

**CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI LONG THÀNH**

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 THÀNH**

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

QUẢN LÝ TÀI CHÍNH

S.Đ.K.Đ.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 – 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính	10 – 45

3236
CÔNG
TY
KIỂM
TOÁN
HUYỆT
L
P

CÔNG
CỔ
PHẦN
SONADEZI
LONG
THÀNH

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành (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 Văn Tuấn	Chủ tịch
Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên
Bà Huỳnh Hoàng Oanh	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Thu Vân	Thành viên
Ông Vũ Tiến Hùng	Thành viên
Ông Lê Tiến Bộ	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 Nguyễn Thị Ngọc Trang	Trưởng ban
Bà Lưu Thị Thúy Vân	Thành viên
Bà Lê Thị Quỳnh Thu	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>
Ông Phạm Anh Tuấn	Tổng Giám đốc
Bà Huỳnh Hoàng Oanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Xuân Sâm	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 LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai

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.

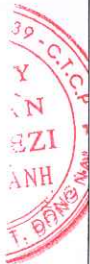
CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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 vào 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, Ho Anh Tuấn



Phạm Anh Tuấn
Tổng Giám đốc
Đồng Nai, ngày 20 tháng 03 năm 2019



Số: 19.129/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 THÀNH

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 Thành (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 20 tháng 03 năm 2019 từ trang 05 đến trang 45, 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

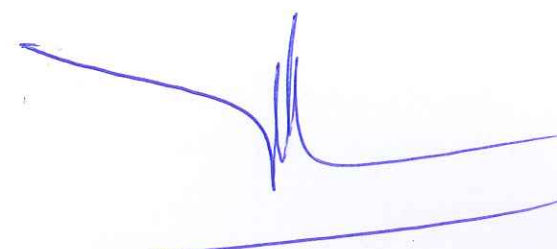
Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng 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:
0425-2018-026-1



Lộ Nguyễn Thúy Phượng
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
1191-2018-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam
TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 03 năm 2019

Như đã trình bày tại Mục 2.1 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính, báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước ngoài Việt Nam.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai

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		701.348.940.383	669.107.110.151
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	85.945.123.336	30.447.888.485
1. Tiền	111		23.945.123.336	20.447.888.485
2. Các khoản tương đương tiền	112		62.000.000.000	10.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.2	452.700.000.000	455.280.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		452.700.000.000	455.280.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		75.557.273.621	77.923.990.469
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	19.076.815.300	19.531.304.795
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	30.939.118.684	10.375.640.019
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	27.476.839.082	51.744.467.672
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(1.935.499.445)	(3.727.422.017)
IV. Tài sản ngắn hạn khác	140	4.7	76.983.590.781	77.493.777.469
1. Hàng tồn kho	141		76.983.590.781	77.493.777.469
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		10.162.952.645	27.961.453.728
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.11	734.298.631	7.088.458.058
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.467.149.341	6.130.154.588
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.13	4.961.504.673	14.742.841.082
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		897.892.811.174	846.647.162.882
I. Tài sản cố định	220	4.9	160.414.197.710	146.610.566.676
1. Tài sản cố định hữu hình	221		160.344.265.710	146.610.566.676
Nguyên giá	222		461.103.836.761	424.091.652.762
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(300.759.571.051)	(277.481.086.086)
2. Tài sản cố định vô hình	227		69.932.000	-
Nguyên giá	228		775.039.229	700.039.229
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(705.107.229)	(700.039.229)
II. Bất động sản đầu tư	230	4.10	278.916.621.056	260.441.968.948
1. Nguyên giá	231		460.293.781.073	411.446.985.460
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(181.377.160.017)	(151.005.016.512)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		49.159.899.621	32.141.797.596
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.8	49.159.899.621	32.141.797.596
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	190.836.400.000	190.836.400.000
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		24.500.000.000	24.500.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		166.336.400.000	166.336.400.000
V. Tài sản dài hạn khác	260		218.565.692.787	216.616.429.662
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.11	216.683.122.198	214.842.064.462
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.17	1.882.570.589	1.774.365.200
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.599.241.751.557	1.515.754.273.033

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		1.020.294.231.195	987.601.253.425
I. Nợ ngắn hạn	310		123.037.640.681	94.769.804.815
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	28.651.948.029	11.108.825.674
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1.656.242	4.885.755.983
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.13	524.662.383	275.333.500
4. Phải trả người lao động	314		6.813.858.000	2.994.395.636
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.14	4.697.088.049	1.660.267.497
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.16	25.438.911.620	24.622.101.092
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.15	35.900.530.126	29.626.390.019
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	1.600.000.000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		21.008.986.232	17.996.735.414
II. Nợ dài hạn	330		897.256.590.514	892.831.448.610
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.14	81.664.177.100	93.290.975.828
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.16	773.594.916.861	758.963.035.281
3. Phải trả dài hạn khác	337	4.15	41.997.496.553	40.577.437.501
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		578.947.520.362	528.153.019.608
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.18	578.947.520.362	528.153.019.608
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		200.000.000.000	200.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		200.000.000.000	200.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		4.000.619.235	4.000.619.235
3. Cổ phiếu quỹ	415		(22.812.874.949)	(22.812.874.949)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		102.821.985.396	93.918.343.528
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		294.937.790.680	253.046.931.794
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		204.061.368.992	182.201.413.113
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		90.876.421.688	70.845.518.681
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.599.241.751.557	1.515.754.273.033



