



SONADEZI  
LONG THANH



BUREAU  
VERITAS

ISO 9001:2008

**TỔNG CÔNG TY SONADEZI**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: KCN Long Thành  
xã Tam An, huyện Long Thành  
tỉnh Đồng Nai  
Việt Nam

Điện thoại: 0613514494/496  
Fax: 0613.514492/499  
Email: [longthanbiz@sonadezi.com.vn](mailto:longthanbiz@sonadezi.com.vn)  
Website: <http://www.sonadezi.com.vn>

BP. TÀI CHÍNH - KẾ TOÁN  
MST: 3600 649539

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**QUÝ III/2018**

THÁNG 10/2018

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

tại ngày 30 tháng 09 năm 2018.

Đơn vị tính: đồng

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU NĂM
1	2	3	4	5
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100=110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>717,994,552,018</b>	<b>669,107,110,151</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	V.1	<b>74,043,685,126</b>	<b>30,447,888,485</b>
1. Tiền	111		24,043,685,126	20,447,888,485
2. Các khoản tương đương tiền	112		50,000,000,000	10,000,000,000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	V.2	<b>492,330,000,000</b>	<b>455,280,000,000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		492,330,000,000	455,280,000,000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>70,488,897,958</b>	<b>77,923,990,469</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	24,342,796,367	19,531,304,795
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		24,966,576,758	10,375,640,019
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	24,515,500,622	51,744,467,672
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(3,335,975,789)	(3,727,422,017)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	V.5	<b>70,307,323,674</b>	<b>77,493,777,469</b>
1. Hàng tồn kho	141		70,307,323,674	77,493,777,469
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>10,824,645,260</b>	<b>27,961,453,728</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10	3,390,096,069	7,088,458,058
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.14	3,033,086,759	6,130,154,588
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14	4,401,462,432	14,742,841,082
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200=210+220+230+240+250+260)	<b>200</b>		<b>885,712,940,981</b>	<b>846,647,162,882</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3	-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-

1	2	3	4	5
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>162,953,012,765</b>	<b>146,610,566,676</b>
1. TSCĐ hữu hình	221	V.7	162,953,012,765	146,610,566,676
- Nguyên giá	222		457,626,869,655	424,091,652,762
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(294,673,856,890)	(277,481,086,086)
2. TSCĐ thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế	226			
3. TSCĐ vô hình	227	V.8	-	-
- Nguyên giá	228		700,039,229	700,039,229
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(700,039,229)	(700,039,229)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.9</b>	<b>252,422,704,978</b>	<b>260,441,968,948</b>
- Nguyên giá	231		426,079,483,995	411,446,985,460
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(173,656,779,017)	(151,005,016,512)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.6</b>	<b>61,825,006,482</b>	<b>32,141,797,596</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		61,825,006,482	32,141,797,596
<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2</b>	<b>190,836,400,000</b>	<b>190,836,400,000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		24,500,000,000	24,500,000,000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		166,336,400,000	166,336,400,000
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn (*)	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>217,675,816,756</b>	<b>216,616,429,662</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	216,001,889,156	214,842,064,462
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.11	1,673,927,600	1,774,365,200
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>1,603,707,492,999</b>	<b>1,515,754,273,033</b>

1	2	3	4	5
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>1,032,606,889,721</b>	<b>987,601,253,425</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>102,609,253,510</b>	<b>94,769,804,815</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	20,715,136,628	11,108,825,674
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		43,095	4,885,755,983
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	3,685,723,485	275,333,500
4. Phải trả người lao động	314		3,854,793,500	2,994,395,636
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	1,057,326,150	1,660,267,497
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17	15,046,988,137	24,622,101,092
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	33,095,517,473	29,626,390,019
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.12	-	1,600,000,000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-

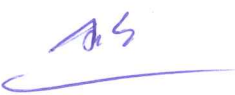
1	2	3	4	5
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		25,153,725,042	17,996,735,414
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>929,997,636,211</b>	<b>892,831,448,610</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.15	83,811,280,314	93,290,975,828
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335			
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17	799,485,117,006	758,963,035,281
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.16	46,701,238,891	40,577,437,501
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.12	-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học & công nghệ	343		-	-
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)</b>	<b>400</b>		<b>571,100,603,278</b>	<b>528,153,019,608</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.18	<b>571,100,603,278</b>	<b>528,153,019,608</b>
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
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		4,000,619,235	4,000,619,235
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(22,812,874,949)	(22,812,874,949)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		102,821,985,396	93,918,343,528
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		287,090,873,596	253,046,931,794
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		204,061,368,992	182,201,413,113
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		83,029,504,604	70,845,518,681
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>1,603,707,492,999</b>	<b>1,515,754,273,033</b>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

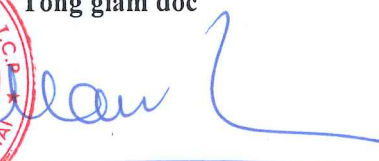
Lập, ngày 11 tháng 10 năm 2018.

