

**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 2019

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
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	10 – 46

51
CÔNG
TINH
DÂN
VIỆ
T. P. I

2000
CÔNG
CỔ PHẦN
SONADEZI
LONG THÀNH
HÀNH

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

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

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 2019.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN 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 (Miễn nhiệm từ ngày 24 tháng 04 năm 2019)
Bà Trịnh Thị Hoa	Thành viên (Bổ nhiệm từ ngày 24 tháng 04 năm 2019)
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, 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 vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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, Uozul



Phạm Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 05 tháng 03 năm 2019



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 05 tháng 03 năm 2019 từ trang 05 đến trang 46, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động 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 2019 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 ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC



Lục Thị Vân
Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
0172-2018-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam
TP. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 03 năm 2020

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 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 ngoài Việt Nam.



Trần Quang Huy
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
4152-2017-026-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		656.106.111.184	701.348.940.383
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	287.727.804.571	85.945.123.336
1. Tiền	111		29.327.804.571	23.945.123.336
2. Các khoản tương đương tiền	112		258.400.000.000	62.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.2	211.100.000.000	452.700.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		211.100.000.000	452.700.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		73.861.726.496	75.557.273.621
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	13.541.196.073	19.076.815.300
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	43.777.714.044	30.939.118.684
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	17.959.928.488	27.476.839.082
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(1.417.112.109)	(1.935.499.445)
IV. Tài sản ngắn hạn khác	140	4.7	74.169.579.767	76.983.590.781
1. Hàng tồn kho	141		74.169.579.767	76.983.590.781
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		9.247.000.350	10.162.952.645
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.11	1.088.495.451	734.298.631
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		8.158.504.899	4.467.149.341
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.13	-	4.961.504.673
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		980.934.156.165	897.892.811.174
I. Tài sản cố định	220	4.9	144.083.608.253	160.414.197.710
1. Tài sản cố định hữu hình	221		144.038.676.253	160.344.265.710
Nguyên giá	222		467.131.478.829	461.103.836.761
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(323.092.802.576)	(300.759.571.051)
2. Tài sản cố định vô hình	227		44.932.000	69.932.000
Nguyên giá	228		775.039.229	775.039.229
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(730.107.229)	(705.107.229)
II. Bất động sản đầu tư	230	4.10	377.327.126.733	278.916.621.056
1. Nguyên giá	231		594.660.751.731	460.293.781.073
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(217.333.624.998)	(181.377.160.017)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		48.030.574.101	49.159.899.621
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.8	48.030.574.101	49.159.899.621
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		220.656.447.078	218.565.692.787
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.11	218.945.118.089	216.683.122.198
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.17	1.711.328.989	1.882.570.589
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.637.040.267.349	1.599.241.751.557

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		930.177.129.129	1.020.294.231.195
I. Nợ ngắn hạn	310		127.685.919.638	123.037.640.681
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	30.159.558.860	28.651.948.029
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		20.138.251	1.656.242
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.13	3.314.434.937	524.662.383
4. Phải trả người lao động	314		5.128.386.000	6.813.858.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.14	3.538.582.941	4.697.088.049
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.16	25.645.995.620	25.438.911.620
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.15	32.139.042.591	35.900.530.126
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		27.739.780.438	21.008.986.232
II. Nợ dài hạn	330		802.491.209.491	897.256.590.514
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.14	9.183.628.433	81.664.177.100
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.16	747.529.222.787	773.594.916.861
3. Phải trả dài hạn khác	337	4.15	45.778.358.271	41.997.496.553
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		706.863.138.220	578.947.520.362
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.18	706.863.138.220	578.947.520.362
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		124.635.985.396	102.821.985.396
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		401.039.408.538	294.937.790.680
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		298.088.813.187	204.061.368.992
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		102.950.595.351	90.876.421.688
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.637.040.267.349	1.599.241.751.557

Ussul



Phạm Anh Tuấn
 Tổng Giám đốc
 Đồng Nai, ngày 05 tháng 03 năm 2020

[Handwritten signature]

Phạm Trần Hưng Thịnh
 Kế toán trưởng

[Handwritten signature]

