RSM

CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI AN BÌNH

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

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 - 38

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH
Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, KDC An Bình, P. An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình (dưới đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đính kèm đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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:

Tên	Chức vụ
Ông Phạm Trần Hòa Hiệp	Chủ tịch
Ông Lê Anh Hoàn	Phó Chủ tịch
Ông Trương Viết Hoàng Sơn	Thành viên
Bà Huỳnh Hoàng Oanh	Thành viên
Ông Trần Hồ Dũng	Thành viên (bổ nhiệm ngày 19 tháng 04 năm 2019)
Bà Vũ Thị Thu Hòa	Thành viên (miễn nhiệm ngày 19 tháng 04 năm 2019)

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

Tên	Chức vụ
Bà Phạm Thị Kim Hòa	Trưởng ban
Ông Nguyễn Thành Thông	Thành viên
Bà Tiêu Thị Cẩm Anh	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:

Tên	Chức vụ
Ông Lê Anh Hoàn	Tổng Giám đốc
Ông Cao Minh Trung	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Hồ Dũng	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.

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, ngoại trừ các vấn đề được nêu trong báo cáo kiểm toán kèm theo, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 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,

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Lê Anh Hoàn
Tổng Giám đốc
Đồng Nai, ngày 05 tháng 03 năm 2020

RSM Vietnam

Lầu 5, Tòa nhà Sài Gòn 3
140 Nguyễn Văn Thủ, Phường Đa Kao
Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

T +848 3827 5026
F +848 3827 5027

www.rsm.global/vietnam

Số: 20.110/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 AN BÌNH

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 05 tháng 03 năm 2020 từ trang 05 đến trang 38, 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 ngoại trừ của chúng tôi.

RSM Vietnam is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Trong năm 2019, Công ty chưa trình bày lại số liệu so sánh năm 2018 đối với phần doanh thu, giá vốn ước tính và chi phí quản lý ước tính với số tiền tương ứng là 18.326.324.808 VND, 17.694.256.094 VND và 422.618.040 VND cho phần công việc của các công trình xây dựng đã hoàn thành trong năm 2018 mà được ghi nhận vào năm 2019 như được nêu tại mục 5.1 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính đính kèm. Nếu các số liệu nêu trên được trình bày theo đúng hướng dẫn của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 29 "Thay đổi chính sách kế toán, ước tính kế toán và các sai sót" thì:

- Năm 2019: Doanh thu, giá vốn ước tính và chi phí quản lý ước tính sẽ giảm tương ứng là 18.326.324.808 VND, 17.694.256.094 VND và 422.618.040 VND; lợi nhuận trước thuế ước tính sẽ giảm 209.450.674 VND;

- Năm 2018: Doanh thu, giá vốn ước tính và chi phí quản lý ước tính sẽ tăng tương ứng là 18.326.324.808 VND, 17.694.256.094 VND và 422.618.040 VND; lợi nhuận trước thuế ước tính sẽ tăng 209.450.674 VND.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", 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 An Bình 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

M.S.D.N: 0302361789 - C.T.T.N.H.H - CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & TƯ VẤN RSM VIỆT NAM - QUẬN 1 - T.P HỒ CHÍ MINH

Lục Thị Vân
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:
0172-2018-026-1

Lê Việt Hà
Kiểm toán viên
Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:
4732-2019-026-1

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

Mẫu số B 01 - DN

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**		**368.739.902.939**	**371.041.786.055**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	4.1	**1.553.601.229**	**1.517.592.858**
1. Tiền	111		1.553.601.229	1.517.592.858
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	4.2	**210.000.000.000**	**210.000.000.000**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		210.000.000.000	210.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**68.743.452.224**	**72.141.176.196**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	48.475.617.926	57.485.607.875
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	17.029.630.077	9.170.029.489
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	9.699.625.711	10.952.081.878
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(6.461.421.490)	(5.466.543.046)
IV. Hàng tồn kho	**140**	4.7	**87.112.065.545**	**85.887.687.874**
1. Hàng tồn kho	141		87.112.065.545	85.887.687.874
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**1.330.783.941**	**1.495.329.127**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		210.761.501	205.942.465
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.13	539.788.134	1.289.386.662
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.13	580.234.306	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**411.035.824.614**	**378.833.319.241**
I. Tài sản cố định	**220**	4.8	**36.015.419.731**	**32.375.948.446**
1. Tài sản cố định hữu hình	221		36.015.419.731	32.375.948.446
Nguyên giá	222		64.870.706.017	55.969.296.926
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(28.855.286.286)	(23.593.348.480)
II. Bất động sản đầu tư	**230**	4.9	**275.407.422.691**	**198.224.466.040**
1. Nguyên giá	231		334.929.546.679	243.740.276.183
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(59.522.123.988)	(45.515.810.143)
III. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**36.670.530.580**	**86.353.763.724**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.10	36.670.530.580	86.353.763.724
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	4.2	**61.661.338.000**	**61.661.338.000**
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		3.600.000.000	3.600.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		58.061.338.000	58.061.338.000
V. Tài sản dài hạn khác	**260**		**1.281.113.612**	**217.803.031**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		1.281.113.612	217.803.031
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**779.775.727.553**	**749.875.105.296**