Tổng giám đốc









Tiêu Thị Cẩm Anh

Phạm Trần Hưng Thịnh

Phạm Anh Tuấn

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH  
QUÝ III NĂM 2018**

Đơn vị tính: đồng

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
				Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	91,623,347,268	86,239,825,636	271,581,541,972	229,390,556,073
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	1,071,790,908
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		91,623,347,268	86,239,825,636	271,581,541,972	228,318,765,165
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.2	62,935,124,712	60,174,913,351	177,232,921,919	154,756,530,004
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		28,688,222,556	26,064,912,285	94,348,620,053	73,562,235,161
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	14,126,134,794	12,283,095,073	32,443,114,271	32,849,946,894
7.	Chi phí tài chính	22	VI.4	900,000	61,543,863	77,333,550	236,955,456
	Trong đó: chi phí lãi vay	23		900,000	53,700,000	54,300,000	193,500,000
8.	Chi phí bán hàng	25	VI.5	1,058,471,009	546,476,838	1,627,337,658	1,635,794,420
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	8,986,669,975	8,435,089,971	28,250,160,826	26,293,293,784
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		32,768,316,366	29,304,896,686	96,836,902,290	78,246,138,395
11.	Thu nhập khác	31	VI.7	556,866,001	-	2,093,204,846	388,988,548
12.	Chi phí khác	32	VI.8	-	-	9	183,339,339
13.	Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		556,866,001	-	2,093,204,837	388,988,365
14.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		33,325,182,367	29,304,896,686	98,930,107,127	78,635,126,760
15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9	5,090,975,611	3,950,212,607	15,800,164,923	11,879,682,754
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.11	33,479,200	33,514,000	100,437,600	100,579,400
17.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		28,200,727,556	25,321,170,079	83,029,504,604	66,654,864,606
18.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	V.18	1,240	1,192	3,651	3,137
19.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập ngày 11 tháng 10 năm 2018.

Tổng giám đốc

Tiêu Thị Cẩm Anh

Phạm Trần Hưng Thịnh



Phạm Anh Tuấn

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
QUÝ III NĂM 2018

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2018	Năm 2017
1	2	3	4	5
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>98,930,107,127</b>	<b>78,635,126,760</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		29,854,314,795	29,767,087,994
- Các khoản dự phòng	03		(391,446,228)	260,333,181
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(155,325)	(14,359,105)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(32,031,300,306)	(32,807,676,859)
- Chi phí lãi vay	06		54,300,000	193,500,000
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>96,415,820,063</b>	<b>76,034,011,971</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(6,727,163,491)	(14,765,800,890)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		7,713,833,258	3,876,561,550
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kê lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		56,539,049,695	38,930,982,939
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		2,517,537,295	(13,082,609,411)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(33,300,000)	(162,000,000)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3,100,000,000)	(13,859,009,236)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		1,950,000	65,776,000
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(5,700,590,181)	(4,231,778,000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>147,627,136,639</b>	<b>72,806,134,923</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(69,829,918,629)	(109,266,970,985)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	208,745,455

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2018	Năm 2017
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(345,730,000,000)	(361,950,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ đơn vị khác	24		308,680,000,000	344,700,000,000
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		31,713,639,306	29,297,323,070
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(75,166,279,323)</b>	<b>(97,010,902,460)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1,600,000,000)	(2,400,000,000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(27,265,216,000)	(63,618,578,000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(28,865,216,000)</b>	<b>(66,018,578,000)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>43,595,641,316</b>	<b>(90,223,345,537)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>30,447,888,485</b>	<b>134,067,385,388</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		155,325	1,243
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>		<b>74,043,685,126</b>	<b>43,844,041,094</b>

Người lập biểu

*TC*

Tiêu Thị Cẩm Anh

Kế toán trưởng

*Phạm Trần Hưng Thịnh*

Phạm Trần Hưng Thịnh

Lập ngày 11 tháng 10 năm 2018.

Tổng giám đốc



*Phạm Anh Tuấn*

Phạm Anh Tuấn

# CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III/2018

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC QUÝ III NĂM 2018

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn : Công ty cổ phần.

2. Ngành nghề kinh doanh :

STT	Tên ngành	Mã ngành
1.	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, đấu giá bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản	6820
2.	Kho bãi và lưu giữ hàng hoá	5210
3.	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí	4322
4.	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề: Kinh doanh khu vui chơi giải trí	9321
5.	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330
6.	Khai thác, xử lý và cung cấp nước	3600
7.	Tái chế phế liệu	3830
8.	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4290
9.	Thu gom rác thải độc hại	3812
10.	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.	7110
11.	Thu gom rác thải không độc hại	3811
12.	Xây dựng nhà các loại	4100
13.	Phá dỡ	4311
14.	Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác	3900
15.	Đại lý du lịch	7911
16.	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác	4329
17.	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan: Bán buôn xăng, dầu, khí dầu mỏ hóa lỏng	4661
18.	Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch	7920
19.	Xử lý và tiêu huỷ rác thải độc hại	3822
20.	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	6810
21.	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ	4210
22.	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác	4390
23.	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ	4933
24.	Xây dựng công trình công ích	4220
25.	Hoạt động tư vấn quản lý	7020
26.	Lắp đặt hệ thống điện	4321
27.	Chuẩn bị mặt bằng	4312
28.	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày: Kinh doanh khách sạn, nhà nghỉ	5510
29.	Thoát nước và xử lý nước thải	3700
30.	Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại	3821
31.	Bán lẻ nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh	4730
32.	Điều hành tua du lịch	7912



## **CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III/2018**

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

---

### **II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

#### **1. Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 là năm tài chính thứ mười lăm của Công ty.

#### **2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

### **III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

#### **1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

#### **2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

### **IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

#### **1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

#### **2. Tiền và tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

#### **3. Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

Hao hụt xăng dầu được xác định theo thông tư số 43/2015/TT-BCT ngày 08 tháng 12 năm 2015

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III/2018

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được ghi nhận khi giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

#### 4. Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được ghi nhận theo hóa đơn, chứng từ.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

#### 5. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận ngay vào chi phí.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 25
Máy móc thiết bị	03 – 12
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 – 15
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 04
Tài sản cố định khác	04

#### 6. Tài sản thuê hoạt động

##### *Công ty là bên cho thuê*

Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. 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 khi phát sinh hoặc phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê phù hợp với việc ghi nhận doanh thu cho thuê hoạt động.

##### *Công ty là bên đi thuê*

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

#### 7. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III/2018

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư được công bố tại thuyết minh số IV.5.

### 8. Tài sản cố định vô hình

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

#### *Tài sản cố định vô hình là phần mềm máy tính*

Giá mua của phần mềm máy tính mà không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 5 năm.

### 9. Đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào chứng khoán và công ty liên kết được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá chứng khoán được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường giảm so với giá đang hạch toán trên sổ sách. Dự phòng tồn thất cho các khoản đầu tư tài chính vào các tổ chức kinh tế khác được trích lập khi các tổ chức kinh tế này bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích lập tương ứng với tỷ lệ góp vốn của Công ty trong các tổ chức kinh tế này.