Tiêu Thị Cẩm Anh
 Người lập

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 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2019	Năm 2018
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	371.050.952.711	364.862.622.771
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		371.050.952.711	364.862.622.771
3. Giá vốn hàng bán	11	5.2	251.942.157.887	242.889.691.341
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		119.108.794.824	121.972.931.430
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	47.060.346.503	48.809.813.148
6. Chi phí tài chính	22		40.758	77.370.828
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		-	54.300.000
7. Chi phí bán hàng	25		4.693.141.570	2.726.442.511
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.4	39.345.988.454	41.069.832.402
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		122.129.970.545	126.909.098.837
10 Thu nhập khác	31	5.5	6.313.044.081	3.741.862.348
11 Chi phí khác	32	5.6	1.420.380.444	1.277.099.578
12 Lợi nhuận khác	40		4.892.663.637	2.464.762.770
13 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		127.022.634.182	129.373.861.607
14 Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	23.900.797.231	20.414.745.308
15 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		171.241.600	(108.205.389)
16 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		102.950.595.351	109.067.321.688
17 Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	70	4.18.4	4.528	4.898

Uoaul



Phạm Anh Tuấn
 Tổng Giám đốc
 Đồng Nai, ngày 05 tháng 03 năm 2020

[Handwritten signature]

Phạm Trần Hưng Thịnh
 Kế toán trưởng

[Handwritten signature]

Tiêu Thị Cẩm Anh
 Người lập



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP THEO)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2019	Năm 2018
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		127.022.634.182	129.373.861.607
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.7	51.736.751.482	41.020.172.795
Các khoản dự phòng	03		(518.387.336)	(1.791.922.572)
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại	04		10.935	(118.047)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(43.094.321.551)	(48.221.354.183)
Chi phí lãi vay	06		-	54.300.000
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		135.146.687.712	120.434.939.600
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(6.534.017.490)	(10.133.051.633)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		2.789.411.014	509.354.415
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		4.657.419.270	71.654.253.368
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(2.025.611.439)	4.492.101.691
Tiền lãi vay đã trả	14		-	(33.300.000)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.13	(20.573.602.804)	(11.400.000.000)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	1.950.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(13.236.206.794)	(9.250.192.838)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		100.224.079.469	166.276.054.603
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		(165.177.905.902)	(111.890.978.982)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(296.475.000.000)	(492.730.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		538.075.000.000	495.310.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		52.448.463.551	45.588.887.183
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		128.870.557.649	(63.722.091.799)

(Xem tiếp trang sau)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP THEO)
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2019	Năm 2018
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	(1.600.000.000)
2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho sở hữu	36		(27.311.260.000)	(45.456.846.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(27.311.260.000)	(47.056.846.000)
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM	50		201.783.377.118	55.497.116.804
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		85.945.123.336	30.447.888.485
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(695.883)	118.047
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70	4.1	287.727.804.571	85.945.123.336



Phạm Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 05 tháng 03 năm 2020

Phạm Trần Hưng Thịnh
Kế toán trưởng

Tiêu Thị Cẩm Anh
Người lập

BẢN 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 2019 là 111 (31/12/2018: 112).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

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

BẢN 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;

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

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

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

BẢN 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 2019 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019. 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, 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".

3.4. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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.

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, đối với các khoản đầu tư chứng khoán niêm yết hoặc đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán trong nước và là chứng khoán mua bán tự do trên thị trường khi giá chứng khoán thực tế trên thị trường thấp hơn giá trị của khoản đầu tư chứng khoán đang hạch toán

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

trên sổ kế toán, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư chứng khoán được trích lập để phản ánh khoản lỗ do tổn thất với mức tối đa bằng giá trị đầu tư thực tế đang hạch toán trên sổ kế toán để bảo đảm phản ánh giá trị các khoản đầu tư không cao hơn giá trên thị trường.

Đối với các khoản đầu tư khác

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, đối với các khoản đầu tư khác không phải là đầu tư chứng khoán niêm yết hoặc đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán trong nước và không phải là chứng khoán tự do mua bán trên thị trường, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư khác được trích lập khi có cơ sở cho thấy có giá trị suy giảm so với giá trị đầu tư của doanh nghiệp với mức trích lập phù hợp với mức quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính nhưng tối đa bằng giá trị đầu tư thực tế đang hạch toán trên sổ kế toán

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 nợ phải thu khó đòi.

Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được đúng hạn với mức trích lập phù hợp với mức quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính để bảo đảm phản ánh giá trị các khoản nợ phải thu không cao hơn giá trị có thể thu hồi được.

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.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên tình hình hoạt động bình thường,

Chi phí mua của hàng tồn kho bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất được trừ (-) khỏi chi phí mua.

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.

BẢN 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 thực tế đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tại ngày lập báo cáo tài chính, 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 hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được với mức trích lập theo hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính để bảo đảm phản ánh giá trị hàng tồn kho không cao hơn giá thị trường.

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	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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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 kỳ.

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

3.13. 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 kỳ phù hợp với thời gian thuê tài sản.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.14. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ 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

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế 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 theo các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.15. 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.

3.16. 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, 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.17. Chi phí tài chính

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

3.18. 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 chào hàng, 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.

3.19. 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, ngoại trừ:

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (lỗ tính thuế) tại thời điểm giao dịch.
- Tài sản thuế hoãn lại cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh chỉ được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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.

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.

3.20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

3.21. 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.

3.22. 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.

3.23. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.24. 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 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Tiền mặt	26.290.272	36.940.313
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	29.301.514.299	23.908.183.023
Các khoản tương đương tiền	258.400.000.000	62.000.000.000
Cộng	287.727.804.571	85.945.123.336

Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ dưới 3 tháng với lãi suất từ 5% đến 5,5%.

(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, Việt Nam

BẢN 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 trên 03 tháng đến 12 tháng.

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

	Tại ngày 31/12/2019			Tại ngày 01/01/2019		
	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	4.866.750.000	-	2.500.000.000	3.750.000.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	100.800.000.000	173.839.680.000	-	100.800.000.000	133.943.040.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	63.036.400.000	75.694.109.120	-	63.036.400.000	(*)	-
Cộng	166.336.400.000	254.400.539.120	-	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, HOSE và HNX.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Phải thu từ khách hàng:		
Công ty TNHH Samil Vina	3.519.937.653	6.122.746.916
Công ty CP Cơ điện Hoàng Hưng	2.043.959.444	15.474.089
CTCP Metal Box	2.534.994.639	40.279.585
Các khách hàng khác	5.103.936.337	12.579.117.977
Phải thu khách hàng là các bên liên quan – Xem thêm mục 7	338.368.000	359.476.318
Cộng	13.541.196.073	19.076.815.300

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Trả trước cho người bán:		
Công ty TNHH XD Trường An Thịnh	2.993.224.307	8.871.921.315
Công ty TNHH Xuân Quý	2.927.240.004	2.827.450.023
Các nhà cung cấp khác	1.335.596.204	4.673.309.346
Trả trước cho người bán là các bên liên quan – Xem thêm mục 7	36.521.653.529	14.566.438.000
Cộng	43.777.714.044	30.939.118.684

(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, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.5. Phải thu ngắn hạn khác**

	Tại ngày 31/12/2019 VND		Tại ngày 01/01/2019 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu về tiền lãi dự thu	6.976.287.000		16.330.429.000	
Tạm ứng cho nhân viên	107.500.000	-	123.140.000	-
Phải thu về thuế TNDN tạm nộp 1%	44.053.950	-	105.047.685	-
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"	10.543.080.390	-	10.653.781.316	-
Phải thu khác	289.007.148	-	264.441.081	-
Cộng	17.959.928.488	-	27.476.839.082	-
Trong đó, phải thu khác các bên liên quan – Xem thêm mục 7	304.383.000		5.549.758.187	

4.6. Nợ xấu

	Tại ngày 31/12/2019 VND		Tại ngày 01/01/2019 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	1.417.112.109	-	1.935.499.445	-

Ban Tổng Giám đốc nhận thấy khả năng thu hồi nợ phải thu quá hạn là thấp vì các khoản phải thu này đã quá thời hạn 03 năm mà Công ty vẫn chưa thu được nợ.

