.500.480.606	5.500.480.606
Công ty Cổ phần Kỹ Thuật Seen	-	-	10.121.542.486	10.121.542.486
Phải trả cho các đối tượng khác	19.879.829.902	19.879.829.902	10.872.418.038	10.872.418.038
Cộng	<u>52.854.697.294</u>	<u>52.854.697.294</u>	<u>34.852.350.101</u>	<u>34.852.350.101</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.12. Người mua trả trước ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Trả trước từ hoạt động kinh doanh nhà - Khu dân cư An Bình	7.637.282.853	8.858.293.401
Trả trước các đối tượng khác	7.715.050	7.715.050
Cộng	<u>7.644.997.903</u>	<u>8.866.008.451</u>

(Xem tiếp trang sau)



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.13. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Số thuế GTGT phát sinh VND	Số thuế GTGT được khấu trừ VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	3.347.709.354	33.275.176.573	35.076.879.769	5.149.412.550

**Tại ngày 31/12/2018
VND**

	Phải thu	Phải nộp	Trong năm VND	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	1.284.839.047	-	7.450.669.165	-	10.184.536
Thuế thu nhập doanh nghiệp	440.161.868	-	15.053.485.430	7.504.700.751	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	532.562.120	1.578.778.130	-	98.215.000
Các loại thuế khác	-	-	8.245.792	-	-
Cộng	1.725.000.915	532.562.120	24.091.178.517	7.504.700.751	108.399.536

4.14. Phải trả người lao động

Là quỹ lương năm 2018 còn phải trả cho người lao động.

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀNĐịa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.15. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Chi phí hạ tầng trích trước hoạt động chuyển quyền sử dụng đất Khu dân cư An Bình	20.240.068.693	18.694.341.109
Chi phí đầu tư hạ tầng tính theo suất đầu tư Khu công nghiệp Giang Điền	11.219.615.759	17.973.650.159
Trích trước chi phí lãi vay	124.223.203	100.000.000
Trích trước chi phí khác	183.304.328	1.511.276.642
Cộng	<u>31.767.211.983</u>	<u>38.279.267.910</u>

4.16. Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Ngắn hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	40.827.323.320	17.919.716.836
Các khoản phải trả liên quan đến tạm tăng tài sản tòa nhà cao ốc văn phòng Sonadezi	3.221.242.985	3.221.242.985
Kho bạc nhà nước chuyển phí cơ sở hạ tầng cho đất tái định cư	488.719.000	488.719.000
Thuế trước bạ	450.569.275	443.715.451
Phí sử dụng mặt bằng công nghiệp Khu công nghiệp Giang Điền đã xuất hóa đơn nhưng chưa thu tiền	3.974.867.007	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.152.478.828	400.165.334
Phải trả các bên liên quan - Xem thêm mục 8	600.532.632	600.532.632
Cộng	<u>50.715.733.047</u>	<u>23.074.092.238</u>
Dài hạn:		
Phí sử dụng mặt bằng công nghiệp Khu công nghiệp Giang Điền đã xuất hóa đơn nhưng chưa thu tiền	45.168.301.770	-
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	24.826.933.146	22.850.719.353
Phải trả các bên liên quan - Xem thêm mục 8	1.483.642.773	382.937.310
Cộng	<u>71.478.877.689</u>	<u>23.233.656.663</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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:		
Khách hàng trả trước tiền thuê đất và thuê hạ tầng Khu công nghiệp Giang Điền	40.425.741.724	14.788.418.406
Khách hàng trả trước tiền thuê văn phòng tại cao ốc Sonadezi	749.636.366	206.061.830
Cộng	<u>41.175.378.090</u>	<u>14.994.480.236</u>
Dài hạn:		
Khách hàng trả trước tiền thuê đất và thuê hạ tầng Khu công nghiệp Giang Điền	1.245.965.255.491	1.086.648.351.363
Khách hàng trả trước tiền thuê văn phòng tại cao ốc Sonadezi	3.636.363	5.454.545
Cộng	<u>1.245.968.891.854</u>	<u>1.086.653.805.908</u>

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.18. Vay và nợ thuê tài chính**