Khi thanh lý một khoản đầu tư, phần chênh lệch giữa giá trị thanh lý thuần và giá trị ghi sổ được hạch toán vào thu nhập hoặc chi phí.

### 10. Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm Chi phí trả trước kinh doanh đất và chi phí trả trước dài hạn khác được phân bổ vào chi phí trong kỳ theo phương pháp đường thẳng,

### 11. Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác

Các khoản phải trả thương mại và các khoản phải trả khác được ghi nhận theo hóa đơn, chứng từ.

### 12. Chi phí phải trả

Chi phí đầu tư cho Khu công nghiệp Long Thành trích trước tương ứng với phần doanh thu cho thuê đất đã ghi nhận các năm trước.

### 13. Nguồn vốn kinh doanh - quỹ

Nguồn vốn kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.
- Thặng dư vốn cổ phần: chênh lệch do phát hành cổ phiếu quỹ.

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III/2018

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

- **Cổ phiếu quỹ:** Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào chỉ tiêu Thặng dư vốn cổ phần.

Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty & Nghị Quyết Đại hội cổ đông hàng năm.

### 14. **Cổ tức**

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được công bố.

### 15. **Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

#### **Thuế thu nhập hiện hành**

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển. Thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20%.

#### **Thuế thu nhập hoãn lại**

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích Báo cáo tài chính và các giá trị dùng cho mục đích thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo 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 được 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.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất 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 có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ khi liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu khi đó thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

### 16. **Nguyên tắc chuyển đổi ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được qui đổi theo tỷ giá tại ngày cuối năm.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được ghi nhận vào thu nhập hoặc chi phí trong năm.

Tỷ giá sử dụng để qui đổi tại thời điểm ngày: 31/12/2017 : 22.675 VND/USD  
30/09/2018 : 23.300 VND/USD

### 17. **Nguyên tắc ghi nhận doanh thu và thu nhập**

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III/2018

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

### *Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm*

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với việc sở hữu cũng như quyền quản lý hàng hóa, thành phẩm đó được chuyển giao cho người mua, và không còn tồn tại yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền, chi phí kèm theo hoặc khả năng hàng bán bị trả lại.

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi không còn những yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền hoặc chi phí kèm theo.

### *Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động*

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được trình bày ở thuyết minh số IV.6.

### *Doanh thu chuyển quyền sử dụng đất*

Doanh thu chuyển quyền sử dụng đất của 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.

### *Tiền lãi*

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

### *Cổ tức và lợi nhuận được chia*

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Riêng cổ tức nhận bằng cổ phiếu không ghi nhận vào thu nhập mà chỉ theo dõi số lượng tăng thêm.

## 18. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Giao dịch với các bên có liên quan trong năm được trình bày ở thuyết minh số VII.1.

## V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

### 1. Tiền

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
Tiền mặt	19,769,269	79,754,140
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	24,023,915,857	20,368,134,345
Các khoản tương đương tiền (*)	50,000,000,000	10,000,000,000
Cộng	<u><u>74,043,685,126</u></u>	<u><u>30,447,888,485</u></u>

(\*) Tiền gửi có kỳ hạn từ dưới 3 tháng

### 2. Các khoản đầu tư tài chính

#### a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III/2018

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
a1) Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	492,330,000,000	492,330,000,000	455,280,000,000	455,280,000,000
a2) Dài hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn		-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>492,330,000,000</b>	<b>492,330,000,000</b>	<b>455,280,000,000</b>	<b>455,280,000,000</b>

**b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Cuối kỳ			Đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết						
Công ty cổ phần Sonadezi An Bình	24,500,000,000	-	24,500,000,000	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	-	2,500,000,000	2,500,000,000	-	2,500,000,000
Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức	100,800,000,000	-	100,800,000,000	100,800,000,000	-	100,800,000,000
Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình	63,036,400,000	-	63,036,400,000	63,036,400,000	-	63,036,400,000
<b>Cộng</b>	<b>190,836,400,000</b>	<b>-</b>	<b>190,836,400,000</b>	<b>190,836,400,000</b>	<b>-</b>	<b>190,836,400,000</b>

**3. Phải thu khách hàng****a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn**

	Cuối kỳ	Đầu năm
Phải thu tiền thuê mặt bằng	1,288,763,437	1,292,459,428
Phải thu tiền thuê đất thô	368,292,070	369,455,199
Phải thu phí quản lý	2,712,609,025	4,082,708,140
Phải thu cho thuê nhà xưởng	2,542,994,737	2,778,526,531
Phải thu kinh doanh xăng, dầu	2,067,662,955	1,229,460,334
Phải thu sử dụng nước	9,171,177,825	3,905,610,628
Phải thu phí xử lý nước thải	4,363,704,001	1,201,225,690
Phải thu kinh doanh nhà, đất nền	1,827,592,317	4,671,858,845
<b>Cộng</b>	<b>24,342,796,367</b>	<b>19,531,304,795</b>

Trong đó, phải thu của khách hàng là các bên liên quan:

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III/2018

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
Công ty CP Sonadezi An Bình	249,272,841	314,401,041
Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	26,202,750	16,917,075
Công ty CP Xây dựng Đồng Nai	5,940,900	-
<b>Cộng</b>	<b>281,416,491</b>	<b>331,318,116</b>

### 4. Phải thu khác

#### a) Ngắn hạn

	<u>Cuối kỳ</u>		<u>Đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
Lãi tiền gửi ngân hàng dự thu	14,074,313,000	-	13,756,652,000	-
Thuế TNDN tạm nộp 1% đối với hoạt động kinh doanh bất động sản	113,509,532	-	106,466,664	-
Phải thu khác	10,327,678,090	-	37,881,349,008	-
<b>Cộng</b>	<b>24,515,500,622</b>	<b>-</b>	<b>51,744,467,672</b>	<b>-</b>