(Xem tiếp trang sau)

Mẫu số B 01 - DN

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**		**691.176.942.584**	**657.579.336.874**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**304.046.783.081**	**260.632.279.627**
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	4.11	25.694.979.119	34.887.038.032
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.12	7.966.363.689	17.108.701.864
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.13	54.187.211	579.905.290
4. Phải trả người lao động	314	4.14	5.133.112.780	7.417.196.395
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.16	10.981.203.979	15.087.547.495
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.17	66.257.950.387	76.384.189.772
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.18	185.039.443.902	103.674.543.165
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	3.200.000.000
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.919.542.014	2.293.157.614
II. Nợ dài hạn	**330**		**387.130.159.503**	**396.947.057.247**
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.15	98.117.547.140	101.716.809.012
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.16	223.774.801.447	234.240.183.660
3. Phải trả dài hạn khác	337	4.17	3.266.864.905	1.813.356.120
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.18	61.970.946.011	59.176.708.455
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**88.598.784.969**	**92.295.768.422**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	4.19.1	**88.598.784.969**	**92.295.768.422**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		31.125.000.000	31.125.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		31.125.000.000	31.125.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		20.011.875.000	20.011.875.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		21.894.775.263	14.360.111.057
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		15.567.134.706	26.798.782.365
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		14.037.457.104	18.630.755.630
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.529.677.602	8.168.026.735
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**779.775.727.553**	**749.875.105.296**

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Lê Anh Hoàn	**Lê Văn Bình**	**Lê Thị Thanh Thư**
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập**

Đồng Nai, ngày 05 tháng 03 năm 2020

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	1	5.1	263.978.852.015	357.983.921.742
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		263.978.852.015	357.983.921.742
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	239.992.314.735	332.969.829.977
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		23.986.537.280	25.014.091.765
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	15.291.288.794	20.073.124.685
7. Chi phí tài chính	22	5.4	5.822.400.267	9.798.016.477
Trong đó, chi phí lãi vay	*23*		*5.822.400.267*	*9.798.016.477*
8. Chi phí bán hàng	25		438.847.157	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	20.410.375.590	21.363.958.196
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		12.606.203.060	13.925.241.777
11. Thu nhập khác	31		19.050.688	733.013.484
12. Chi phí khác	32		-	14.342.661
13. Lợi nhuận khác	40		19.050.688	718.670.823
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		12.625.253.748	14.643.912.600
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.7	2.931.906.746	2.452.827.920
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		9.693.347.002	12.191.084.680
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.19.3	2.491	3.016
18. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.19.3	2.491	3.016

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Lê Anh Hoàn	**Lê Văn Bình**	**Lê Thị Thanh Thư**
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập**

Đồng Nai, ngày 05 tháng 03 năm 2020

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

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**		**12.625.253.748**	**14.643.912.600**
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.6	19.268.251.651	13.744.533.951
Các khoản dự phòng	03	5.6	994.878.444	83.418.671
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(15.291.288.794)	(20.069.383.133)
Chi phí lãi vay	06		5.822.400.267	9.798.016.477
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	**08**		**23.419.495.316**	**18.200.498.566**
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		1.423.013.583	(12.861.549.271)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(19.145.689.700)	76.883.169.757
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(48.414.873.971)	1.678.833.268
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1.068.129.617)	318.850.514
Tiền lãi vay đã trả	14		(5.669.661.592)	(10.029.900.097)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.13	(3.701.730.559)	(700.000.000)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		189.500.000	360.336.600
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.500.785.000)	(3.815.997.397)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(54.468.861.540)**	**70.034.241.940**
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		(39.809.789.283)	(40.526.897.866)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(161.000.000.000)	(127.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		161.000.000.000	215.000.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		16.440.484.961	22.035.619.699
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(23.369.304.322)**	**69.508.721.833**

(Xem tiếp trang sau)

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2019	Năm 2018
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	318.189.901.057	327.695.625.736
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(234.030.762.764)	(469.142.790.656)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(6.284.964.060)	(6.174.372.600)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**77.874.174.233**	**(147.621.537.520)**
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM	**50**		**36.008.371**	**(8.078.573.747)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		1.517.592.858	9.596.166.605
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	**70**	4.1	**1.553.601.229**	**1.517.592.858**

Lê Anh Hoàn	**Lê Văn Bình**	**Lê Thị Thanh Thư**
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập**