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2018		Trong năm		Tại ngày 01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND		VND		VND	
Ngắn hạn:						
Vay ngân hàng	-	-	40.000.000.000	80.000.000.000	40.000.000.000	40.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	29.100.000.000	29.100.000.000	29.100.000.000	-	-	-
Cộng	29.100.000.000	29.100.000.000	69.100.000.000	80.000.000.000	40.000.000.000	40.000.000.000
Dài hạn:						
Vay ngân hàng	51.866.909.181	51.866.909.181	91.229.909.181	39.363.000.000	-	-
Tổng cộng	80.966.909.181	80.966.909.181	160.329.909.181	119.363.000.000	40.000.000.000	40.000.000.000

Khoản vay này được thế chấp bằng:

- Giá trị còn lại cuối năm của Bất động sản đầu tư là 221.313.037.642 VND - Xem thêm mục 4.9;
- Hợp đồng thuê đất Khu công nghiệp Giang Điền.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀNĐịa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.19. Quỹ khen thưởng phúc lợi**

	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018 VND	Từ 01/07/2017 đến 31/12/2017 VND
Số dư đầu năm	1.569.845.989	-
Trích lập trong năm	5.938.311.660	1.781.845.989
Sử dụng trong năm	(1.696.972.643)	(212.000.000)
Số dư cuối năm	<u>5.811.185.006</u>	<u>1.569.845.989</u>

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			Cộng VND
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	
Tại ngày 01/07/2017	-	-	-	-
Vốn tăng trong năm trước	500.000.000.000	-	-	500.000.000.000
Lãi trong năm trước	-	-	28.175.381.627	28.175.381.627
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	2.817.538.163	(2.817.538.163)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(1.781.845.989)	(1.781.845.989)
Tại ngày 01/01/2018	500.000.000.000	2.817.538.163	23.575.997.475	526.393.535.638
Lãi trong năm nay	-	-	59.780.122.732	59.780.122.732
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	5.978.012.273	(5.978.012.273)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(5.938.311.660)	(5.938.311.660)
Chia cổ tức	-	-	(20.000.000.000)	(20.000.000.000)
Tại ngày 31/12/2018	<u>500.000.000.000</u>	<u>8.795.550.436</u>	<u>51.439.796.274</u>	<u>560.235.346.710</u>

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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
Tổng Công ty Cổ phần Phát Triển Khu Công Nghiệp	255.000.000.000	255.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	150.000.000.000	150.000.000.000
Công ty Cổ Phần Đầu tư Phát Triển Cường Thuận IDICO	-	14.815.000.000
Các Cổ đông khác	95.000.000.000	80.185.000.000
Cộng	<u>500.000.000.000</u>	<u>500.000.000.000</u>

4.20.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	50.000.000	50.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ đã bán ra công chúng	50.000.000	50.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	50.000.000	50.000.000

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

4.20.4. Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018 VND	Từ 01/07/2017 đến 31/12/2017 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	59.780.122.732	28.175.381.627
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(5.938.311.660)	(1.781.845.989)
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	<u>53.841.811.072</u>	<u>26.393.535.638</u>
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	50.000.000	50.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	<u>1.077</u>	<u>528</u>

4.21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
Ngoại tệ các loại:		
USD	-	298.072

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018 VND	Từ 01/07/2017 đến 31/12/2017 VND
Doanh thu kinh doanh đất, hạ tầng KCN Giang Điền	62.554.074.445	24.600.175.966
Doanh thu cho thuê văn phòng	41.399.075.254	18.799.989.366
Doanh thu cho thuê nhà xưởng	19.109.684.808	6.301.371.427
Doanh thu bán nhà, cơ sở hạ tầng Khu dân cư An Bình	9.829.736.498	-
Doanh thu kinh doanh nước sạch	7.787.489.500	2.438.678.500
Doanh thu kinh doanh nhà hàng, khách sạn	696.579.934	402.005.422
Doanh thu khác - Dịch vụ tư vấn	1.179.360.000	589.680.000
Cộng	142.556.000.439	53.131.900.681
Doanh thu cho thuê tài sản ghi nhận theo tổng số tiền nhận trước trong năm (*)	102.420.074.200	52.491.276.927
Tổng cộng	244.976.074.639	105.623.177.608
Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm mục 8	10.989.250.882	4.326.416.470

(*) Nếu tổng số tiền thuê nhận trước nêu trên được hạch toán vào doanh thu theo phương pháp phân bổ theo thời gian thuê thì sẽ chênh lệch so với doanh thu ghi nhận theo tổng số tiền nhận trước là 99,8 tỷ đồng, đồng thời sẽ làm cho lợi nhuận gộp trong những năm sau sẽ tăng lên mỗi năm khoảng 1,8 tỷ đồng.