Phạm Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 20 tháng 03 năm 2019

Phạm Trần Hưng Thịnh
Kế toán trưởng

Tiêu Thị Cẩm Anh
Người lập biểu

Handwritten signature

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, 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	01	5.1	364.862.622.771	321.894.315.499
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	1.071.790.908
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		364.862.622.771	320.822.524.591
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	242.889.691.341	222.828.946.763
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		121.972.931.430	97.993.577.828
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	48.809.813.148	44.694.222.049
7. Chi phí tài chính	22	5.4	77.370.828	288.729.456
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		<i>54.300.000</i>	<i>236.400.000</i>
8. Chi phí bán hàng	25		2.726.442.511	2.395.395.723
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	41.069.832.402	34.848.797.835
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		126.909.098.837	105.154.876.863
11 Thu nhập khác	31	5.6	3.741.862.348	494.948.595
12 Chi phí khác	32		1.277.099.578	21.136.547
13 Lợi nhuận khác	40		2.464.762.770	473.812.048
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		129.373.861.607	105.628.688.911
15 Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	20.414.745.308	16.458.214.430
16 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(108.205.389)	134.055.800
17 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		109.067.321.688	89.036.418.681
18 Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	70	4.18.4	4.797	4.191



Phạm Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 20 tháng 03 năm 2019

Phạm Trần Hưng Thịnh
Kế toán trưởng

Tiêu Thị Cẩm Anh
Người lập biểu



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
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		129.373.861.607	105.628.688.911
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.7	41.020.172.795	40.302.263.994
Các khoản dự phòng	03		(1.791.922.572)	651.779.409
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại	04		(118.047)	(18.990.935)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(48.221.354.183)	(44.321.161.676)
Chi phí lãi vay	06	5.4	54.300.000	236.400.000
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		120.434.939.600	102.478.979.703
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(10.133.051.633)	(44.648.132.013)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		509.354.415	6.000.662.885
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		71.654.253.368	38.759.681.418
Tăng giảm chi phí trả trước	12		4.492.101.691	(10.637.548.481)
Tiền lãi vay đã trả	14		(33.300.000)	(194.400.000)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.13	(11.400.000.000)	(23.959.009.236)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		1.950.000	65.776.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(9.250.192.838)	(7.133.471.754)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		166.276.054.603	60.732.538.522
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		(111.890.978.982)	(137.536.635.446)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	208.745.455
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(492.730.000.000)	(542.950.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		495.310.000.000	542.160.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		45.588.887.183	40.611.735.221
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(63.722.091.799)	(97.506.154.770)

(Xem tiếp trang sau)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP THEO)
(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
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.1	(1.600.000.000)	(3.200.000.000)
2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho sở hữu	36		(45.456.846.000)	(63.650.510.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(47.056.846.000)	(66.850.510.000)
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM	50		55.497.116.804	(103.624.126.248)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4.1	30.447.888.485	134.067.385.388
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		118.047	4.629.345
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4.1	85.945.123.336	30.447.888.485



Phạm Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 20 tháng 03 năm 2019

Phạm Trần Hưng Thịnh
Kế toán trưởng

Tiêu Thị Cẩm Anh
Người lập biểu

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 Thành (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4703000058 ngày 18 tháng 08 năm 2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp và các Giấy chứng nhận thay đổi sau đó như sau:

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000058 đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 30 tháng 03 năm 2005 về việc tăng vốn điều lệ.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000058 đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 20 tháng 02 năm 2006 về việc tăng vốn điều lệ và bổ sung ngành nghề kinh doanh.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000058 đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 06 tháng 09 năm 2006 về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000058 đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 14 tháng 11 năm 2007 về việc tăng vốn điều lệ, thay đổi tỉ lệ góp vốn của các cổ đông sáng lập và thay đổi người đại diện theo pháp luật.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000058 đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 11 tháng 03 năm 2009 về việc bổ sung ngành nghề kinh doanh.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 29 tháng 05 năm 2009 về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 19 tháng 06 năm 2009 về việc thay đổi cổ đông sáng lập.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 04 tháng 02 năm 2010 về việc bổ sung ngành nghề kinh doanh.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 19 tháng 05 năm 2010 về việc tăng vốn điều lệ và danh sách cổ đông sáng lập.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 12 tháng 05 năm 2011 về việc bổ sung ngành nghề kinh doanh.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 25 tháng 09 năm 2013 về việc thay đổi thông tin về chức danh của người đại diện theo pháp luật.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 11 tháng 10 năm 2014 về việc cập nhật thông tin chi nhánh.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 05 tháng 05 năm 2015 về việc bổ sung ngành nghề kinh doanh và thay đổi người đại diện theo pháp luật.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 200.000.000.000 VND.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 112 (31/12/2017: 113).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

1.3. Ngành nghề kinh doanh

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

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, quản lý bất động sản;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề: Kinh doanh khu vui chơi giải trí;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước;
- Tái chế phế liệu;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Thu gom rác thải độc hại;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan: thiết kế kiến trúc công trình công nghiệp và dân dụng; thiết kế xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp; thiết kế xây dựng công trình kỹ thuật đô thị;
- Thu gom rác thải không độc hại;
- Xây dựng nhà các loại;
- Phá dỡ;
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác;
- Đại lý du lịch;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan: Bán buôn xăng, dầu, khí dầu mỏ hóa lỏng;
- Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch;
- Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Xây dựng công trình công ích;
- Hoạt động tư vấn quản lý.
- Lắp đặt hệ thống điện;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

- Chuẩn bị mặt bằng;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày: Kinh doanh khách sạn, nhà nghỉ;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại;
- Bán lẻ nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh; và
- Điều hành tua du lịch.

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.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài 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. Ngoại tệ

Tỷ giá áp dụng trong kế toán là tỷ giá của Ngân hàng Công Thương Việt Nam – CN KCN Biên Hòa.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong quá trình thanh toán được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm. Số dư các khoản mục tiền, nợ phải thu, nợ phải trả có gốc ngoại tệ, ngoại trừ số dư các khoản trả trước cho người bán bằng ngoại tệ, số dư chi phí trả trước bằng ngoại tệ và số dư doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ, được chuyển đổi sang đồng tiền hạch toán theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế vào ngày lập bảng cân đối kế toán. Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ sau khi bù trừ tăng giảm được hạch toán vào kết quả kinh doanh trong năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.2. 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 vào 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.

3.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và 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".

3.4. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản như các khoản tiền gửi có kỳ hạn, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất đó được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

Các khoản cho vay được ghi nhận theo giá gốc.