Đồng Nai, ngày 05 tháng 03 năm 2020

Mẫu số B 09 - DN

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 An Bình (dưới đây gọi tắt là "Công ty") (trước đây là Công ty Cổ phần Xây Dựng Sonadezi) là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Doanh nghiệp nhà nước - Xí nghiệp Xây dựng số 1 theo Quyết định số 4756/QĐ.CT-UBT ngày 23 tháng 12 năm 1999 của Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Đồng Nai. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600449307 (số cũ 4703000001) ngày 12 tháng 01 năm 2000 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp và các Giấy chứng nhận thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 18 tháng 08 năm 2018.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 31.125.000.000 VND, được chi tiết như sau:

Nhà đầu tư	Tại ngày 31/12/2019		Tại ngày 01/01/2019	
	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp	11.812.500.000	37,95%	11.812.500.000	37,95%
Nhân viên công ty	3.101.930.000	9,97%	3.101.930.000	9,97%
Các cổ đông khác	16.210.570.000	52,08%	16.210.570.000	52,08%
Cộng	**31.125.000.000**	**100,00%**	**31.125.000.000**	**100,00%**

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Số 113 - 116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 162 (31/12/2018: 142).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng công trình.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

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

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Xử lý chất thải rắn (sinh hoạt, công nghiệp, bệnh viện), chất thải lỏng;
- Sản xuất bê tông thương phẩm, gạch lót vỉa hè, gạch block;
- Thi công xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị và khu công nghiệp, thủy lợi, cấp thoát nước, giao thông;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Phá dỡ, chuẩn bị mặt bằng, xây dựng nền móng tòa nhà, đóng cọc;
- Thi công lắp đặt hệ thống điện, hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống chống sét, hệ thống cấp, thoát nước;
- Gia công lắp đặt cơ khí;
- Cung ứng lao động chuyên ngành;
- Tư vấn môi giới bất động sản;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét;
- Bán buôn xăng dầu và các sản phẩm liên quan;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có công ty liên doanh, liên kết và đơn vị trực thuộc như sau:

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
Công ty liên doanh, liên kết:				
Công ty Cổ phần Xây Lắp Sonacons	Số 3, Đường 3, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Đồng Nai	30%	30%	30%

Các đơn vị trực thuộc tính đến 31 tháng 12 năm 2019 gồm:

Tên	Địa chỉ
Xí nghiệp Vật Liệu Xây Dựng và Dịch Vụ	Đường Long Phước, KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3. Kỳ kế toán năm

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

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

3.1. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc tại 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

Các khoản tương đương tiền được xác định phù hợp với Chuẩn mực kế toán "Báo cáo lưu chuyển tiền tệ".

3.3. 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.

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 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.

3.4. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Nguyên tắc dự phòng 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.

3.5. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Bất động sản khu công nghiệp và khu đô thị được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của bất động sản xây dựng để bán bao gồm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, chi phí làm đường và xây dựng hệ thống thoát nước, chi phí trồng cây xanh và các cơ sở hạ tầng khác, chi phí xây dựng trả cho nhà thầu, chi phí tư vấn thiết kế và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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

3.6. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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	05 - 07 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 - 10 năm

3.7. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng theo dự tính.

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy vi tính không phải là cấu phần không thể thiếu của phần cứng thì được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được khấu hao theo thời gian sử dụng hữu ích.

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

3.8. Cho thuê tài sản

Cho thuê hoạt động

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

Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ khi phát sinh/phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê theo thời hạn của hợp đồng thuê. Doanh thu cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

Khấu hao tài sản cho thuê hoạt động được thực hiện trên cơ sở nhất quán với chính sách khấu hao của bên cho thuê áp dụng đối với những tài sản tương tự.

3.9. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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

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.

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

▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 25 năm
▪ Quyền sử dụng đất	48 năm

3.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản 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.

3.11. Nợ phải trả

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

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

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

3.12. Chi phí đi vay

Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay

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

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

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

3.13. Chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Chi phí đầu tư hạ tầng trích trước cho hoạt động kinh doanh hạ tầng và chuyển quyền sử dụng mặt bằng công nghiệp của Khu công nghiệp Suối Tre được ghi nhận căn cứ tỷ lệ doanh thu thực hiện hàng năm và tổng chi phí đầu tư ước tính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.14. Quỹ lương

Quỹ lương năm 2019 được trích lập theo Nghị định số 53/2016/NĐ-CP ngày 13 tháng 06 năm 2016 của Chính phủ và Thông tư số 28/2016/TT-BLĐTBXH ngày 01 tháng 09 năm 2016 của Bộ Lao động Thương binh và Xã hội quy định về tiền lương, thù lao, tiền thưởng đối với công ty có cổ phần, vốn góp chi phối của Nhà nước.

3.15. Doanh thu chưa thực hiện

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

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.

3.16. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ tức

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

Quỹ dự trữ

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

Phân phối lợi nhuận

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

3.17. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu 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.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu từ tiền cho thuê tài sản hoạt động được trình bày ở mục 3.8.