#### Trong đó, phải thu khác các bên liên quan

	<u>Cuối kỳ</u>		<u>Đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
Tiền lãi dự thu của Quỹ ĐTPPT Đồng Nai	505,754,000	-	338,000,000	-
Cổ tức phải thu của Sonadezi Châu Đức	-	-	4,032,000,000	-
Công ty CP xây dựng Đồng Nai	2,887,526	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>508,641,526</b>	<b>-</b>	<b>4,370,000,000</b>	<b>-</b>

### 5. Hàng tồn kho

	<u>Cuối kỳ</u>		<u>Đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
Công cụ, dụng cụ	115,440,000	-	115,440,000	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	69,246,700,439	-	77,140,286,933	-
Thành phẩm bất động sản	528,211,736	-	-	-
Hàng hóa	416,971,499	-	238,050,536	-
<b>Cộng</b>	<b>70,307,323,674</b>	<b>-</b>	<b>77,493,777,469</b>	<b>-</b>

### 6. Tài sản dở dang dài hạn

#### a) Xây dựng cơ bản dở dang

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III/2018

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
Hạng mục xây dựng KCN Long Thành	201,497,818	20,487,487,749
Hạng mục xây dựng khu TĐC Tam An – Bò Sữa	9,489,243,575	7,109,584,569
Hạng mục xây dựng khu dân cư	211,147,250	196,624,570
Hạng mục xây dựng Nhà xưởng cho thuê	7,846,285,463	1,171,332,955
Hạng mục xây dựng KCN Châu Đức	12,937,906,932	657,505,335
Hạng mục KCN Long Phước	30,022,373,715	1,425,619,438
Hạng mục Khu du lịch sinh thái Tam An	645,566,129	622,657,380
Hạng mục dự án 3ha An Phước	470,985,600	470,985,600
<b>Cộng</b>	<b><u>61,825,006,482</u></b>	<b><u>32,141,797,596</u></b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III/2018

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018

**7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	400,264,808,733	11,786,609,023	8,581,646,728	3,154,879,229	303,709,049	424,091,652,762
Tăng trong kỳ	33,457,259,620	-	42,727,273	35,230,000	-	33,535,216,893
Đầu tư mua sắm				35,230,000		35,230,000
Đầu tư XD/CB hoàn thành	33,457,259,620					33,457,259,620
Tăng khác			42,727,273			42,727,273
Giảm trong kỳ					-	-
Số dư cuối kỳ	<u>433,722,068,353</u>	<u>11,786,609,023</u>	<u>8,624,374,001</u>	<u>3,190,109,229</u>	<u>303,709,049</u>	<u>457,626,869,655</u>
Trong đó:						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	125,712,391,305	217,540,000	1,623,250,546	1,325,014,426	303,709,049	129,181,905,326
Giá trị hao mòn						
Số dư đầu năm	263,872,712,166	8,579,876,377	2,036,894,546	2,687,893,948	303,709,049	277,481,086,086
Khấu hao trong kỳ	15,202,468,367	881,882,697	874,742,000	233,677,740		17,192,770,804
Giảm trong kỳ						-
Số dư cuối kỳ	<u>279,075,180,533</u>	<u>9,461,759,074</u>	<u>2,911,636,546</u>	<u>2,921,571,688</u>	<u>303,709,049</u>	<u>294,673,856,890</u>
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	<u>136,392,096,567</u>	<u>3,206,732,646</u>	<u>6,544,752,182.00</u>	<u>466,985,281</u>	<u>-</u>	<u>146,610,566,676</u>
Tại ngày cuối kỳ	<u>154,646,887,820</u>	<u>2,324,849,949</u>	<u>5,712,737,455</u>	<u>268,537,541</u>	<u>-</u>	<u>162,953,012,765</u>



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III/2018

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018

### 8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	<u>Phần mềm máy tính</u>	<u>Cộng</u>
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu năm	700,039,229	700,039,229
Mua trong kỳ	-	-
Giảm khác	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>700,039,229</b>	<b>700,039,229</b>
<b>Giá trị hao mòn</b>		
Số dư đầu năm	700,039,229	700,039,229
Khấu hao trong kỳ	-	-
Giảm khác	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>700,039,229</b>	<b>700,039,229</b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày đầu năm	-	-
Tại ngày cuối kỳ	-	-

### 9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

	<u>Bất động sản đầu tư cho thuê</u>
<b>Nguyên giá</b>	
Số đầu năm	411,446,985,460
Tăng trong kỳ	15,219,400,271
Giảm trong kỳ	(586,901,736)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>426,079,483,995</b>
Trong đó:	
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	56,705,636,790
<b>Giá trị hao mòn</b>	
Số đầu năm	151,005,016,512
Tăng trong kỳ	22,710,452,505
Giảm trong kỳ	(58,690,000)
<b>Số cuối năm</b>	<b>173,656,779,017</b>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số đầu năm	260,441,968,948
Số cuối kỳ	252,422,704,978

### 10. Chi phí trả trước

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III/2018

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Khoản mục	Cuối kỳ	Đầu năm
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>3,390,096,069</b>	<b>7,088,458,058</b>
Chi phí trả trước kinh doanh nhà	85,626,868	550,291,492
Chi phí trả trước kinh doanh đất	416,811,080	1,096,681,008
Chi phí quản lý VPCTy	1,043,675,722	558,021,542
Chi phí trả trước đền bù đất KCNLT	87,795,000	351,178,000
Chi phí trả trước kinh doanh nhà xưởng	136,248,000	661,823,601
Chi phí Trạm xăng dầu KCNLT	-	7,105,415
Tiền thuê đất tại Khu công nghiệp Châu Đức	1,619,939,399	3,863,357,000
<b>b) Dài hạn</b>	<b>216,001,889,156</b>	<b>214,842,064,462</b>
Chi phí trả trước kinh doanh nhà	232,823,802	232,823,802
Chi phí trả trước kinh doanh đất	48,741,725,961	48,717,831,963
Chi phí quản lý VPCTy	147,545,401	77,345,401
Chi phí trả trước đền bù đất KCNLT	9,607,525,539	9,607,527,539
Chi phí trả trước kinh doanh nhà xưởng	2,815,728,838	1,749,996,142
Tiền thuê đất tại Khu công nghiệp Châu Đức	154,026,683,140	154,026,683,140
Chi phí trả trước dự án KCN Long Phước	367,352,475	367,352,475
Chi phí trả trước dự án KDC 3ha	62,504,000	62,504,000
<b>Cộng</b>	<b>219,391,985,225</b>	<b>221,930,522,520</b>