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty liên kết khi Công ty nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của bên nhận đầu tư mà không có thỏa thuận khác.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận.

Đầu tư khác

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư khác là các khoản đầu tư ngoài các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên doanh, và đầu tư vào công ty liên kết.

Các khoản đầu tư khác được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

0004
ÔNG
PH
NAD
NG TH
INH-T

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 (Thông tư 228) và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 06 năm 2013 sửa đổi, bổ sung Thông tư 228 của Bộ Tài chính. Theo đó, Công ty được yêu cầu trích lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn nếu tổ chức kinh tế mà Công ty đang đầu tư bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch theo phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích tối đa cho mỗi khoản đầu tư bằng số vốn đã đầu tư.

Đối với các khoản đầu tư khác

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư khác được lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của các khoản đầu tư này giảm xuống thấp hơn giá gốc, việc trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 (Thông tư 228) và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 06 năm 2013 sửa đổi, bổ sung Thông tư 228 của Bộ Tài chính.

3.5. 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.

3.6. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Dự án bất động sản đang xây dựng để bán được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc giải phóng mặt bằng, đền bù giải tỏa và xây dựng bao gồm các chi phí đi vay. Giá trị thuần có thể thực hiện được bao gồm giá bán hiện hành trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành căn hộ hoặc dự án dân cư và các chi phí bán hàng và tiếp thị ước tính.

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.7. 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).

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh và chi phí lắp đặt, chạy thử trừ đi giá trị sản phẩm thu hồi trong quá trình chạy thử, sản xuất thử.

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 và cơ sở hạ tầng	05 – 25 năm
▪ Máy móc thiết bị	03 – 12 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 – 15 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 04 năm
▪ Khác	04 năm

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.

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 và cơ sở hạ tầng	07 – 25 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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.

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 chi phí thuê đất KCN Châu Đức, chi phí kinh doanh nhà xưởng, chi phí kinh doanh đất,... 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.

3.11. 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.

3.12. Chi phí đi vay

Tất cả các chi phí lãi vay 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.

3.14. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước như số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

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

3.15. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cổ phiếu quỹ

Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá mua và được trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán.

Cổ tức

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

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập theo qui định trong Điều lệ Công ty.

Phân phối lợi nhuận

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

3.16. 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.

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.

Lãi tiền gửi

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

Thu nhập đầu tư

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư

Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư là phần chênh lệch giữa khoản thu từ việc thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư cao hơn giá trị còn lại của tài sản cố định, bất động sản đầu tư và chi phí thanh lý.

3.17. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ bán ra trong năm 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.18. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm chi phí đi vay vốn, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái.

3.19. 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 bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng...

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác.

3.20. 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.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất (và các luật thuế) có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi giảm đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí để tính lãi, lỗ của kỳ phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ hay một kỳ khác.

Công ty chỉ được bù trừ tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại với thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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:

▪ Dịch vụ cung cấp nước	5%
▪ Dịch vụ xử lý nước thải	10%
▪ Dịch vụ cho thuê	10%
▪ Các dịch vụ khác	10%
▪ Cung cấp dịch vụ vào doanh nghiệp chế xuất	0%

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.

3.21. 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 năm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.22. 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 năm 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.

3.23. 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.

3.24. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**3.25. Công cụ tài chính*****Ghi nhận ban đầu******Tài sản tài chính***

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc và các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, các khoản cho vay, công cụ tài chính đã được niêm yết và chưa niêm yết và các công cụ tài chính phái sinh.

Công nợ tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác, các khoản nợ, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

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	36.940.313	79.754.140
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	23.908.183.023	20.368.134.345
Các khoản tương đương tiền	62.000.000.000	10.000.000.000
Cộng	85.945.123.336	30.447.888.485

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ trên 03 tháng đến 12 tháng.

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

	Tại ngày 31/12/2018			Tại ngày 01/01/2018		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết:						
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	24.500.000.000	(*)	-	24.500.000.000	(*)	-
Đầu tư vào đơn vị khác:	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	2.500.000.000	3.750.000.000	-	2.500.000.000	3.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	100.800.000.000	133.943.040.000	-	100.800.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	63.036.400.000	(*)	-	63.036.400.000	(*)	-
Cộng	166.336.400.000		-	166.336.400.000		-

(*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào đơn vị khác được xác định dựa theo giá giao dịch bình quân niêm yết tại thời điểm cuối năm trên thị trường UPCOM và HOSE.

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.3. 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 8	359.476.318	331.318.116
Phải thu ngắn hạn của khách hàng:		
Công ty TNHH Samil Vina	6.122.746.916	1.788.524.850
Công ty TNHH Global Dyeing	4.387.075.626	320.291.443
Các khách hàng khác	8.207.516.440	17.091.170.386
Cộng	19.076.815.300	19.531.304.795

4.4. 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 8	14.566.438.000	7.495.474.246
Trả trước cho người bán:		
Công ty TNHH XD Trường An Thịnh	8.871.921.315	-
Công ty Cổ phần Giao thông 828	3.476.018.700	-
Các nhà cung cấp khác	4.024.740.669	2.880.165.773
Cộng	30.939.118.684	10.375.640.019

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.5. 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 về tiền lãi dự thu	16.330.429.000	-	13.756.652.000	-
Tạm ứng cho nhân viên	123.140.000	-	123.450.000	-
Phải thu về thuế TNDN tạm nộp 1%	105.047.685	-	106.466.664	-
Phải thu tiền bồi thường về việc "Phê duyệt bồi thường, hỗ trợ thuộc dự án cụm công nghiệp Long Phước 1 tại xã Long Phước, huyện Long Thành"	10.653.781.316	-	37.351.123.820	-
Phải thu khác	264.441.081	-	406.775.188	-
Cộng	27.476.839.082	-	51.744.467.672	-
Trong đó, phải thu khác các bên liên quan – Xem thêm mục 8:	5.549.758.187	-	4.370.000.000	-

4.6. Nợ xấu

	Tại ngày 31/12/2018 VND		Tại ngày 01/01/2018 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, quá hạn thanh toán	1.935.499.445	-	4.640.796.549	913.374.532

Ban Tổng Giám đốc nhận thấy khả năng thu hồi nợ phải thu quá hạn là thấp vì các khách hàng này đã được trích lập dự phòng 100% và quá thời hạn 03 năm Công ty vẫn chưa thu được nợ.