5.2. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018 VND	Từ 01/07/2017 đến 31/12/2017 VND
Giá vốn kinh doanh đất, hạ tầng KCN Giang Điền	75.812.952.353	34.275.745.283
Giá vốn cho thuê văn phòng	32.213.086.205	15.541.334.098
Giá vốn cho thuê nhà xưởng	14.680.025.278	4.272.372.532
Giá vốn bán nhà, cơ sở hạ tầng Khu dân cư An Bình	6.710.511.750	-
Giá vốn kinh doanh nước sạch	5.559.035.061	1.660.247.835
Giá vốn kinh doanh nhà hàng, khách sạn	1.496.085.684	762.644.989
Giá vốn khác - Dịch vụ tư vấn	1.095.507.833	532.929.957
Cộng	137.567.204.164	57.045.274.694

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018 VND	Từ 01/07/2017 đến 31/12/2017 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.128.642.612	5.439.406.770
Lãi chênh lệch tỷ giá	76.619.904	-
Cộng	<u>2.205.262.516</u>	<u>5.439.406.770</u>

5.4. Chi phí bán hàng

	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018 VND	Từ 01/07/2017 đến 31/12/2017 VND
Chi phí lương nhân viên	3.015.149.769	1.634.587.167
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.888.750.436	1.097.470.942
Chi phí khác	35.665.545	109.109.008
Cộng	<u>5.939.565.750</u>	<u>2.841.167.117</u>

5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018 VND	Từ 01/07/2017 đến 31/12/2017 VND
Chi phí lương nhân viên	20.367.671.875	9.172.437.987
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.061.584.595	623.821.118
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.538.895.734	1.211.885.950
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	1.500.000
Chi phí dự phòng	(380.760.510)	900.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.006.576.431	2.401.785.319
Chi phí khác	1.860.991.640	1.380.503.050
Cộng	<u>28.457.959.765</u>	<u>15.691.933.424</u>

5.6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018 VND	Từ 01/07/2017 đến 31/12/2017 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	5.150.493.466	2.616.619.955
Chi phí nhân công	27.631.554.755	12.761.253.000
Chi phí khấu hao tài sản cố định	89.606.837.019	39.500.273.739
Chi phí dự phòng	(380.760.510)	900.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	55.469.509.904	19.562.556.124
Chi phí bằng tiền khác	2.130.408.541	1.498.673.170
Cộng	<u>179.608.043.175</u>	<u>76.839.375.988</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.7. 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:

	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018 VND	Từ 01/07/2017 đến 31/12/2017 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	74.884.428.136	35.289.382.238
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	637.098.884	280.620.820
Thu nhập chịu thuế	75.521.527.020	35.570.003.058
Thu nhập tính thuế	75.521.527.020	35.570.003.058
<i>Thu nhập từ hoạt động kinh doanh</i>	72.855.403.385	5.825.749.508
<i>Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản</i>	2.666.123.635	29.744.253.550
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	15.104.305.404	7.114.000.611

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: chi phí không liên quan tới hoạt động kinh doanh, thù lao của Hội đồng quản trị không chuyên trách.

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**

	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018 VND	Từ 01/07/2017 đến 31/12/2017 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	131.229.909.181	40.000.000.000

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018 VND	Từ 01/07/2017 đến 31/12/2017 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(90.263.000.000)	-

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**7. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Nhằm phục vụ mục đích quản lý, Công ty có quy mô hoạt động trên toàn quốc phân chia hoạt động của mình thành các bộ phận chính yếu theo lĩnh vực sản xuất kinh doanh như sau:

- Doanh thu kinh doanh đất và hạ tầng Khu công nghiệp;
- Dịch vụ cho thuê văn phòng, nhà xưởng;
- Các lĩnh vực khác.

	Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng KCN		Dịch vụ cho thuê văn phòng, nhà xưởng		Các lĩnh vực khác		Loại trừ		Đơn vị tính: Triệu đồng	
	Từ	Từ	Từ	Từ	Từ	Từ	Từ	Từ	Từ	Từ
	đến	đến	đến	đến	đến	đến	đến	đến	đến	đến
	01/01/2018	01/07/2017	01/01/2018	01/07/2017	01/01/2018	01/07/2017	01/01/2018	01/07/2017	01/01/2018	01/07/2017
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Doanh thu										
Từ khách hàng bên ngoài	164.685	77.091	60.798	25.101	19.493	3.430	-	-	244.976	105.623
Giữa các bộ phận	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cộng	164.685	77.091	60.798	25.101	19.493	3.430	-	-	244.976	105.623
Kết quả hoạt động kinh doanh										
Kết quả của bộ phận	88.872	42.815	13.905	5.288	4.632	475	-	-	107.409	48.578
Chi phí không phân bổ									(34.398)	(18.533)
Lợi nhuận trước thuế, trước thu nhập tài chính, chi phí tài chính và lợi nhuận khác									73.011	30.045
Thu nhập tài chính									2.205	5.439
Chi phí tài chính									(2.193)	(318)
Lợi nhuận khác									1.861	123
Thuế thu nhập doanh nghiệp									(15.104)	(7.114)
Lợi nhuận sau thuế									59.780	28.175



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**Các thông tin khác**

	Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng KCN		Dịch vụ cho thuê văn phòng, nhà xưởng		Các lĩnh vực khác		Loại trừ		Đơn vị tính: Triệu đồng	
	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018	Tại ngày 31/12/2018	Tổng cộng
Tài sản phân bổ	1.348.468	1.161.474	349.393	294.913	210.059	97.849	-	-	1.907.920	1.554.236
Tài sản không phân bổ									249.598	247.777
Tổng tài sản									2.157.518	1.802.013
Nợ phải trả phân bổ	1.380.257	1.076.285	6.956	6.086	9.574	2.579	-	-	1.396.787	1.084.950
Nợ phải trả không phân bổ									200.496	190.669
Tổng nợ phải trả									1.597.283	1.275.619

	Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng KCN		Dịch vụ cho thuê văn phòng, nhà xưởng		Các lĩnh vực khác		Loại trừ		Đơn vị tính: Triệu đồng	
	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018	Từ 01/07/2017 đến 31/12/2017	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018	Từ 01/07/2017 đến 31/12/2017	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018	Từ 01/07/2017 đến 31/12/2017	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018	Từ 01/07/2017 đến 31/12/2017	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018	Từ 01/07/2017 đến 31/12/2017
Chi phí mua sắm tài sản	180.053	54.406	80.317	710	441	360	-	-	260.811	55.476
Chi phí khấu hao	61.244	27.336	27.330	11.616	1.036	548	-	-	89.610	39.500

Công ty không có báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì hoạt động chính của Công ty chủ yếu tại Đồng Nai, do đó không có sự khác nhau về rủi ro và lợi ích kinh tế theo khu vực địa lý cần thiết phải thuyết minh.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**8. 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, liên kết của Tổng Công ty Cổ phần phát triển Khu công nghiệp | Các công ty 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 ngắn hạn:		
Tổng Công Ty Cổ Phần Phát Triển Khu Công Nghiệp	654.228.000	3.157.435.500
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	27.917.170	14.104.430
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	17.829.605	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	9.724.960	-
Cộng - Xem thêm mục 4.2	<u>709.699.735</u>	<u>3.171.539.930</u>
Trả trước người bán ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	710.647.390	1.430.868.189
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	612.020.000	264.088.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	61.000.000	205.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	-	3.287.000.000
Công ty Cổ phần Xây Dựng Dân Dụng Số 1 Đồng Nai	-	2.720.329.000
Cộng - Xem thêm mục 4.3	<u>1.383.667.390</u>	<u>7.907.285.189</u>
Trả trước người bán dài hạn:		
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai		
- Xem thêm mục 4.3	251.959.047	2.859.816.672