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo chính sách kế toán về hợp đồng xây dựng như trình bày ở mục 3.18 dưới đây.

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.

3.18. Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán theo tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thưởng thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn;
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh

3.19. 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; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán ra trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

3.20. 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.

3.21. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu quản lý; chi phí đồ dùng văn phòng; chi phí khấu hao tài sản cố định; thuế, phí, lệ phí; chi phí dự phòng; chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác (chi phí tiền xăng, chi phí du lịch,...).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.22. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20%.

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp được tính theo các mức thuế 10%.

Các loại thuế khác

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

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

3.23. 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.

3.24. 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.

3.25. 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.

3.26. 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)

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

4.1. Tiền

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Tiền mặt	32.505.327	48.331.035
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.521.095.902	1.469.261.823
Cộng	**1.553.601.229**	**1.517.592.858**

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc từ 6 tháng đến 12 tháng với lãi suất từ 5,24%/năm đến 7,8%/năm và được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm mục 4.18.

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Tại ngày 31/12/2019 VND			Tại ngày 01/01/2019 VND		
	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 Xây Lắp Sonacons	3.600.000.000	(*)	-	3.600.000.000	(*)	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác:						
Công ty Cổ phần đầu tư QL 91 Cần Thơ - An Giang	22.400.000.000	(*)	-	22.400.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI	14.000.000.000	(*)	-	14.000.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	12.607.250.000	(*)	-	12.607.250.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	7.000.000.000	(*)	-	7.000.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Cấp Nước Long Khánh	1.054.088.000	(*)	-	1.054.088.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	1.000.000.000	1.950.000.000	-	1.000.000.000	1.520.000.000	-
Cộng	**58.061.338.000**		**-**	**58.061.338.000**		**-**

(*) 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.

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 khách hàng là các bên có liên quan - Xem thêm mục 8	10.009.803.919	8.366.241.366
Phải thu từ khách hàng:		
Khu quản lý đường bộ, đường thủy Đồng Nai	3.680.466.000	629.113.000
Công ty TNHH Phạm Ngọc Danh	2.979.251.000	1.113.310.000
Công ty TNHH TM - DV Thiết Bị Hướng Dương	953.205.167	10.678.108.267
Công ty TNHH Xây dựng Phúc Tiến	-	9.412.758.929
Công ty TNHH Thuần Việt	-	2.243.708.000
Các khách hàng khác	30.852.891.840	25.042.368.313
Cộng	**48.475.617.926**	**57.485.607.875**

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Seen	10.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ Thuật Xây dựng Khánh Hà	2.509.854.915	2.811.567
Công ty TNHH Xây dựng và Dịch vụ Tân Việt	1.026.622.151	2.171.949.860
Trả trước cho các đối tượng khác	3.493.153.011	6.995.268.062
Cộng	**17.029.630.077**	**9.170.029.489**

4.5. Phải thu khác

	Tại ngày 31/12/2019 VND		Tại ngày 01/01/2019 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Dự thu lãi tiền gửi	7.506.836.711	-	8.944.032.878	-
Phải thu người lao động	1.059.000.000	-	1.087.260.000	-
Thuế tạm tính 1% trên doanh thu nhận trước của Khu dân cư S3	770.000.000	-	670.000.000	-
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	288.000.000	-	-	-
Ký cược, ký quỹ	3.000.000	-	133.000.000	-
Phải thu khác	72.789.000	-	117.789.000	-
				-
Cộng	**9.699.625.711**	**-**	**10.952.081.878**	**-**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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 hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	11.495.171.441	5.033.749.951	8.660.587.470	3.194.044.424

Ban Tổng Giám đốc đánh giá khả năng thu hồi nợ phải thu quá hạn là thấp vì những khoản nợ này là của các đối tượng không tìm được trụ sở, công ty phá sản hoặc đang thi hành án.

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 VND			Tại ngày 01/01/2019 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 MTV XD Xuân Phương Phát	1.584.235.397	883.703.651	Trên 1 năm	1.712.732.000	1.513.489.400	Trên 6 tháng
Trung Tâm Nước sạch & VSMT NT Kiên Giang	1.334.450.052	-	Trên 3 năm	1.334.450.052	10.989.212	Trên 2 năm
Trường Chính Trị Sóc Trăng	353.479.000	-	Trên 3 năm	244.951.524	-	Trên 3 năm
Công ty TNHH XD Thành Phố	244.951.524	-	Trên 3 năm	353.479.000	-	Trên 3 năm
Công ty TNHH Tam Lộc Phát	231.036.671	-	Trên 3 năm	231.036.671	-	Trên 3 năm
Các đối tượng khác	7.747.018.797	4.150.046.300	Trên 6 tháng	4.783.938.223	1.669.565.812	Trên 6 tháng
Cộng	**11.495.171.441**	**5.033.749.951**		**8.660.587.470**	**3.194.044.424**	