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Thời gian quá hạn và giá trị các khoản nợ phải thu quá hạn theo từng đối tượng được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2018			Tại ngày 01/01/2018		
	VND			VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Công ty TNHH Yo Limited	-	-	-	1.400.476.344	-	>03 năm
Công ty Cổ phần cơ điện Hoàng Hưng	-	-	-	1.304.820.760	913.374.532	06 tháng –
Công ty TNHH Kỹ Thuật và Xây Dựng KJ	739.612.109	-	>03 năm	739.612.109	-	>03 năm
Công ty CP SXTM Kỹ Thuật Sài Gòn	518.387.336	-	>03 năm	518.387.336	-	>03 năm
Vinashin	677.500.000	-	>03 năm	677.500.000	-	>03 năm
Các khách hàng khác						
Cộng	1.935.499.445	-		4.640.796.549	913.374.532	

4.7. 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	176.940.000	-	115.440.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	75.857.407.331	-	77.140.286.933	-
Thành phẩm	528.211.736	-	-	-
Hàng hóa	421.031.714	-	238.050.536	-
Cộng	76.983.590.781	-	77.493.777.469	-

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang chủ yếu là các chi phí san lấp, xây dựng các hạng mục dở dang thuộc khu dân cư Tam An.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Hạng mục KCN Long Phước	30.766.046.007	1.425.619.438
Hạng mục xây dựng khu TĐC Tam An – Bò Sữa	9.459.683.786	7.109.584.569
Hạng mục xây dựng Nhà xưởng cho thuê	6.830.579.834	1.171.332.955
Hạng mục Khu du lịch sinh thái Tam An	645.566.129	622.657.380
Hạng mục dự án 3ha An Phước	470.985.600	470.985.600
Hạng mục xây dựng KCN Châu Đức	428.904.674	657.505.335
Hạng mục xây dựng khu dân cư	317.648.854	196.624.570
Hạng mục xây dựng KCN Long Thành	240.484.737	20.487.487.749
Cộng	49.159.899.621	32.141.797.596

(Xem tiếp trang sau)

004903
CÔNG TY
CỔ PHẦN
SONADEZI
LONG THÀNH
VH - T. Đ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc và CSHT VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2018	400.264.808.733	11.786.609.023	8.581.646.728	3.154.879.229	303.709.049	424.091.652.762
Mua trong năm	600.400.000	-	42.727.273	35.230.000	-	678.357.273
Đầu tư XD CB hoàn thành	35.820.345.926	-	-	513.480.800	-	36.333.826.726
Tại ngày 31/12/2018	436.685.554.659	11.786.609.023	8.624.374.001	3.703.590.029	303.709.049	461.103.836.761
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2018	263.872.712.166	8.579.876.377	2.036.894.546	2.687.893.948	303.709.049	277.481.086.086
Khấu hao trong năm	20.704.232.596	1.075.594.687	1.166.321.000	332.336.682	-	23.278.484.965
Tại ngày 31/12/2018	284.576.944.762	9.655.471.064	3.203.215.546	3.020.230.630	303.709.049	300.759.571.051
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2018	136.392.096.567	3.206.732.646	6.544.752.182	466.985.281	-	146.610.566.676
Tại ngày 31/12/2018	152.108.609.897	2.131.137.959	5.421.158.455	683.359.399	-	160.344.265.710

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 137.559.805.038 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư cho thuê:

Khoản mục	Tại ngày 01/01/2018 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 31/12/2018 VND
Nguyên giá:				
Nhà	395.876.875.206	49.433.697.349	(586.901.736)	444.723.670.819
Cơ sở hạ tầng	15.570.110.254	-	-	15.570.110.254
Cộng	411.446.985.460	49.433.697.349	(586.901.736)	460.293.781.073
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Nhà	149.094.814.512	29.337.519.505	(58.690.000)	178.373.644.017
Cơ sở hạ tầng	1.910.202.000	1.093.314.000	-	3.003.516.000
Cộng	151.005.016.512	30.430.833.505	(58.690.000)	181.377.160.017
Giá trị còn lại:				
Nhà	246.782.060.694			266.350.026.802
Cơ sở hạ tầng	13.659.908.254			12.566.594.254
Cộng	260.441.968.948			278.916.621.056

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định 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 bất động sản đầu tư có thể khác với giá trị ghi sổ.

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.11. Chi phí trả trước**

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí dự án KCN Châu Đức	-	3.863.357.000
Chi phí trả trước kinh doanh đất	-	1.096.681.008
Chi phí kinh doanh nhà xưởng	-	661.823.601
Chi phí quản lý văn phòng Công ty	734.298.631	558.021.542
Chi phí kinh doanh nhà	-	550.291.492
Chi phí trả trước đền bù đất	-	351.178.000
Chi phí dự án Cây xăng KCN Long Thành	-	7.105.415
Cộng	734.298.631	7.088.458.058
Dài hạn:		
Tiền thuê đất tại KCN Châu Đức	154.026.683.140	154.026.683.140
Chi phí trả trước kinh doanh đất	48.047.449.961	48.717.831.963
Chi phí trả trước đền bù đất	9.607.525.539	9.607.527.539
Chi phí trả trước kinh doanh nhà xưởng	3.321.039.418	1.749.996.142
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.010.030.239	507.201.876
Chi phí kinh doanh nhà	670.393.901	232.823.802
Cộng	216.683.122.198	214.842.064.462