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Phải trả người bán ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	2.356.844.205	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	148.926.502	236.832.560
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	38.917.725	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	-	366.910.924
Cộng - Xem thêm mục 4.11	<u>2.544.688.432</u>	<u>603.743.484</u>
	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Phải trả khác ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	548.116.632	548.116.632
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	52.416.000	52.416.000
Cộng - Xem thêm mục 4.16	<u>600.532.632</u>	<u>600.532.632</u>
	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Phải trả khác dài hạn:		
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	1.031.515.500	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	284.026.263	214.836.300
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	168.101.010	168.101.010
Cộng - Xem thêm mục 4.16	<u>1.483.642.773</u>	<u>382.937.310</u>
Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:		
	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018 VND	Từ 01/07/2017 đến 31/12/2017 VND
Cung cấp dịch vụ:		
Tổng Công Ty Cổ Phần Phát Triển Khu Công Nghiệp	5.727.719.087	2.941.450.453
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	2.321.611.574	66.658.030
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	1.972.574.548	876.318.872
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	904.045.081	422.455.024
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	55.841.502	1.534.091
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	7.459.090	18.000.000
Cộng - Xem thêm mục 5.1	<u>10.989.250.882</u>	<u>4.326.416.470</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018 VND	Từ 01/07/2017 đến 31/12/2017 VND
Mua hàng hóa, dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	18.213.406.619	-
Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng số 1 Đồng Nai	2.262.942.986	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	2.257.454.673	468.019.152
Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai	1.790.656.000	1.483.672.628
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	942.904.617	1.409.398.936
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	151.043.489	64.440.000
Tổng Công ty Cổ Phần Phát Triển Khu Công Nghiệp	-	94.823.201
Cộng	<u>25.618.408.384</u>	<u>3.520.353.917</u>

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:

	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018 VND	Từ 01/07/2017 đến 31/12/2017 VND
Thù lao và thu nhập của nhân sự quản lý	2.390.330.317	949.947.143

9. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT

	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018 VND	Từ 01/07/2017 đến 31/12/2017 VND
Tiền lương và các chi phí hoạt động	651.261.112	224.000.000

10. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty cho thuê văn phòng tại Tòa nhà Sonadezi, cho thuê Khu công nghiệp Giang Điền, cho thuê nhà xưởng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Các hợp đồng cho thuê có kỳ hạn trung bình như sau:

	Kỳ hạn trung bình
Cho thuê văn phòng	03 năm
Cho thuê khu công nghiệp	45 năm
Cho thuê nhà xưởng	05 năm

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Khoản tiền cho thuê cố định mỗi kỳ ghi nhận trong kỳ được chi tiết như sau:

	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018 VND	Từ 01/07/2017 đến 31/12/2017 VND
Doanh thu cho thuê văn phòng	41.399.075.254	16.423.428.803
Doanh thu cho thuê khu công nghiệp	164.684.590.010	23.588.311.315
Doanh thu cho thuê nhà xưởng	19.399.243.443	5.979.281.881
Cộng	<u>225.482.908.707</u>	<u>45.991.021.999</u>

Tại ngày 31/12/2018, Công ty có các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang theo các thời hạn:

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Từ 1 năm trở xuống	93.964.027.464	54.879.758.432
Trên 1 năm đến 5 năm	239.496.587.616	141.065.555.975
Trên 5 năm	1.509.691.912.554	758.731.178.283
Cộng	<u>1.843.152.527.634</u>	<u>954.676.492.690</u>

11. SỐ LIỆU SO SÁNH

Ngày 01 tháng 07 năm 2017 Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 3603474037 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư tỉnh Đồng Nai cấp. Báo cáo tài chính này được lập cho năm tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2018 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018. Những thông tin năm trước trên báo cáo kết quả kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ được trình bày tương ứng với số liệu của báo cáo tài chính của năm trước cho giai đoạn từ ngày 01/07/2017 đến ngày 31/12/2017. Do đó, các số liệu này không có tính so sánh.

12. 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.



Phê duyệt

(Handwritten signature)

Nguyễn Thị Hạnh
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 26 tháng 02 năm 2019

Người lập

(Handwritten signature)

Nguyễn Bách Thảo
Kế toán trưởng