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
Nguyên liệu, vật liệu	1.224.551.967	-	1.570.515.360	-
Công cụ, dụng cụ	68.368.968	-	56.380.131	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	85.819.144.610	-	84.260.792.383	-
Khu dân cư An Hòa 3	42.738.679.295	-	*14.503.988.535*	-
Nhà liên kế S3	39.551.387.720	-	*51.515.200.451*	-
Công trình khác	3.529.077.595	-	*18.241.603.397*	-
Cộng	**87.112.065.545**	**-**	**85.887.687.874**	**-**

4.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá:				
Tại ngày 01/01/2019	13.889.683.305	9.836.694.260	32.242.919.361	55.969.296.926
Mua trong năm	-	208.000.000	8.693.409.091	8.901.409.091
Tại ngày 31/12/2019	**13.889.683.305**	**10.044.694.260**	**40.936.328.452**	**64.870.706.017**
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Tại ngày 01/01/2019	11.583.636.073	2.873.307.653	9.136.404.754	23.593.348.480
Khấu hao trong năm	664.621.980	784.466.465	3.812.849.361	5.261.937.806
Tại ngày 31/12/2019	**12.248.258.053**	**3.657.774.118**	**12.949.254.115**	**28.855.286.286**
Giá trị còn lại:				
Tại ngày 01/01/2019	2.306.047.232	6.963.386.607	23.106.514.607	32.375.948.446
Tại ngày 31/12/2019	**1.641.425.252**	**6.386.920.142**	**27.987.074.337**	**36.015.419.731**

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đang được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn là 40.825.524.631 VND- Xem thêm mục 4.18.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 10.089.960.852 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Tại ngày 01/01/2019 VND	Tăng trong năm VND	Tại ngày 31/12/2019 VND
Bất động sản đầu tư cho thuê			
Nguyên giá:			
Quyền sử dụng đất	10.406.285.313	-	10.406.285.313
Cơ sở hạ tầng	233.333.990.870	91.189.270.496	324.523.261.366
Tại ngày 31/12/2019	**243.740.276.183**	**91.189.270.496**	**334.929.546.679**
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Quyền sử dụng đất	1.915.045.608	-	1.915.045.608
Cơ sở hạ tầng	43.600.764.535	14.006.313.845	57.607.078.380
Tại ngày 31/12/2019	**45.515.810.143**	**14.006.313.845**	**59.522.123.988**
Giá trị còn lại:			
Quyền sử dụng đất	8.491.239.705		8.491.239.705
Cơ sở hạ tầng	189.733.226.335		266.916.182.986
Tại ngày 31/12/2019	**198.224.466.040**		**275.407.422.691**

Nguyên giá của bất động sản đầu tư đang được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn là 329.466.897.168 VND - Xem thêm mục 4.18.

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 15.608.505.718 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 các bất động sản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

4.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Công trình Khu công nghiệp Suối Tre	8.071.312.083	75.653.694.440
Công trình Trạm bê tông Châu Đức	5.934.900.800	5.856.803.200
Công trình Nhà máy sản xuất bê tông Châu Đức	13.252.528.411	4.382.025.438
Cụm nhà xưởng cho thuê Khu công nghiệp Suối Tre	9.411.789.286	461.240.646
Cộng	**36.670.530.580**	**86.353.763.724**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.11. 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 các bên liên quan - Xem thêm mục 8	452.614.100	452.614.100	394.843.113	394.843.113
Phải trả cho người bán:				
Công ty TNHH XD & DV Tân Việt	4.161.982.390	4.161.982.390	8.268.579.001	8.268.579.001
Công ty TNHH XD Hoàng Tâm Phát	2.392.500.000	2.392.500.000	5.259.601.120	5.259.601.120
Công ty CP Tư vấn, Đầu Tư và Xây dựng Lộc Phát	1.773.775.920	1.773.775.920	1.773.775.920	1.773.775.920
Công ty TNHH Hiếu Phụng	1.738.872.955	1.738.872.955	3.862.614.729	3.862.614.729
Công ty TNHH Hà An Cường	1.753.540.108	1.753.540.108	790.108	790.108
Phải trả cho các đối tượng khác	13.421.693.646	13.421.693.646	15.326.834.041	15.326.834.041
Cộng	**25.694.979.119**	**25.694.979.119**	**34.887.038.032**	**34.887.038.032**

4.12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan	-	2.221.000.000
Người mua trả tiền trước:		
BQL các dự án Đầu tư & Xây dựng cấp nước và VSNT	3.856.021.417	-
Công ty Cổ phần Vận Tải Vĩnh Đức	3.491.388.097	14.162.131.189
Các khách hàng khác	618.954.175	725.570.675
Cộng	**7.966.363.689**	**17.108.701.864**