(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, Việt Nam

BẢN 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 31/12/2019			Tại ngày 01/01/2019		
	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 Kỹ Thuật và Xây Dựng KJ	739.612.109	-	>03 năm	739.612.109	-	>03 năm
Công ty CP SXTM Kỹ Thuật Sài Gòn Vinashin	-	-	>03 năm	518.387.336	-	>03 năm
Các khách hàng khác	677.500.000	-	>03 năm	677.500.000	-	>03 năm
Cộng	1.417.112.109	-		1.935.499.445	-	

(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, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.7. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 31/12/2019 VND		Tại ngày 01/01/2019 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	127.740.000	-	176.940.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	73.173.340.716	-	75.857.407.331	-
Thành phẩm	528.211.736	-	528.211.736	-
Hàng hóa	340.287.315	-	421.031.714	-
Cộng	74.169.579.767	-	76.983.590.781	-

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.

4.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Hạng mục KCN Long Phước	34.859.950.912	30.766.046.007
Hạng mục xây dựng khu TĐC Tam An – Bò Sữa	9.459.683.786	9.459.683.786
Hạng mục xây dựng Nhà xưởng cho thuê	1.249.854.970	6.830.579.834
Hạng mục Khu du lịch sinh thái Tam An	656.155.647	645.566.129
Hạng mục dự án 3ha An Phước	470.985.600	470.985.600
Hạng mục xây dựng KCN Châu Đức	328.648.264	428.904.674
Hạng mục xây dựng khu dân cư	126.363.636	317.648.854
Hạng mục xây dựng KCN Long Thành	865.407.195	240.484.737
Hạng mục xây dựng Khu phức hợp Long Thành	5.760.000	-
Hạng mục mua sắm tài sản cố định	7.764.091	-
Cộng	48.030.574.101	49.159.899.621

(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, Việt Nam

BẢN 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 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 01/01/2019	436.685.554.659	11.786.609.023	8.624.374.001	3.703.590.029	303.709.049	461.103.836.761
Đầu tư XDCB hoàn thành	4.982.752.684	578.784.696	-	466.104.688	-	6.027.642.068
Tại ngày 31/12/2019	441.668.307.343	12.365.393.719	8.624.374.001	4.169.694.717	303.709.049	467.131.478.829
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2019	284.576.944.762	9.655.471.064	3.203.215.546	3.020.230.630	303.709.049	300.759.571.051
Khấu hao trong năm	20.229.133.290	568.505.636	1.166.854.000	368.738.599	-	22.333.231.525
Tại ngày 31/12/2019	304.806.078.052	10.223.976.700	4.370.069.546	3.388.969.229	303.709.049	323.092.802.576
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2019	152.108.609.897	2.131.137.959	5.421.158.455	683.359.399	-	160.344.265.710
Tại ngày 31/12/2019	136.862.229.291	2.141.417.019	4.254.304.455	780.725.488	-	144.038.676.253

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 172.657.257.001 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

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

BẢN 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 31/12/2019 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Nguyên giá:				
Nhà	578.380.254.572	133.656.583.753	-	444.723.670.819
Cơ sở hạ tầng	16.280.497.159	710.386.905	-	15.570.110.254
Cộng	594.660.751.731	134.366.970.658	-	460.293.781.073
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Nhà	213.298.742.998	34.871.098.981	-	178.427.644.017
Cơ sở hạ tầng	4.034.882.000	1.085.366.000	-	2.949.516.000
Cộng	217.333.624.998	35.956.464.981	-	181.377.160.017
Giá trị còn lại:				
Nhà	365.081.511.574			266.296.026.802
Cơ sở hạ tầng	12.245.615.159			12.620.594.254
Cộng	377.327.126.733			278.916.621.056

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 120.438.761.771 VND.

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, Việt Nam

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

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí quản lý văn phòng Công ty	1.088.495.451	734.298.631
Dài hạn:		
Tiền thuê đất tại KCN Châu Đức	150.520.987.213	154.026.683.140
Chi phí trả trước kinh doanh đất	44.056.796.990	48.047.449.961
Chi phí trả trước đền bù đất	17.116.987.539	9.607.525.539
Chi phí trả trước kinh doanh nhà xưởng	5.695.755.619	3.321.039.418
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.198.528.839	1.010.030.239
Chi phí kinh doanh nhà	356.061.889	670.393.901
Cộng	<u>218.945.118.089</u>	<u>216.683.122.198</u>