4.12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2018 VND		Tại ngày 01/01/2018 VND	
	Giá trị	có khả năng trả nợ	Giá trị	có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm mục 8	7.462.971.774	7.462.971.774	1.004.275.000	1.004.275.000
Phải trả cho người bán:				
Công ty TNHH Duy Hiếu	5.390.002.767	5.390.002.767	-	-
Công ty TNHH Thiên Trường Phát	5.168.294.568	5.168.294.568	1.862.408.886	1.862.408.886
Công ty TNHH Tiên Triết	2.824.697.963	2.824.697.963	3.695.087.132	3.695.087.132
Phải trả cho các đối tượng khác	7.805.980.957	7.805.980.957	4.547.054.656	4.547.054.656
Cộng	28.651.948.029	28.651.948.029	11.108.825.674	11.108.825.674

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		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2018 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế GTGT phải nộp	-	-	928.465.359	928.465.359	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	560.042.241	-	20.413.326.329	11.400.000.000	9.573.368.570	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	406.660.500	1.933.486.483	1.802.159.483	-	275.333.500
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	4.401.462.432	-	768.010.080		5.169.472.512	-
Các loại thuế khác	-	-	21.833.526	21.833.526	-	-
Các khoản phí, lệ phí	-	118.001.883	737.362.411	619.360.528	-	-
Cộng	4.961.504.673	524.662.383	24.802.484.188	14.771.818.896	14.742.841.082	275.333.500

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.14. Chi phí phải trả**

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Ngắn hạn:		
Các khoản trích trước khác	4.697.088.049	1.660.267.497
Cộng	4.697.088.049	1.660.267.497
Dài hạn:		
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn chi phí kinh doanh đất KCN Long Thành	72.251.324.562	84.419.150.237
Chi phí trích trước chi phí kinh doanh nhà xưởng	9.412.852.538	8.871.825.591
Cộng	81.664.177.100	93.290.975.828

4.15. Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Ngắn hạn:		
Kinh phí công đoàn	-	609.595
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	8.978.949.675	4.271.417.720
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	139.671.000	119.267.000
Chi phí đền bù đất còn phải trả	3.650.459.000	3.644.459.000
Phải trả dự án Tam An	10.504.768.166	9.600.636.704
Tiền ứng trước xây dựng chung cư C2A	10.000.000.000	10.000.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.626.682.285	1.990.000.000
Cộng	35.900.530.126	29.626.390.019
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	41.997.496.553	40.577.437.501

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.16. Doanh thu chưa thực hiện**

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu cho thuê đất chưa thực hiện	25.438.911.620	24.622.101.092
Dài hạn:		
Doanh thu cho thuê đất chưa thực hiện	773.594.916.861	758.963.035.281

4.17. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	1.882.570.589	1.774.365.200
Cộng	1.882.570.589	1.774.365.200

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.18. Vốn chủ sở hữu

4.18.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2017	200.000.000.000	4.000.619.235	(22.812.874.949)	83.628.298.299	255.529.121.397	520.345.163.982
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	89.036.418.681	89.036.418.681
Điều chỉnh theo thông báo kết quả kiểm toán của KTNN	-	-	-	-	537.648.173	537.648.173
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	10.290.045.229	(10.290.045.229)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2016	-	-	-	-	(18.098.061.228)	(18.098.061.228)
Chia cổ tức năm 2016	-	-	-	-	(45.477.250.000)	(45.477.250.000)
Tạm ứng cổ tức năm 2017	-	-	-	-	(18.190.900.000)	(18.190.900.000)
Tại ngày 01/01/2018	200.000.000.000	4.000.619.235	(22.812.874.949)	93.918.343.528	253.046.931.794	528.153.019.608
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	109.067.321.688	109.067.321.688
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	8.903.641.868	(8.903.641.868)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2017	-	-	-	-	(12.795.570.934)	(12.795.570.934)
Chia cổ tức năm 2017	-	-	-	-	(27.286.350.000)	(27.286.350.000)
Tạm ứng cổ tức năm 2018	-	-	-	-	(18.190.900.000)	(18.190.900.000)
Tại ngày 31/12/2018	200.000.000.000	4.000.619.235	(22.812.874.949)	102.821.985.396	294.937.790.680	578.947.520.362

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.18.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Vốn góp của công ty mẹ	102.380.000.000	102.380.000.000
Vốn góp của các đối tượng khác	97.620.000.000	97.620.000.000
Cộng	200.000.000.000	200.000.000.000

4.18.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	20.000.000	20.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	20.000.000	20.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	(1.809.100)	(1.809.100)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	18.190.900	18.190.900

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

4.18.4. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty	109.067.321.688	89.036.418.681
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	(21.813.464.338)	(12.795.570.934)
Lợi nhuận sau thuế để tính lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	87.253.857.350	76.240.847.747
Số cổ phần lưu hành bình quân trong năm	18.190.900	18.190.900
Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	4.797	4.191

(*) Quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2018 là số tạm trích.

4.19. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
Ngoại tệ các loại:		
USD	248,52	248,52
	Tại ngày 31/12/2018	
	Nguyên tệ	VND

Nợ khó đòi đã xử lý:

Công ty TNHH Yo Limited – Xử lý tài chính nợ phải thu khó đòi	1.400.476.344
---	---------------

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

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Doanh thu cho thuê đất, phí quản lý	65.410.025.236	65.509.177.948
Doanh thu kinh doanh nhà đất	30.952.273.325	22.754.170.819
Doanh thu kinh doanh nước	77.455.041.060	73.746.935.500
Doanh thu xử lý nước thải	55.546.934.589	49.304.279.415
Doanh thu cho thuê nhà xưởng	93.579.434.142	78.280.862.798
Doanh thu kinh doanh xăng dầu	41.834.914.419	32.214.889.019
Doanh thu khác	84.000.000	84.000.000
Cộng	364.862.622.771	321.894.315.499

Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan – Xem thêm mục 8

	4.248.248.577	3.296.849.740
--	---------------	---------------

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Giá vốn cho thuê đất, phí quản lý	28.890.121.976	25.892.043.120
Giá vốn kinh doanh nhà đất	14.611.432.242	11.318.365.953
Giá vốn dự án mới	6.665.584.989	7.328.336.302
Giá vốn kinh doanh nước	68.215.775.410	70.434.609.400
Giá vốn xử lý nước thải	49.228.924.261	43.373.410.985
Giá vốn cho thuê nhà xưởng	34.501.132.772	33.088.431.121
Giá vốn kinh doanh xăng dầu	40.755.940.788	31.363.920.023
Giá vốn khác	20.778.903	29.829.859
Cộng	242.889.691.341	222.828.946.763

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	32.018.380.108	32.281.776.221
Cổ tức, lợi nhuận được chia	16.144.284.075	11.830.640.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	155.325	18.990.935
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	646.993.640	562.814.893
Cộng	48.809.813.148	44.694.222.049

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.4. Chi phí tài chính**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lãi tiền vay	54.300.000	236.400.000
Chiết khấu thanh toán	23.033.550	11.873.396
Lỗi chênh lệch tỷ giá	37.278	40.456.060
Cộng	77.370.828	288.729.456

5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí nhân viên quản lý	25.916.134.500	22.698.432.500
Chi phí vật liệu quản lý	1.451.970.132	1.223.486.872
Chi phí đồ dùng văn phòng	402.299.644	577.852.382
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.682.233.550	859.810.000
Thuế, phí và lệ phí	21.333.526	23.017.985
Chi phí dự phòng	(391.446.228)	651.779.409
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.063.419.484	2.519.619.998
Chi phí bằng tiền khác	9.923.887.794	6.294.798.689
Cộng	41.069.832.402	34.848.797.835

5.6. Thu nhập khác

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Phí điều chỉnh thiết kế nhà xưởng	1.268.818.947	-
Thanh lý TSCĐ	-	208.745.455
Tiền phạt thu được	2.119.085.304	126.235.000
Thu nhập khác	353.958.097	159.968.140
Cộng	3.741.862.348	494.948.595

5.7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	11.652.679.983	5.866.921.046
Chi phí nhân công	25.916.134.500	22.698.432.500
Chi phí khấu hao tài sản cố định	41.020.172.795	40.302.263.994
Chi phí dịch vụ mua ngoài	134.738.155.518	100.737.843.336
Chi phí khác bằng tiền	72.075.943.886	84.868.253.069
Cộng	285.403.086.682	254.473.713.945

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.8. 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	129.373.861.607	105.628.688.911
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	2.687.916.518	1.540.479.730
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(16.144.284.075)	(11.830.640.000)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chính, trong đó:	115.917.494.050	95.338.528.641
<i>Thu nhập chịu thuế suất 10%</i>	27.687.535.012	26.094.912.982
<i>Thu nhập chịu thuế suất phổ thông 20%</i>	88.229.959.038	69.243.615.659
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chịu thuế suất 10%	2.768.753.501	2.609.491.298
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chịu thuế suất phổ thông	17.645.991.807	13.848.723.132
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	20.414.745.308	16.458.214.430

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

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**6.1. 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	(1.600.000.000)	(3.200.000.000)

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:

- Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp (phí quản lý, quyền sử dụng đất, cho thuê mặt bằng, xử lý nước thải);
- Kinh doanh nhà, nền đất;
- Kinh doanh nước;
- Cho thuê nhà xưởng; và
- Hoạt động khác.

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2018:

	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp VND	Kinh doanh nhà, nền đất VND	Kinh doanh nước VND	Cho thuê nhà xưởng VND	Hoạt động khác VND	Tổng cộng VND
Doanh thu						
Từ khách hàng bên ngoài	65.410.025.236	30.952.273.325	77.455.041.060	93.579.434.142	97.465.849.008	364.862.622.771
Cộng	65.410.025.236	30.952.273.325	77.455.041.060	93.579.434.142	97.465.849.008	364.862.622.771
Kết quả hoạt động kinh doanh						
Kết quả của bộ phận	36.519.903.260	16.340.841.083	9.239.265.650	59.078.301.370	794.620.067	121.972.931.430
Chi phí bán hàng	689.604.222	172.299.430	330.925.349	1.117.192.324	416.421.186	2.726.442.511
Chi phí quản lý doanh nghiệp	7.126.569.370	3.372.319.797	8.438.900.936	10.195.689.829	11.936.352.470	41.069.832.402
Thu nhập tài chính						48.809.813.148
Chi phí tài chính						77.370.828
Thu nhập khác						3.741.862.348
Chi phí khác						1.277.099.578
Lợi nhuận kế toán trước thuế						129.373.861.607
Chi phí thuế TNDN hiện hành						20.414.745.308
Chi phí thuế TNDN hoãn lại						(108.205.389)
Lợi nhuận sau thuế						109.067.321.688
Các thông tin khác						
Chi phí mua sắm tài sản	35.613.325.115	438.974.363		48.994.722.986	1.473.858.884	86.520.881.348
Chi phí khấu hao	7.699.911.000	1.645.569.000	-	29.256.739.505	2.417.953.290	41.020.172.795

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2017:

	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp VND	Kinh doanh nhà, nền đất VND	Kinh doanh nước VND	Cho thuê nhà xưởng VND	Hoạt động khác VND	Tổng cộng VND
Doanh thu						
Từ khách hàng bên ngoài	65.509.177.948	21.682.379.911	73.746.935.500	78.280.862.798	81.603.168.434	320.822.524.591
Cộng	65.509.177.948	21.682.379.911	73.746.935.500	78.280.862.798	81.603.168.434	320.822.524.591
Kết quả hoạt động kinh doanh						
Kết quả của bộ phận	39.617.134.828	10.364.013.958	3.312.326.100	45.192.431.677	(492.328.735)	97.993.577.828
Chi phí bán hàng	181.464.513	353.734.267	204.114.753	1.430.223.171	225.859.019	2.395.395.723
Chi phí quản lý doanh nghiệp	6.805.587.952	2.252.529.312	7.661.388.396	8.132.406.992	9.996.885.183	34.848.797.835
Thu nhập tài chính						44.694.222.049
Chi phí tài chính						288.729.456
Thu nhập khác						494.948.595
Chi phí khác						21.136.547
Lợi nhuận kế toán trước thuế						105.628.688.911
Chi phí thuế TNDN hiện hành						16.458.214.430
Chi phí thuế TNDN hoãn lại						134.055.800
Lợi nhuận sau thuế						89.036.418.681
Các thông tin khác						
Chi phí mua sắm tài sản	3.292.844.451	-	-	70.650.462.050	8.763.509.974	82.706.816.475
Chi phí khấu hao	7.945.893.000	1.637.765.000	-	29.154.564.994	1.564.041.000	40.302.263.994