**11. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

Khoản mục	Cuối kỳ	Đầu năm
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:		
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	1,673,927,600	1,774,365,200
<b>Cộng</b>	<b>1,673,927,600</b>	<b>1,774,365,200</b>

**12. Vay và nợ thuê tài chính**

	Cuối kỳ		Trong kỳ		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng
		trả nợ				trả nợ
a) Vay ngắn hạn	-	-	-	1,600,000,000	1,600,000,000	1,600,000,000
b) Vay dài hạn	-	-	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,600,000,000</b>	<b>1,600,000,000</b>	<b>1,600,000,000</b>

Đây là khoản vay của Quỹ Bảo Vệ Môi Trường Việt Nam theo hợp đồng vay số 01-13/TDĐT-QMT/LT ngày 31 tháng 5 năm 2013 với hạn mức là 14.000.000.000 đồng, thời hạn 60 tháng,

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III/2018

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

khoản vay được đảm bảo bằng bảo lãnh của ngân hàng và chịu lãi suất cố định là 5,4%/năm trong suốt thời gian vay

### 13. Phải trả người bán

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Các khoản phải trả người bán ngắn hạn				
Phải trả nhà cung cấp xây dựng công trình	16,502,860,885	16,502,860,885	11,029,214,824	11,029,214,824
Các nhà cung cấp khác	4,212,275,743	4,212,275,743	79,610,850	79,610,850
<b>Cộng</b>	<b>20,715,136,628</b>	<b>20,715,136,628</b>	<b>11,108,825,674</b>	<b>11,108,825,674</b>
Trong đó, phải trả người bán là các bên liên quan				
Công ty CP Sonadezi An Bình	3,035,102,642	3,035,102,642	566,092,000	566,092,000
Công ty CP dịch vụ Sonadezi	-	-	7,150,000	7,150,000
Công ty CP xây dựng Đồng Nai	1,336,985,424	1,336,985,424	438,183,000	438,183,000
Công ty CP Cấp nước Đồng Nai	3,065,268,040	3,065,268,040	-	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Môi trường Đô thị Sonadezi	4,180,000	4,180,000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>7,441,536,106</b>	<b>7,441,536,106</b>	<b>1,011,425,000</b>	<b>1,011,425,000</b>

### 14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III/2018**

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018

	<b>Tại ngày 30/09/2018</b>		<b>Trong kỳ</b>		<b>Tại ngày 01/01/2018</b>	
	<b>Phải thu</b>	<b>Phải nộp</b>	<b>Phải nộp</b>	<b>Đã nộp</b>	<b>Phải thu</b>	<b>Phải nộp</b>
Thuế GTGT phải thu	3,033,086,759		(3,097,067,829)		6,130,154,588	-
Thuế GTGT phải nộp	-		928,465,359	928,465,359	-	
Thuế thu nhập doanh nghiệp		3,133,839,221	15,807,207,791	3,100,000,000	9,573,368,570	-
Thuế thu nhập cá nhân		284,245,350	1,038,851,550	1,029,939,700	-	275,333,500
Tiền thuê đất, tiền sử dụng đất	4,401,462,432		768,010,080	-	5,169,472,512	-
Các loại thuế khác			21,833,526	21,833,526	-	-
Các khoản phí, lệ phí		267,638,914	556,335,046	288,696,132	-	-
<b>Cộng</b>	<b>7,434,549,191</b>	<b>3,685,723,485</b>	<b>16,023,635,523</b>	<b>5,368,934,717</b>	<b>20,872,995,670</b>	<b>275,333,500</b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III/2018

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018

### *Thuế giá trị gia tăng*

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng cho từng mặt hàng như sau:

- Dịch vụ trong các doanh nghiệp chế xuất	0%
- Dịch vụ nước cấp	5%
- Dịch vụ cho thuê và các dịch vụ khác	10%

### *Thuế thu nhập doanh nghiệp*

Đối với thu nhập từ đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp và các dịch vụ liên quan, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 10% trên thu nhập chịu thuế trong 15 năm kể từ khi bắt đầu hoạt động kinh doanh. Công ty được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 4 năm kể từ năm bắt đầu kinh doanh có lãi và giảm 50% trong 7 năm tiếp theo. Năm 2004 là năm đầu tiên Công ty kinh doanh có lãi.

Đối với hoạt động xử lý nước thải Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 10% trên thu nhập chịu thuế trong 15 năm kể từ khi bắt đầu hoạt động kinh doanh. Công ty được giảm 50% thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong 9 năm bắt đầu từ năm 2007.

Thu nhập từ các hoạt động khác phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20%.