4.12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2019 VND		Tại ngày 01/01/2019 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho người bán:				
Công ty TNHH Duy Hiếu	6.498.207.106	6.498.207.106	5.390.002.767	5.390.002.767
Công ty TNHH Phạm Ngọc Danh	5.772.381.315	5.772.381.315	-	-
Công ty TNHH Gia Thịnh	2.070.789.360	2.070.789.360	2.627.284.758	2.627.284.758
Phải trả cho các đối tượng khác	7.181.453.667	7.181.453.667	13.171.688.730	13.171.688.730
Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm mục 7	8.636.727.412	8.636.727.412	7.462.971.774	7.462.971.774
Cộng	<u>30.159.558.860</u>	<u>30.159.558.860</u>	<u>28.651.948.029</u>	<u>28.651.948.029</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

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

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

	Tại ngày 31/12/2019		Trong năm		Tại ngày 01/01/2019	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
	VND					
Thuế GTGT phải nộp	-	-	677.493.472	677.493.472	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	2.836.216.851	23.969.861.896	20.573.602.804	560.042.241	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	361.255.000	2.385.963.750	2.431.369.250	-	406.660.500
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	-	10.212.410.131	5.810.947.699	4.401.462.432	-
Các khoản phí, lệ phí	-	116.963.086	1.051.270.799	1.052.309.596	-	118.001.883
Các loại thuế khác	-	-	5.000.000	5.000.000	-	-
Cộng	-	3.314.434.937	38.302.000.048	30.550.722.821	4.961.504.673	524.662.383

(Xem tiếp trang sau)

H-T
TH
AD
PH
NH
NG
VI
CÁN
S
ST

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

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

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

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Ngắn hạn:		
Các khoản trích trước khác	3.538.582.941	4.697.088.049
Dài hạn:		
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn chi phí kinh doanh đất KCN Long Thành (*)	-	72.251.324.562
Chi phí trích trước chi phí kinh doanh nhà xưởng	9.183.628.433	9.412.852.538
Cộng	9.183.628.433	81.664.177.100

(*) Căn cứ vào Thông báo kết quả kiểm toán nhà nước số 396/TB-KTNNKVXIII ngày 11 tháng 11 năm 2019. – Xem thêm mục 4.18.

4.15. Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Ngắn hạn:		
Bảo hiểm y tế	720.000	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	16.604.166.904	8.978.949.675
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	114.761.000	139.671.000
Chi phí đền bù đất còn phải trả	-	3.650.459.000
Phải trả dự án Tam An	4.405.394.687	10.504.768.166
Tiền ứng trước xây dựng chung cư C2A	10.000.000.000	10.000.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.014.000.000	2.626.682.285
Cộng	32.139.042.591	35.900.530.126
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	45.778.358.271	41.997.496.553

(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, Việt Nam

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

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu cho thuê đất chưa thực hiện	25.645.995.620	25.438.911.620
Dài hạn:		
Doanh thu cho thuê đất chưa thực hiện	747.529.222.787	773.594.916.861

4.17. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 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	1.711.328.989	1.882.570.589
Cộng	1.711.328.989	1.882.570.589

(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, Việt Nam

BẢN 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					Cộng VND
	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	
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 trước	-	-	-	-	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 01/01/2019	200.000.000.000	4.000.619.235	(22.812.874.949)	102.821.985.396	294.937.790.680	578.947.520.362
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	102.950.595.351	102.950.595.351
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	21.814.000.000	(21.814.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2018	-	-	-	-	(19.967.000.000)	(19.967.000.000)
Chia cổ tức năm 2018	-	-	-	-	(27.286.350.000)	(27.286.350.000)
Điều chỉnh theo biên bản kiểm toán nhà nước (*)	-	-	-	-	72.348.430.907	72.348.430.907
Điều chỉnh theo biên bản kiểm toán nhà nước (**)	-	-	-	-	(130.058.400)	(130.058.400)
Tại ngày 31/12/2019	200.000.000.000	4.000.619.235	(22.812.874.949)	124.635.985.396	401.039.408.538	706.863.138.220

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

(*) Căn cứ vào Thông báo kết quả kiểm toán nhà nước số 396/TB-KTNNKVXIII ngày 11 tháng 11 năm 2019 về việc hoàn nhập lợi nhuận sau thuế khoản trích trước chi phí kinh doanh khu công nghiệp Long Thành – Xem thêm mục 4.14.

(**) Căn cứ vào Thông báo kết quả kiểm toán nhà nước số 396/TB-KTNNKVXIII ngày 11 tháng 11 năm 2019 về việc điều chỉnh tăng số thuế TNDN phải nộp.