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 VND	Số phát sinh VND	Số đã khấu trừ VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	539.788.134	22.532.128.636	(23.281.727.164)	1.289.386.662

	Tại ngày 31/12/2019		Trong năm		Tại ngày 01/01/2019
	VND	VND	VND	VND	VND
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	-	1.301.308.250	(1.301.308.250)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	580.234.306	-	2.931.906.746	(3.701.730.559)	189.589.507
Thuế thu nhập cá nhân	-	54.187.211	441.864.176	(777.992.748)	390.315.783
Các loại thuế khác	-	-	4.500.000	(4.500.000)	-
Cộng	**580.234.306**	**54.187.211**	**4.679.579.172**	**(5.785.531.557)**	**579.905.290**

4.14. Phải trả người lao động

Là quỹ tiền lương năm 2019 còn phải trả người lao động.

4.15. Chi phí phải trả dài hạn

Là khoản trích trước chi phí hạ tầng Khu công nghiệp Suối Tre.

4.16. Doanh thu chưa thực hiện

Là khoản doanh thu nhận trước tiền cho thuê Khu công nghiệp Suối Tre.

4.17. Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Ngắn hạn:		
Tiền đặt cọc mua nhà Khu dân cư S3	51.667.934.015	67.472.754.015
Phải trả tiền bồi thường đất	4.209.736.000	4.209.736.000
Tiền thuê đất KCN Biên Hòa 1 - Xem thêm mục 8	2.753.666.278	2.753.666.278
Nhận đặt cọc khác	850.000.000	1.207.484.500
Trích trước lãi vay	397.371.828	244.633.153
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	6.225.000.000	59.964.060
Bảo hiểm xã hội	2.401.464	2.195.964
Các khoản phải trả, phải nộp khác	151.840.802	433.755.802
Cộng	**66.257.950.387**	**76.384.189.772**
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược	3.266.864.905	1.813.356.120

(Xem tiếp trang sau)

4.18. Vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2019 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2019 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:						
Vay ngân hàng	162.535.011.902	162.535.011.902	291.760.663.501	215.127.794.764	85.902.143.165	85.902.143.165
Vay dài hạn đến hạn trả	22.504.432.000	22.504.432.000	22.504.432.000	17.772.400.000	17.772.400.000	17.772.400.000
Cộng	**185.039.443.902**	**185.039.443.902**	**314.265.095.501**	**232.900.194.764**	**103.674.543.165**	**103.674.543.165**
Dài hạn:						
Vay ngân hàng	61.970.946.011	61.970.946.011	26.429.237.556	23.635.000.000	59.176.708.455	59.176.708.455
Tổng cộng	**247.010.389.913**	**247.010.389.913**	**340.694.333.057**	**256.535.194.764**	**162.851.251.620**	**162.851.251.620**

Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng là các khoản vay có thời hạn từ 2 tháng đến 12 tháng, chịu lãi suất từ 7,2%/năm đến 9,9%/năm nhằm bổ sung vốn lưu động. Khoản vay này được đảm bảo bằng:

- Các khoản tiền gửi có kỳ hạn - Xem thêm mục 4.2.
- Tài sản cố định và bất động sản đầu tư của Công ty - Xem thêm mục 4.8, 4.9.

Vay dài hạn là các khoản vay các ngân hàng có thời hạn từ 12 tháng đến 120 tháng với lãi suất từ 9%/năm đến 12%/năm. Các khoản vay được bảo đảm bằng tài sản hình thành từ nguồn vốn vay và tài sản cố định của Công ty - Xem thêm mục 4.8.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.19. Vốn chủ sở hữu

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu				
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2018	31.125.000.000	20.011.875.000	13.141.002.589	25.758.684.698	90.036.562.287
Lãi trong năm trước	-	-	-	12.191.084.680	12.191.084.680
Trích quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	1.219.108.468	(1.219.108.468)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(3.706.878.545)	(3.706.878.545)
Chia cổ tức	-	-	-	(6.225.000.000)	(6.225.000.000)
Tại ngày 01/01/2019	31.125.000.000	20.011.875.000	14.360.111.057	26.798.782.365	92.295.768.422
Lãi trong năm nay	-	-	-	9.693.347.002	9.693.347.002
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	7.534.664.206	(7.534.664.206)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(1.938.669.400)	(1.938.669.400)
Chia cổ tức	-	-	-	(12.450.000.000)	(12.450.000.000)
Tăng khác	-	-	-	998.338.945	998.338.945
Tại ngày 31/12/2019	**31.125.000.000**	**20.011.875.000**	**21.894.775.263**	**15.567.134.706**	**88.598.784.969**

(Xem tiếp trang sau)

4.19.2. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	3.112.500	3.112.500
Số lượng cổ phiếu phổ đã bán ra công chúng	3.112.500	3.112.500
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	3.112.500	3.112.500