### *Các loại thuế khác*

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

## 15. Chi phí phải trả

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
a) Ngắn hạn	<b>1,057,326,150</b>	<b>1,660,267,497</b>
Trích trước chi phí khác	1,057,326,150	1,660,267,497
b) Dài hạn	<b>83,811,280,314</b>	<b>93,290,975,828</b>
Trích tiền thuê đất KCN Long Thành	75,441,642,723	84,419,150,237
Trích chi phí kinh doanh nhà xưởng	8,369,637,591	8,871,825,591
<b>Cộng</b>	<b>84,868,606,464</b>	<b>94,951,243,325</b>

## 16. Phải trả khác

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
a) Ngắn hạn	<b>33,095,517,473</b>	<b>29,626,390,019</b>
Kinh phí công đoàn	55,264,000	609,595
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	140,401,000	119,267,000
Chi phí đền bù đất còn phải trả	3,650,459,000	3,644,459,000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	4,658,207,337	4,271,417,720
Các khoản phải trả, phải nộp khác	24,591,186,136	21,590,636,704
b) Dài hạn	<b>46,701,238,891</b>	<b>40,577,437,501</b>
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	46,701,238,891	40,577,437,501
<b>Cộng</b>	<b>79,796,756,364</b>	<b>70,203,827,520</b>

## 17. Doanh thu chưa thực hiện

## **CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III/2018**

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
a) Ngắn hạn	<b>15,046,988,137</b>	<b>24,622,101,092</b>
Doanh thu cho thuê đất	15,046,988,137	24,622,101,092
b) Dài hạn	<b>799,485,117,006</b>	<b>758,963,035,281</b>
Doanh thu cho thuê đất	799,485,117,006	758,963,035,281
<b>Cộng</b>	<b><u>814,532,105,143</u></b>	<b><u>783,585,136,373</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III/2018

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018

**18. Vốn chủ sở hữu****a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Số dư đầu năm trước	200,000,000,000	4,000,619,235	(22,812,874,949)	83,628,298,299	255,529,121,397	520,345,163,982
Điều chỉnh theo thông báo kết quả kiểm toán của KTNN	-	-	-	-	537,648,173	537,648,173
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	89,036,418,681	89,036,418,681
Trích lập quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	-	10,290,045,229	(10,290,045,229)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(18,098,061,228)	(18,098,061,228)
Chia cổ tức năm trước	-	-	-	-	(45,477,250,000)	(45,477,250,000)
Tạm ứng cổ tức năm nay	-	-	-	-	(18,190,900,000)	(18,190,900,000)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>200,000,000,000</b>	<b>4,000,619,235</b>	<b>(22,812,874,949)</b>	<b>93,918,343,528</b>	<b>253,046,931,794</b>	<b>528,153,019,608</b>
Số dư đầu năm nay	200,000,000,000	4,000,619,235	(22,812,874,949)	93,918,343,528	253,046,931,794	528,153,019,608
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	83,029,504,604	83,029,504,604
Trích lập quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	-	8,903,641,868	(8,903,641,868)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(12,795,570,934)	(12,795,570,934)
Chia cổ tức năm trước	-	-	-	-	(27,286,350,000)	(27,286,350,000)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>200,000,000,000</b>	<b>4,000,619,235</b>	<b>(22,812,874,949)</b>	<b>102,821,985,396</b>	<b>287,090,873,596</b>	<b>571,100,603,278</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III/2018

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018

<b>b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu</b>	<b>Cuối kỳ</b>	<b>Đầu năm</b>
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
<b>Cộng</b>	<b>200,000,000,000</b>	<b>200,000,000,000</b>
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	200,000,000,000	200,000,000,000
- Cổ tức năm trước và tạm ứng năm nay chi bằng tiền	27,265,216,000	63,650,510,000

<b>d) Cổ phiếu</b>	<b>Cuối kỳ</b>	<b>Đầu năm</b>
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
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	(1,809,100)	(1,809,100)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	18,190,900	18,190,900
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	18,190,900	18,190,900
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:	10.000 VND	10.000 VND

<b>e) Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>Q3/2018</b>	<b>Q3/2017</b>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	28,200,727,556	25,321,170,079
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	(5,640,145,511)	(3,641,184,257)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	22,560,582,045	21,679,985,822
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (*)	18,190,900	18,190,900
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>1,240</b>	<b>1,192</b>

(\*) Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ được tính như sau:

	<b>Q3/2018</b>	<b>Q3/2017</b>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	18,190,900	18,190,900
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại		
<b>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ</b>	<b>18,190,900</b>	<b>18,190,900</b>

**19. Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán**

	<b>Cuối kỳ</b>	<b>Đầu năm</b>
Ngoại tệ các loại (USD)	248.52	248.52

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III/2018

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

#### 1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<u>Q3/2018</u>	<u>Q3/2017</u>
Tổng doanh thu	91,623,347,268	86,239,825,636
Các khoản giảm trừ doanh thu		
<b>Doanh thu thuần</b>	<u><u>91,623,347,268</u></u>	<u><u>86,239,825,636</u></u>
<i>Trong đó:</i>		
- Doanh thu cho thuê đất, phí quản lý	17,314,471,053	16,410,446,513
- Doanh thu kinh doanh nhà, đất	6,735,343,701	7,018,642,009
- Doanh thu kinh doanh nước	19,168,779,600	20,446,068,500
- Doanh thu kinh doanh xử lý nước thải	13,922,320,043	14,335,260,717
- Doanh thu bán nhà xưởng		
- Doanh thu cho thuê nhà xưởng	23,381,274,562	19,729,955,845
- Doanh thu kinh doanh trạm xăng dầu	11,080,158,309	8,278,452,052
- Doanh thu khác	21,000,000	21,000,000

#### 2. Giá vốn hàng bán

	<u>Q3/2018</u>	<u>Q3/2017</u>
Giá vốn cho thuê đất, phí quản lý	5,448,595,342	6,362,166,298
Giá vốn kinh doanh nhà, đất	3,041,994,380	3,364,360,703
Giá vốn kinh doanh nước	17,350,498,400	18,949,985,300
Giá vốn kinh doanh xử lý nước thải	16,564,123,966	11,251,735,798
Giá vốn cho thuê nhà xưởng		
Giá vốn cho thuê nhà xưởng	8,040,354,015	9,741,870,611
Giá vốn dự án Cnâu Đức	1,629,239,401	2,468,518,326
Giá vốn kinh doanh xăng dầu	10,819,645,764	8,027,935,595
Giá vốn khác	40,673,444	8,340,720
<b>Cộng</b>	<u><u>62,935,124,712</u></u>	<u><u>60,174,913,351</u></u>

#### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Q3/2018</u>	<u>Q3/2017</u>
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	27,140,558	28,902,732
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	8,375,508,066	7,997,678,901
Lãi chênh lệch tỷ giá	91,455	-
Chiết khấu thanh toán	166,313,840	99,329,440
Cổ tức	5,557,080,875	4,157,184,000
<b>Cộng</b>	<u><u>14,126,134,794</u></u>	<u><u>12,283,095,073</u></u>

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III/2018

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

### 4. Chi phí tài chính

	<u>Q3/2018</u>	<u>Q3/2017</u>
Lãi tiền vay	900,000	53,700,000
Lỗi chênh lệch tỷ giá	-	7,842,620
Chiết khấu thanh toán	-	1,243
<b>Cộng</b>	<b><u>900,000</u></b>	<b><u>61,543,863</u></b>

### 5. Chi phí bán hàng

	<u>Q3/2018</u>	<u>Q3/2017</u>
Chi phí bán hàng kinh doanh đất	410,231,910	240,000
Chi phí bán hàng kinh doanh nhà	11,839,099	16,036,407
Chi phí quảng cáo, tiếp thị	636,400,000	530,200,431
<b>Cộng</b>	<b><u>1,058,471,009</u></b>	<b><u>546,476,838</u></b>

### 6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Q3/2018</u>	<u>Q3/2017</u>
Chi phí nhân viên quản lý	5,993,519,000	5,716,751,000
Chi phí vật liệu quản lý	358,576,625	353,861,887
Chi phí đồ dùng văn phòng	112,896,225	36,820,000
Chi phí khấu hao tài sản cố định	415,236,000	193,769,000
Chi phí thuế, phí, lệ phí	-	-
Chi phí dự phòng	(951,114,970)	105,072,122
Chi phí dịch vụ mua ngoài	408,476,201	428,881,316
Chi phí khác	2,649,080,894	1,599,934,646
<b>Cộng</b>	<b><u>8,986,669,975</u></b>	<b><u>8,435,089,971</u></b>

### 7. Thu nhập khác

	<u>Q3/2018</u>	<u>Q3/2017</u>
Thu vi phạm hợp đồng	556,866,001	
<b>Cộng</b>	<b><u>556,866,001</u></b>	<b><u>-</u></b>

### 8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III/2018

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	98,930,107,127 ✓	78,635,126,760 ✓
- Các khoản điều chỉnh tăng	604,655,000 ✓	648,922,528 ✓
- Các khoản điều chỉnh giảm	(8,078,536,875) ✓	(7,798,640,000) ✓
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>91,456,225,252 ✓</b>	<b>71,485,409,288 ✓</b>
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20% ✓	20% ✓
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông</b>	<b>18,291,245,050 ✓</b>	<b>14,297,081,858 ✓</b>
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp chênh lệch do áp dụng thuế suất khác thuế suất phổ thông</b>	<b>(2,491,080,127) ✓</b>	<b>(2,417,399,104) ✓</b>
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn giảm</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>15,800,164,923 ✓</b>	<b>11,879,682,754 ✓</b>
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận doanh thu trong kỳ</b>	<b>84,898,766 ✓</b>	<b>85,861,516 ✓</b>
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản đã ghi nhận doanh thu trong kỳ</b>	<b>(77,855,898) ✓</b>	<b>(26,941,371) ✓</b>
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp</b>	<b>15,807,207,791 ✓</b>	<b>11,938,602,899 ✓</b>

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 1. Giao dịch với các bên liên quan

#### *Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt*

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng. Thu nhập trong kỳ của các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập của Hội đồng quản trị	735,000,000	648,000,000
Thu nhập của Ban Kiểm soát	482,010,200	638,910,000
Thu nhập của Tổng Giám đốc	591,589,000	797,980,000
Thu nhập của các thành viên chủ chốt khác	1,460,354,449	1,223,178,000
<b>Cộng</b>	<b>3,268,953,649</b>	<b>3,308,068,000</b>

#### *Giao dịch với các bên liên quan khác*

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp	Công ty mẹ
Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai	Cổ đông sáng lập góp 5,66% vốn điều lệ
Công ty cổ phần Sonadezi An Bình	Công ty liên kết với Công ty
Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức	Công ty liên kết với Tổng Công ty cổ phần phát triển Khu công nghiệp
Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi	Công ty liên kết với Tổng Công ty cổ phần phát triển Khu công nghiệp
Công ty cổ phần xây dựng Đồng Nai	Công ty liên kết với Tổng Công ty cổ phần phát triển Khu công nghiệp

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III/2018

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	
Công ty cổ phần xây dựng dân dụng số 1	Công ty liên kết với Tổng Công ty cổ phần phát triển Khu công nghiệp	
Trường cao đẳng công nghệ và quản trị Sonadezi	Công ty liên kết với Tổng Công ty cổ phần phát triển Khu công nghiệp	
Công ty cổ phần bến xe và dịch vụ vận tải Đồng Nai	Công ty liên kết với Tổng Công ty cổ phần phát triển Khu công nghiệp	
Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình	Công ty con của Tổng Công ty cổ phần phát triển Khu công nghiệp	
Công ty cổ phần cấp nước Đồng Nai	Công ty con của Tổng Công ty cổ phần phát triển Khu công nghiệp	
Công ty cổ phần cảng Đồng Nai	Công ty con của Tổng Công ty cổ phần phát triển Khu công nghiệp	
Công ty cổ phần công trình giao thông Đồng Nai	Công ty con của Tổng Công ty cổ phần phát triển Khu công nghiệp	
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và vật liệu Đồng Nai	Công ty con của Tổng Công ty cổ phần phát triển Khu công nghiệp	
Công ty cổ phần phát triển đô thị công nghiệp số 2	Công ty con của Tổng Công ty cổ phần phát triển Khu công nghiệp	
Công ty cổ phần kinh doanh nhà Đồng Nai	Công ty con của Tổng Công ty cổ phần phát triển Khu công nghiệp	
Công ty cổ phần Khu công nghiệp Định Quán	Công ty con của Tổng Công ty cổ phần phát triển Khu công nghiệp	
Công ty cổ phần Môi trường Sonadezi	Công ty con của Tổng Công ty cổ phần phát triển Khu công nghiệp	
Công ty TNHH MTV dịch vụ bảo vệ Sonadezi	Công ty con của Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi.	
Các nghiệp vụ phát sinh trong kỳ giữa Công ty với các bên liên quan khác như sau:	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
<b>Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp</b>		
Chia cổ tức	15.357.000.000	31.238.000.000
<b>Quý Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai</b>		
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	1.949.011.000	1.934.110.000
Chia cổ tức	1.698.300.000	3.962.700.000
<b>Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình</b>		
Nhận cổ tức được chia	6.303.640.000	6.303.640.000
<b>Công ty cổ phần Sonadezi An Bình</b>		
Phải thu cung cấp dịch vụ	3.363.008.530	2.370.875.408
Phải trả tiền xây dựng	6.482.115.022	11.321.843.757
Nhận cổ tức được chia	1.400.000.000	1.120.000.000
<b>Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức</b>		
Phải trả tiền thuê đất	2.878.040.662	2.878.040.662
Nhận cổ tức được chia	4.032.000.000	5.039.445.000