4.18.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 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 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	20.000.000	20.000.000
Số lượng cổ phiếu 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 2019 VND	Năm 2018 VND
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty	102.950.595.351	109.067.321.688
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	(20.590.119.070)	(19.967.000.000)
Lợi nhuận sau thuế để tính lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	82.360.476.281	87.253.857.350
Số cổ phần lưu hành bình quân trong năm	18.190.900	18.190.900
Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	4.528	4.898

(*) Quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2019 là số tạm trích theo Nghị quyết số 98/NQ-SZL-HĐQT ngày 24 tháng 04 năm 2019.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.19. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	<u>Tại ngày 31/12/2019</u>	<u>Tại ngày 01/01/2019</u>
Ngoại tệ các loại:		
USD	35.766,97	248,52

	<u>Tại ngày 31/12/2019</u>		<u>Tại ngày 01/01/2019</u>	
	Nguyên tệ	VND	Nguyên tệ	VND
Nợ khó đòi đã xử lý:				
Công ty TNHH Yo Limited	-	1.400.476.344	-	1.400.476.344
Công ty CP SXTM Kỹ Thuật Sài Gòn Vinashin	-	518.387.336	-	-

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<u>Năm 2019 VND</u>	<u>Năm 2018 VND</u>
Doanh thu cho thuê đất, phí quản lý	67.352.623.016	65.410.025.236
Doanh thu kinh doanh nhà đất	16.427.444.525	30.952.273.325
Doanh thu kinh doanh nước	75.878.161.500	77.455.041.060
Doanh thu xử lý nước thải	54.867.803.938	55.546.934.589
Doanh thu cho thuê nhà xưởng KCN Châu Đức	4.423.183.582	-
Doanh thu cho thuê nhà xưởng KCN Long Thành	109.904.411.521	93.579.434.142
Doanh thu kinh doanh xăng dầu	42.116.824.629	41.834.914.419
Doanh thu khác	80.500.000	84.000.000
Cộng	<u>371.050.952.711</u>	<u>364.862.622.771</u>
Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan – Xem thêm mục 7	3.740.134.740	4.248.248.577

(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, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.2. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Giá vốn cho thuê đất, phí quản lý	39.191.935.622	28.890.121.976
Giá vốn kinh doanh nhà đất	8.173.678.837	14.611.432.242
Giá vốn kinh doanh nước	67.292.684.351	68.215.775.410
Giá vốn xử lý nước thải	46.937.377.329	49.228.924.261
Giá vốn cho thuê nhà xưởng KCN Châu Đức	9.625.134.867	6.569.182.152
Giá vốn cho thuê nhà xưởng KCN Long Thành	38.870.148.503	34.501.132.772
Giá vốn kinh doanh xăng dầu	41.501.799.633	40.755.940.788
Giá vốn dự án mới	326.297.160	96.402.837
Giá vốn khác	23.101.585	20.778.903
Cộng	<u>251.942.157.887</u>	<u>242.889.691.341</u>

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	29.977.428.751	32.018.380.108
Cổ tức, lợi nhuận được chia	13.116.892.800	16.144.284.075
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	3.965.995.129	646.993.640
Lãi chênh lệch tỷ giá	29.823	155.325
Cộng	<u>47.060.346.503</u>	<u>48.809.813.148</u>

5.4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí nhân viên quản lý	25.999.228.000	25.916.134.500
Chi phí vật liệu quản lý	1.458.020.658	1.451.970.132
Chi phí đồ dùng văn phòng	890.380.732	402.299.644
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.938.139.636	1.682.233.550
Thuế, phí và lệ phí	19.958.866	21.333.526
Chi phí dự phòng	-	(391.446.228)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.007.385.004	2.063.419.484
Chi phí bằng tiền khác	7.032.875.558	9.923.887.794
Cộng	<u>39.345.988.454</u>	<u>41.069.832.402</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.5. Thu nhập khác

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Phí điều chỉnh thiết kế nhà xưởng	626.983.895	1.268.818.947
Thu nhập từ dự án Châu Đức	803.126.239	-
Tiền phạt thu được	4.517.855.354	2.119.085.304
Thu nhập khác	365.078.593	353.958.097
Cộng	6.313.044.081	3.741.862.348