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

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

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty	9.693.347.002	12.191.084.680
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(1.938.669.400)	(2.803.949.477)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	7.754.677.602	9.387.135.203
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	3.112.500	3.112.500
Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	**2.491**	**3.016**

4.20. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019
Ngoại tệ các loại:		
USD	77,48	101,68

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Nợ khó đòi đã xử lý:		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cotec	3.294.459.997	3.294.459.997
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 45	1.737.304.743	1.737.304.743
Cộng	**5.031.764.740**	**5.031.764.740**

(Xem tiếp trang sau)

BẢN 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 2019 VND	Năm 2018 VND
Doanh thu bán vật tư, vật liệu xây dựng	120.406.961.380	107.569.546.351
Doanh thu hoạt động xây dựng (*)	94.482.328.940	205.991.218.507
Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	21.050.913.754	28.339.128.262
Doanh thu bán nhà	20.398.344.268	4.998.209.754
Doanh thu cho thuê nhà xưởng	7.640.303.673	9.531.146.556
Doanh thu khác	-	1.554.672.312
Cộng	**263.978.852.015**	**357.983.921.742**
Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm mục 8	66.120.141.150	54.665.316.091

(*) Doanh thu hoạt động xây dựng năm 2019 bao gồm doanh thu công trình xây dựng đối với phần công việc đã hoàn thành trong năm 2018 với giá trị là 18.326.324.808 VND. Tuy nhiên, Công ty không trình bày lại số liệu so sánh năm 2018 tương ứng với phần doanh thu này vì doanh thu và lợi nhuận đã được sử dụng để làm căn cứ trích quỹ lương của người lao động của Công ty theo Nghị định số 53/2016/NĐ-CP ngày 13 tháng 06 năm 2016 của Chính phủ và Thông tư số 28/2016/TT-BLĐTBXH ngày 01 tháng 09 năm 2016 của Bộ Lao động Thương binh và Xã hội quy định về lao động, tiền lương, thù lao, tiền thưởng đối với công ty có cổ phần, vốn góp chi phối của nhà nước. Việc điều chỉnh hồi tố số liệu vào đúng các niên độ có liên quan sẽ làm thay đổi quỹ lương năm 2018 và 2019 của Công ty. Và trước ngày báo cáo này, Công ty cũng đã thực hiện quyết toán quỹ lương năm 2018 và 2019.

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Giá vốn bán vật tư, vật liệu xây dựng	116.834.453.449	104.261.571.310
Giá vốn hoạt động xây dựng	89.877.401.703	199.489.922.804
Giá vốn cho thuê cơ sở hạ tầng công nghiệp	16.735.280.073	23.459.049.762
Giá vốn cho thuê nhà xưởng	2.320.950.450	2.106.503.998
Giá vốn bán nhà	14.224.229.060	3.652.782.103
Cộng	**239.992.314.735**	**332.969.829.977**

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lãi tiền gửi	13.490.711.794	17.272.251.685
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.800.577.000	2.800.873.000
Cộng	**15.291.288.794**	**20.073.124.685**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.4. Chi phí tài chính

Là chi phí lãi vay phát sinh trong năm.

5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí nhân viên quản lý	10.774.474.625	12.867.888.761
Chi phí đồ dung văn phòng	54.676.727	76.193.155
Chi phí khấu hao tài sản cố định	829.542.576	836.282.556
Thuế, phí, lệ phí	204.718.360	205.216.262
Chi phí dự phòng	994.878.444	83.418.671
Chi phí dịch vụ mua ngoài	359.218.244	1.028.196.604
Chi phí bằng tiền khác	7.192.866.614	6.266.762.187
Chi phí tham quan du lịch	1.133.142.273	*1.616.420.087*
Chi phí tiền xăng	259.096.573	*227.633.443*
Chi phí khác	5.800.627.768	*4.422.708.657*
Cộng	**20.410.375.590**	**21.363.958.196**

5.6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	120.394.551.748	139.988.746.287
Chi phí nhân công	23.182.614.930	26.870.346.436
Chi phí khấu hao tài sản cố định	19.268.251.651	13.744.533.951
Chi phí dự phòng	994.878.444	83.418.671
Chi phí dịch vụ mua ngoài	52.721.016.002	71.331.610.753
Chi phí bằng tiền khác	45.399.729.777	22.576.569.083
Cộng	**261.961.042.552**	**274.595.225.181**

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	2.271.347.350	2.452.827.920
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	660.559.396	-
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	**2.931.906.746**	**2.452.827.920**

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	12.625.253.748	14.643.912.600
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	532.060.000	421.100.000
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(1.800.577.000)	(2.800.873.000)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	11.356.736.748	12.264.139.600
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	**2.271.347.350**	**2.452.827.920**

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 được trừ khi tính thuế như: thù lao Hội đồng quản trị không chuyên trách, chi phí không liên quan hoạt động sản xuất kinh doanh.

Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế là cổ tức nhận được từ các khoản đầu tư vào công ty khác.