Công ty không có báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì hoạt động của Công ty hoàn toàn tại Tỉnh 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 LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai

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 phát triển Khu công nghiệp	Công ty mẹ
2.	Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Công ty liên kết
3.	Quý đầu tư phát triển Đồng Nai	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
4.	Công ty Cổ phần Xây Dựng Đồng Nai	Công ty liên kết với Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
5.	Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
6.	Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
7.	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
8.	Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
9.	Công ty Cổ phần Môi Trường Sonadezi	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
10.	Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	Công ty con của Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi
11.	Thành viên Hội đồng quản trị	Nhân sự quản lý chủ chốt
12.	Thành viên 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:		
Công ty CP Sonadezi An Bình	332.041.918	314.401.041
Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	27.434.400	16.917.075
Cộng – Xem thêm mục 4.3	359.476.318	331.318.116
	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Phải thu ngắn hạn khác:		
Tiền lãi dự thu của Quý ĐTPT Đồng Nai	505.754.000	338.000.000
Cổ tức phải thu của Sonadezi Châu Đức	5.040.000.000	4.032.000.000
Phải thu tiền điện Công ty CP Sonadezi An Bình	4.004.187	-
Cộng – Xem thêm mục 4.5	5.549.758.187	4.370.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Phải trả ngắn hạn cho người bán:		
Công ty CP Sonadezi An Bình	(6.100.346.055)	(566.092.000)
Công ty CP xây dựng Đồng Nai	(587.040.000)	(438.183.000)
Công ty CP Sonadezi Châu Đức	(708.705.719)	-
Công ty TNHH MTV DV Bảo vệ Sonadezi	(62.700.000)	-
Công ty CP Môi trường Sonadezi	(4.180.000)	-
Cộng – Xem thêm mục 4.12	(7.462.971.774)	(1.004.275.000)

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần dịch vụ Sonadezi – Xem thêm mục 4.4	14.566.438.000	7.495.474.246

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

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	3.893.540.877	3.127.248.067
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	338.607.700	157.561.173
Công ty Cổ phần Xây Dựng Đồng Nai	16.100.000	12.040.500
Cộng – Xem thêm mục 5.1	4.248.248.577	3.296.849.740

(Xem tiếp trang sau)



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Mua hàng:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	10.113.450.435	11.321.843.757
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	53.579.791.485	47.232.639.720
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	3.586.746.381	2.878.040.662
Công ty Cổ phần Xây Dựng Đồng Nai	11.740.801.373	8.763.647.596
Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai	71.759.927.950	74.026.760.745
Công ty Cổ phần Môi Trường Sonadezi	48.873.000	35.112.000
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	396.110.000	-
Cộng	151.225.700.624	144.258.044.480
	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Trả cổ tức:		
Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp	25.595.000.000	10.238.000.000
Quý đầu tư phát triển Đồng Nai	2.830.500.000	1.132.200.000
HĐQT và Ban Tổng Giám đốc	162.300.000	64.920.000
Cộng	28.587.800.000	11.435.120.000
	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Thu cổ tức:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	9.329.387.200	6.303.640.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	5.040.000.000	4.032.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	1.400.000.000	1.120.000.000
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	374.896.875	375.000.000
Cộng	16.144.284.075	11.830.640.000

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, 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 của Hội đồng quản trị	840.000.000	753.000.000
Thu nhập của Tổng Giám đốc	837.057.000	1.031.262.000
Thu nhập của các thành viên chủ chốt khác	2.059.280.698	1.715.251.000

9. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Tiền lương và các chi phí hoạt động	646.301.200	802.119.000

10. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty thuê đất đối với diện tích 4.800.063 m² theo hợp đồng thuê đất số 12HĐ/TĐ ngày 12 tháng 01 năm 2004 và phụ lục hợp đồng thuê đất số 12/PLHĐTĐ.trn ngày 16 tháng 5 năm 2011. Hợp đồng thuê có kỳ hạn là 50 năm, với tiền thuê 160VND/m²/năm.

Hiện tại, Công ty đang tạm trích bổ sung tiền thuê đất tăng 15% theo chu kỳ sau 5 năm. Tiền thuê này sẽ được điều chỉnh khi có quyết định của cơ quan Nhà Nước và phụ lục hợp đồng thuê đất giữa Sở Tài Nguyên Môi Trường và Công ty.

Chi phí thuê đất ghi nhận trong năm như sau:

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí thuê đất ghi nhận trong năm	768.010.080	1.139.167.001

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có các khoản cam kết phải trả đến hạn theo các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang như sau:

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Từ 1 năm trở xuống	1.168.047.330	1.168.047.330
Trên 1 năm đến 5 năm	5.197.810.620	5.022.603.521
Trên 5 năm	56.702.405.309	57.645.622.489
Cộng	63.068.263.259	63.836.273.340

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

11. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Trong quá trình hoạt động, Công ty có thể có các rủi ro tài chính như sau:

- Rủi ro tín dụng: Là khả năng mà khách nợ sẽ không hoàn trả toàn bộ hoặc một phần các khoản vay, hoặc sẽ không hoàn trả đúng hạn và do đó sẽ đưa đến một khoản lỗ cho Công ty.
- Rủi ro thanh khoản: Là rủi ro mà Công ty có thể không có hoặc không có khả năng có tiền khi cần và do đó sẽ gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ có liên quan đến các khoản công nợ tài chính.