5.6. Chi phí khác

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Phí điều chỉnh thiết kế nhà xưởng	626.983.895	1.268.818.947
Chi phí của dự án Châu Đức	654.480.885	-
Chi phí khác	138.915.664	353.958.097
Cộng	1.420.380.444	1.277.099.578

5.7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	12.136.257.644	11.652.679.983
Chi phí nhân công	25.999.228.000	25.916.134.500
Chi phí khấu hao tài sản cố định	51.736.751.482	41.020.172.795
Chi phí dịch vụ mua ngoài	148.496.109.344	94.925.612.046
Chi phí khác bằng tiền	14.506.550.427	72.075.943.886
Cộng	252.874.896.897	245.590.543.210

(Xem tiếp trang sau)

BẢN 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 2019 VND	Năm 2018 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	127.022.634.182	129.373.861.607
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	5.598.244.771	2.687.916.518
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(13.116.892.800)	(16.144.284.075)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chính, trong đó:	119.503.986.153	115.917.494.050
<i>Thu nhập chịu thuế suất 10%</i>	-	27.687.535.012
<i>Thu nhập chịu thuế suất phổ thông 20%</i>	119.503.986.153	88.229.959.038
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chịu thuế suất 10%	-	2.768.753.501
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chịu thuế suất phổ thông 20%	23.900.797.231	17.645.991.807
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	23.900.797.231	20.414.745.308

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: thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát không trực tiếp tham gia điều hành, chi phí khấu hao vượt định mức và các chi phí không được coi là hợp lý, hợp lệ khi tính thuế TNDN.

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 thu nhập khi tính thuế như các khoản cổ tức được nhận trong năm.

6. 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)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2019:

Doanh thu	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	Kinh doanh nhà, nền đất	Kinh doanh nước	Cho thuê nhà xưởng	Hoạt động khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Từ khách hàng bên ngoài	67.352.623.016	16.427.444.525	75.878.161.500	114.327.595.103	97.065.128.567	371.050.952.711
Cộng	67.352.623.016	16.427.444.525	75.878.161.500	114.327.595.103	97.065.128.567	371.050.952.711
Kết quả hoạt động kinh doanh						
Kết quả của bộ phận						
Chi phí bán hàng	28.160.687.394	8.253.765.688	8.585.477.149	65.832.311.733	8.276.552.860	119.108.794.824
Chi phí quản lý doanh nghiệp	432.872.185	121.702.446	487.665.427	3.027.068.429	623.833.083	4.693.141.570
Thu nhập tài chính	7.142.025.935	1.741.954.947	8.046.068.187	12.123.219.746	10.292.719.639	39.345.988.454
Chi phí tài chính						47.060.346.503
Thu nhập khác						40.758
Chi phí khác						6.313.044.081
Lợi nhuận kế toán trước thuế						1.420.380.444
Chi phí thuế TNDN hiện hành						127.022.634.182
Chi phí thuế TNDN hoãn lại						23.900.797.231
						171.241.600

Lợi nhuận sau thuế**Các thông tin khác****102.950.595.351**

Chi phí mua sắm tài sản

2.669.429.392

- 104.400.233.503

3.358.212.676

140.394.612.726

Chi phí khấu hao

12.833.994.466

- 34.550.280.981

2.670.982.035

51.736.751.482

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

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

BẢN 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	Kinh doanh nhà, nền đất	Kinh doanh nước	Cho thuê nhà xưởng	Hoạt động khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	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

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

<u>Danh sách các bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
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. Quỹ 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 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Phải thu thương mại:		
Công ty CP Sonadezi An Bình	338.368.000	332.041.918
Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	-	27.434.400
Cộng – Xem thêm mục 4.3	338.368.000	359.476.318
	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Phải thu ngắn hạn khác:		
Tiền lãi dự thu của Quỹ ĐTPT Đồng Nai	304.383.000	505.754.000
Cổ tức phải thu của Sonadezi Châu Đức	-	5.040.000.000
Phải thu tiền điện Công ty CP Sonadezi An Bình	-	4.004.187
Cộng – Xem thêm mục 4.5	304.383.000	5.549.758.187