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	318.189.901.057	327.695.625.736

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(234.030.762.764)	(469.142.790.656)

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

7. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

- Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp;
- Các lĩnh xây dựng và bán vật liệu xây dựng
- Lĩnh vực kinh doanh nhà;
- Các lĩnh vực khác.

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

ĐVT: Triệu đồng

	Lĩnh vực cho thuê nhà xưởng, văn phòng và hạ tầng KCN		Lĩnh vực xây dựng và bán VLXD		Lĩnh vực kinh doanh nhà		Các lĩnh vực khác		Tổng cộng	
	Năm 2019	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2018
Doanh thu										
Từ khách hàng bên ngoài	28.691	37.870	214.889	313.561	20.398	4.998	-	1.555	263.978	357.984
Kết quả hoạt động kinh doanh										
Kết quả của bộ phận	9.635	12.305	8.177	9.809	6.174	1.345	-	1.555	23.986	25.014
Chi phí không phân bổ									(20.849)	(21.364)
Lợi nhuận khác									19	719
Thu nhập tài chính									15.291	20.073
Chi phí tài chính									(5.822)	(9.798)
Lợi nhuận trước thuế									12.625	14.644
Thuế thu nhập doanh nghiệp									(2.932)	(2.453)
Lợi nhuận sau thuế									**9.693**	**12.191**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các thông tin khác:

ĐVT: Triệu đồng

	Lĩnh vực cho thuê nhà xưởng, văn phòng và hạ tầng KCN	Lĩnh vực xây dựng và bán VLXD	Lĩnh vực kinh doanh nhà	Các lĩnh vực khác	Tổng cộng	
					Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019
Tổng tài sản không phân bổ					779.776	749.875
Tổng nợ phải trả không phân bổ					691.177	657.579

ĐVT: Triệu đồng

	Lĩnh vực cho thuê nhà xưởng, văn phòng và hạ tầng KCN	Lĩnh vực xây dựng và bán VLXD	Lĩnh vực kinh doanh nhà	Các lĩnh vực khác	Tổng cộng	
					Năm 2019	Năm 2018
Tiền chi mua sắm tài sản					39.810	40.527
Chi phí khấu hao					19.268	13.745

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, Việt Nam, 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.

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan	Mối quan hệ
1. Tổng công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Công ty mẹ
2. Công ty Cổ phần Xây lắp Sonacons	Công ty liên kết
3. Các công ty con của Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Công ty cùng tập đoàn
4. Thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	Nhân sự quản lý chủ chốt

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

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Phải thu khách hàng:		
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	3.045.018.280	-
Công ty Cổ phần Xây Lắp Sonacons	2.414.670.768	1.835.570.510
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	2.125.546.032	6.100.346.055
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang điền	1.507.304.079	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	866.958.075	141.428.578
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	46.444.609	285.034.147
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	3.862.076	3.862.076
Cộng - Xem thêm mục 4.3	**10.009.803.919**	**8.366.241.366**
Phải trả người bán:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	(338.368.000)	(327.634.543)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	(114.246.100)	(67.208.570)
Cộng - Xem thêm mục 4.11	**(452.614.100)**	**(394.843.113)**
Phải trả ngắn hạn khác - Xem thêm mục 4.17:		
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	(2.753.666.278)	(2.753.666.278)

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền.

Giá hàng hóa, dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan khác là giá thỏa thuận. Việc mua hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan khác được thực hiện theo giá thỏa thuận.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Bán hàng:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	30.380.099.471	10.124.950.435
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	15.762.858.897	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang điền	9.641.653.709	-
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	6.848.065.259	-
Công ty Cổ phần Xây Lắp Sonacons	2.613.094.113	5.419.909.024
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	844.447.428	
Công ty Cổ phần Môi trường Soandezi	29.922.273	
Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai	-	39.120.456.632
Cộng - Xem them mục 5.1	**66.120.141.150**	**54.665.316.091**
Mua hàng:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	3.407.530.252	4.309.860.561
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	1.517.373.787	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	177.553.271	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	89.734.500	349.934.203
Công ty Cổ phần Xây Lắp Sonacons	-	344.590.000
Công ty Cổ phần Môi Trường Sonadezi	10.842.000	8.794.500
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang điền	5.000.000	-
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	2.750.440	-
Cộng	**5.210.784.250**	**5.013.179.264**

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	585.800.000	595.500.000
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và các nhân viên quản lý chủ chốt khác	2.320.160.001	2.713.056.835
Cổ tức được chia	165.273.400	165.273.400
Cộng	**3.071.233.401**	**3.473.830.235**

9. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Tiền lương và các chi phí hoạt động	218.100.000	610.435.999

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

Lê Anh Hoàn	**Lê Văn Bình**	**Lê Thị Thanh Thư**
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập**

Đồng Nai, ngày 05 tháng 03 năm 2020