Để quản lý một cách có hiệu quả các rủi ro trên, Hội đồng quản trị (HĐQT) của Công ty đã phê duyệt những chiến lược cụ thể để quản lý những rủi ro này phù hợp với mục tiêu hoạt động của Công ty. Những chiến lược này đưa ra những hướng dẫn đối với mục tiêu ngắn hạn và dài hạn và những hành động sẽ được thực hiện để quản lý những rủi ro tài chính của Công ty. Những hướng dẫn chủ yếu bao gồm:

- Tối thiểu hóa các rủi ro về giá, rủi ro tiền tệ và rủi ro lãi suất đối với tất cả các giao dịch;
- Tất cả các hoạt động quản lý rủi ro tài chính được thực hiện và giám sát ở mức độ tập trung;
- Tất cả các hoạt động quản lý rủi ro tài chính được thực hiện trên cơ sở nhất quán, thận trọng và theo những thông lệ thị trường tốt nhất;
- Công ty có thể đầu tư cổ phiếu và các công cụ tương tự chỉ trong trường hợp có tiền nhàn rỗi tạm thời và các giao dịch này phải được HĐQT phê duyệt.

Bảng dưới đây trình bày tóm tắt tài sản tài chính và công nợ tài chính theo từng loại:

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Tài sản tài chính:		
Tiền và các khoản tương đương tiền	85.945.123.336	30.447.888.485
Phải thu khách hàng và phải thu khác	33.471.744.855	29.560.534.778
Đầu tư ngắn hạn	452.700.000.000	455.280.000.000
Tài sản tài chính khác	166.336.400.000	166.336.400.000
Cộng	738.453.268.191	681.624.823.263
Công nợ tài chính:		
Các khoản vay	-	1.600.000.000
Phải trả người bán và phải trả khác	83.278.853.257	59.602.139.895
Chi phí phải trả	86.361.265.149	94.951.243.325
Cộng	169.640.118.406	156.153.383.220

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**Rủi ro tín dụng**

Công ty kiểm soát rủi ro tín dụng bằng cách xác định hạn mức rủi ro cho từng khách hàng. Công ty đang áp dụng chính sách chỉ giao dịch với khách hàng đáng tin cậy về mặt tín dụng. Không có những tập trung quan trọng về rủi ro tín dụng. Rủi ro tín dụng tối đa mà Công ty có thể gánh chịu được tóm tắt trong bảng dưới đây:

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Tiền và tương đương tiền	85.945.123.336	30.447.888.485
Phải thu khách hàng và phải thu khác	33.471.744.855	29.560.534.778
Cộng	119.416.868.191	60.008.423.263

Công ty không nắm giữ các thế chấp cho các khoản phải thu. Tất cả các khoản phải thu quá hạn đều được đánh giá tổn thất một cách phù hợp. Thuyết minh 4.6 cung cấp những phân tích về phòng phải thu khó đòi.

Các tài sản sẵn sàng để bán là các khoản đầu tư vào chứng khoán vốn và do đó không có những rủi ro về tín dụng.

Rủi ro thanh khoản

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản trên cơ sở ngày đến hạn được mong đợi.

Bảng dưới đây phân tích nợ tài chính theo ngày đến hạn còn lại theo hợp đồng:

	Vay và nợ VND	Nợ phải trả VND	Chi phí phải trả VND	Cộng VND
Dưới 01 năm	-	41.281.356.704	4.697.088.049	45.978.444.753
Từ 1 – 5 năm	-	41.997.496.553	81.664.177.100	123.661.673.653
Tại ngày 31/12/2018	-	83.278.853.257	86.361.265.149	169.640.118.406
	Vay và nợ VND	Nợ phải trả VND	Chi phí phải trả VND	Cộng VND
Dưới 01 năm	1.600.000.000	19.024.702.394	1.660.267.497	22.284.969.891
Từ 1 – 5 năm	-	40.577.437.501	93.290.975.828	133.868.413.329
Tại ngày 01/01/2018	1.600.000.000	59.602.139.895	94.951.243.325	156.153.383.220

Công ty dự kiến sẽ thanh toán tất cả các khoản nợ khi đến hạn. Để đáp ứng các cam kết thanh toán này, Công ty dự kiến các hoạt động kinh doanh sẽ tạo ra đủ dòng tiền vào. Ngoài ra, Công ty đang nắm giữ các tài sản tài chính có thị trường thanh khoản và sẵn sàng đáp ứng nhu cầu thanh khoản.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

12. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Kết quả hoạt động kinh doanh (Trích):

	Năm 2018 VND <u>(Được báo cáo lại)</u>	Năm 2017 VND <u>(Đã được báo cáo trước đây)</u>
Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	4.191	3.916

Việc báo cáo lại các thông tin so sánh nêu trên là do có sự khác biệt giữa tỷ lệ tạm trích quỹ khen thưởng phúc lợi kế hoạch được sử dụng để ước tính lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu khi phát hành báo cáo tài chính năm trước và tỷ lệ trích quỹ khen thưởng phúc lợi được Đại hội đồng Cổ đông thông qua sau đó.

13. 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.



Phạm Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 20 tháng 03 năm 2019

Phạm Trần Hưng Thịnh
Kế toán trưởng

Tiêu Thị Cẩm Anh
Người lập



THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Vietnam

5th Floor, Sai Gon 3 Building
140 Nguyen Van Thu Street, Da Kao Ward
District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam

T +8428 3827 5026
F +8428 3827 5027

Ha Noi Office
7th Floor, Lotus Building, 2 Duy Tan Street
Cau Giay District, Hanoi, Vietnam

T +8424 3795 5353
F +8424 3795 5252

Central Office
197 Le Dinh Ly Street, Hoa Thuan Tay Ward
Hai Chau District, Da Nang, Vietnam

T +84 236 363 3334
F +84 236 363 3334