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Phải trả ngắn hạn cho người bán:		
Công ty CP Sonadezi An Bình	(2.125.546.032)	(6.100.346.055)
Công ty CP Xây dựng Đồng Nai	(6.433.886.012)	(587.040.000)
Công ty CP Sonadezi Châu Đức	(77.295.368)	(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	(8.636.727.412)	(7.462.971.774)
	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn:		
Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	17.359.216.500	14.566.438.000
Công ty CP Cấp nước Đồng Nai	19.162.437.029	-
Cộng – Xem thêm mục 4.4	36.521.653.529	14.566.438.000
Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:		
	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	3.385.265.786	3.893.540.877
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	335.422.454	338.607.700
Công ty Cổ phần Xây Dựng Đồng Nai	19.446.500	16.100.000
Cộng – Xem thêm mục 5.1	3.740.134.740	4.248.248.577

(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, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Mua hàng:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	30.380.099.471	10.113.450.435
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	46.430.411.644	53.579.791.485
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	3.736.021.507	3.586.746.381
Công ty Cổ phần Xây Dựng Đồng Nai	28.964.741.157	11.740.801.373
Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai	67.401.318.951	71.759.927.950
Công ty Cổ phần Môi Trường Sonadezi	50.148.000	48.873.000
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	876.900.000	396.110.000
Cộng	177.839.640.730	151.225.700.624

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Trả cổ tức:		
Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp	15.357.000.000	25.595.000.000
Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai	1.698.300.000	2.830.500.000
HĐQT và Ban Tổng Giám đốc	97.380.000	162.300.000
Cộng	17.152.680.000	28.587.800.000

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Thu cổ tức:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	3.277.892.800	9.329.387.200
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	8.064.000.000	5.040.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	1.400.000.000	1.400.000.000
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	375.000.000	374.896.875
Cộng	13.116.892.800	16.144.284.075

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 2019 VND	Năm 2018 VND
Thù lao của Hội đồng quản trị	1.232.000.000	840.000.000
Thu nhập của Tổng Giám đốc	1.041.273.000	837.057.000
Thu nhập của các thành viên chủ chốt khác	2.530.972.848	2.059.280.698

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**8. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Tiền lương và các chi phí hoạt động	834.641.000	646.301.200

9. 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 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí thuê hoạt động ghi nhận trong năm	4.665.684.389	768.010.080

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Từ 1 năm trở xuống	1.168.047.330	1.168.047.330
Trên 1 năm đến 5 năm	5.373.017.720	5.197.810.620
Trên 5 năm	51.861.513.820	56.702.405.309
Cộng	<u>58.402.578.870</u>	<u>63.068.263.259</u>

10. 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;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

- 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 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Tài sản tài chính:		
Tiền và các khoản tương đương tiền	287.727.804.571	85.945.123.336
Phải thu khách hàng và phải thu khác	19.100.370.964	33.471.744.855
Đầu tư ngắn hạn	211.100.000.000	452.700.000.000
Tài sản tài chính khác	166.336.400.000	166.336.400.000
Cộng	684.264.575.535	738.453.268.191
Công nợ tài chính:		
Phải trả người bán và phải trả khác	92.542.084.035	83.278.853.257
Chi phí phải trả	12.722.211.374	86.361.265.149
Cộng	105.264.295.409	169.640.118.406

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 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Tiền và tương đương tiền	287.727.804.571	85.945.123.336
Phải thu khách hàng và phải thu khác	19.100.370.964	33.471.744.855
Cộng	306.828.175.535	119.416.868.191

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 dự 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

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

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

	Nợ phải trả VND	Chi phí phải trả VND	Tổng VND
Dưới 01 năm	46.763.725.764	3.538.582.941	50.302.308.705
Từ 1 – 5 năm	45.778.358.271	9.183.628.433	54.961.986.704
Tại ngày 31/12/2019	92.542.084.035	12.722.211.374	105.264.295.409
	Nợ phải trả VND	Chi phí phải trả VND	Tổng 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 01/01/2019	83.278.853.257	86.361.265.149	169.640.118.406

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.

11. 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 (Được báo cáo lại)	Năm 2018 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	4.898	4.797

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.

(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, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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.




Phạm Anh Tuấn
Tổng Giám đốc
Đồng Nai, ngày 05 tháng 03 năm 2020


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
3th Floor, 142 Xo Viet Nghe Tinh Street
Hai Chau District, Da Nang, Vietnam

T +84236 363 3334
F +84236 363 3335