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III/2018

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

### *Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi*

Phải thu cung cấp dịch vụ	265.708.271	113.593.715
Phải thu chiết khấu thanh toán	411.658.640	236.656.385
Phải trả thuê XLNT	39.289.291.566	30.968.546.449
Phải trả lập hồ sơ báo cáo BVMT	315.274.212	-
Phải trả khác	7.150.000	7.150.000
Nhận cổ tức được chia	374.896.875	375.000.000

### *Công ty cổ phần xây dựng Đồng Nai*

Phải thu cung cấp dịch vụ	14.453.775	18.037.838
Phải trả tiền xây dựng	7.141.482.424	8.763.647.596

### *Công ty cổ phần cấp nước Đồng Nai*

Phải trả tiền nước cấp	52.995.484.755	52.496.302.005
------------------------	----------------	----------------

### *Công ty cổ phần môi trường Sonadezi*

Phải trả tiền vận chuyển và xử lý rác DVS	38.423.000	24.024.000
---	------------	------------

### *Công ty TNHH MTV dịch vụ bảo vệ Sonadezi*

Phải trả tiền dịch vụ bảo vệ	198.000.000	-
------------------------------	-------------	---

Tại ngày 30/09/2018, công nợ với các bên liên quan khác như sau:

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III/2018

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

	Cuối kỳ	Đầu năm
<b>Quý Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai</b>		
Gửi tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng	50,000,000,000	50,000,000,000
Lãi tiền gửi dự thu	505,754,000	338,000,000
<b>Công ty cổ phần Sonadezi An Bình</b>		
Phải thu tiền bán hàng và cung cấp dịch vụ	249,272,841	314,401,041
<b>Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức</b>		
Phải thu cổ tức	-	4,032,000,000
<b>Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi</b>		
Phải thu cung cấp dịch vụ	26,202,750	16,917,075
Trả trước tiền xử lý nước thải	18,750,943,212	7,410,000,000
Trả trước tiền tư vấn giám sát	100,000,000	92,624,246
<b>Công ty cổ phần xây dựng Đồng Nai</b>		
Phải thu cung cấp dịch vụ	8,828,426	-
<b>Công nợ phải thu</b>	<b>69,641,001,229</b>	<b>62,203,942,362</b>
<b>Công ty cổ phần Sonadezi An Bình</b>		
Phải trả tiền xây dựng	3,035,102,642	566,092,000
Phải trả tiền ký quỹ xây dựng	30,000,000	30,000,000
<b>Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi</b>		
Phải trả tiền cung cấp dịch vụ khác	-	7,150,000
<b>Công ty cổ phần xây dựng Đồng Nai</b>		
Phải trả tiền xây dựng	1,336,985,424	438,183,000
Phải trả tiền ký quỹ xây dựng	30,000,000	30,000,000
<b>Công ty cổ phần cấp nước Đồng Nai</b>		
Phải trả tiền nước cấp	3,065,268,040	-
<b>Công ty cổ phần môi trường Sonadezi</b>		
Phải trả tiền vận chuyển và xử lý rác DVS	4,180,000	-
<b>Công nợ phải trả</b>	<b>7,501,536,106</b>	<b>1,071,425,000</b>

Một số chỉ tiêu đánh giá khái quát thực trạng tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty:

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Quý 3 2018	Quý 3 2017
----------	----------------	---------------	---------------

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai


BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III/2018


cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018


**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Đơn vị tính</b>	<b>Quý 3 2018</b>	<b>Quý 3 2017</b>
<b>Cơ cấu tài sản và cơ cấu nguồn vốn</b>			
<i>Cơ cấu tài sản</i>			
Tài sản ngắn hạn/Tổng số tài sản	%	44.77	43.69
Tài sản dài hạn/Tổng số tài sản	%	55.23	56.31
<i>Cơ cấu nguồn vốn</i>			
Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	64.39	66.81
Nguồn vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	%	35.61	33.19
<b>Khả năng thanh toán</b>			
Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	1.55	1.50
Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	Lần	7.00	6.96
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	5.22	5.40
<b>Tỷ suất sinh lời</b>			
<i>Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu</i>			
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu thuần	%	36.43	34.44
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần	%	30.57	29.19
<i>Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản</i>			
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên tổng tài sản	%	6.17	5.17
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản	%	5.18	4.38
<i>Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu</i>	%	14.54	13.19

Long Thành, ngày 11 tháng 10 năm 2018

  
**TIÊU THỊ CẨM ANH**  
 Người lập biểu

  
**PHẠM TRẦN HƯNG THỊNH**  
 Kế toán trưởng

  
**PHẠM ANH TUẤN**  
 Tổng Giám đốc

