



SONADEZI  
LONG THANH

ISO 9001:2008



BUREAU  
VERITAS

**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: [longthanhiz@sonadezi.com.vn](mailto:longthanhiz@sonadezi.com.vn)

Website: <http://www.sonadezi.com.vn>

BP. TÀI CHÍNH - KẾ TOÁN  
MST: 3600 649539

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2018

THÁNG 01/2019



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

tại ngày 31 tháng 12 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>701,348,940,383</b>	<b>669,107,110,151</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	V.1	<b>85,945,123,336</b>	<b>30,447,888,485</b>
1. Tiền	111		23,945,123,336	20,447,888,485
2. Các khoản tương đương tiền	112		62,000,000,000	10,000,000,000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	V.2	<b>452,700,000,000</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		452,700,000,000	455,280,000,000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>75,557,273,621</b>	<b>77,923,990,469</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	19,076,815,300	19,531,304,795
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		30,939,118,684	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	27,476,839,082	51,744,467,672
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(1,935,499,445)	(3,727,422,017)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	V.5	<b>76,983,590,781</b>	<b>77,493,777,469</b>
1. Hàng tồn kho	141		76,983,590,781	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>10,162,952,645</b>	<b>27,961,453,728</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10	734,298,631	7,088,458,058
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.14	4,467,149,341	6,130,154,588
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14	4,961,504,673	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>897,892,811,174</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>160,414,197,710</b>	<b>146,610,566,676</b>
1. TSCĐ hữu hình	221	V.7	160,344,265,710	146,610,566,676
- Nguyên giá	222		461,103,836,761	424,091,652,762
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(300,759,571,051)	(277,481,086,086)
2. TSCĐ thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế	226			
3. TSCĐ vô hình	227	V.8	69,932,000	-
- Nguyên giá	228		775,039,229	700,039,229
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(705,107,229)	(700,039,229)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.9</b>	<b>278,916,621,056</b>	<b>260,441,968,948</b>
- Nguyên giá	231		460,293,781,073	411,446,985,460
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(181,377,160,017)	(151,005,016,512)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.6</b>	<b>49,159,899,621</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		49,159,899,621	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>218,565,692,787</b>	<b>216,616,429,662</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	216,683,122,198	214,842,064,462
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.11	1,882,570,589	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>1,599,241,751,557</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>1,020,294,231,195</b>	<b>987,601,253,425</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>123,037,640,681</b>	<b>94,769,804,815</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	28,651,948,029	11,108,825,674
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1,656,242	4,885,755,983
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	524,662,383	275,333,500
4. Phải trả người lao động	314		6,813,858,000	2,994,395,636
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	4,697,088,049	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	25,438,911,620	24,622,101,092
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	35,900,530,126	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		21,008,986,232	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>897,256,590,514</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	81,664,177,100	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	773,594,916,861	758,963,035,281
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.16	41,997,496,553	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>578,947,520,362</b>	<b>528,153,019,608</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.18	<b>578,947,520,362</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		294,937,790,680	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		90,876,421,688	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>1,599,241,751,557</b>	<b>1,515,754,273,033</b>

Lập, ngày 15 tháng 01 năm 2019.

Người lập biểu

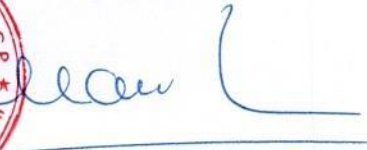
Kế toán trưởng

Tổng giám đốc









Tiêu Thị Cẩm Anh

Phạm Trần Hưng Thịnh

Phạm Anh Tuấn



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

Đơn vị tính: đồng

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		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	93,281,080,799	92,503,759,426	364,862,622,771	321,894,315,499
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	1,071,790,908
3.	<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)</b>	<b>10</b>		<b>93,281,080,799</b>	<b>92,503,759,426</b>	<b>364,862,622,771</b>	<b>320,822,524,591</b>
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.2	65,656,769,422	68,072,416,759	242,889,691,341	222,828,946,763
5.	<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>	<b>20</b>		<b>27,624,311,377</b>	<b>24,431,342,667</b>	<b>121,972,931,430</b>	<b>97,993,577,828</b>
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	16,366,698,877	11,844,275,155	48,809,813,148	44,694,222,049
7.	Chi phí tài chính	22	VI.4	37,278	51,774,000	77,370,828	288,729,456
	Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	42,900,000	54,300,000	236,400,000
8.	Chi phí bán hàng	25	VI.5	1,099,104,853	759,601,303	2,726,442,511	2,395,395,723
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	12,819,671,576	8,555,504,051	41,069,832,402	34,848,797,835
10.	<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))</b>	<b>30</b>		<b>30,072,196,547</b>	<b>26,908,738,468</b>	<b>126,909,098,837</b>	<b>105,154,876,863</b>
11.	Thu nhập khác	31	VI.7	1,648,657,502	105,960,047	3,741,862,348	494,948,595
12.	Chi phí khác	32	VI.8	1,277,099,569	21,136,364	1,277,099,578	21,136,547
13.	<b>Lợi nhuận khác (40=31-32)</b>	<b>40</b>		<b>371,557,933</b>	<b>84,823,683</b>	<b>2,464,762,770</b>	<b>473,812,048</b>
14.	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>	<b>50</b>		<b>30,443,754,480</b>	<b>26,993,562,151</b>	<b>129,373,861,607</b>	<b>105,628,688,911</b>
15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9	4,614,580,385	4,578,531,676	20,414,745,308	16,458,214,430
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.11	(208,642,989)	33,476,400	(108,205,389)	134,055,800
17.	<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>26,037,817,084</b>	<b>22,381,554,075</b>	<b>109,067,321,688</b>	<b>89,036,418,681</b>
18.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	V.18	1,145	1,053	4,797	4,191
19.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					


Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 15 tháng 01 năm 2019.

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 IV 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>129,373,861,607</b>	<b>105,628,688,911</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		41,020,172,795	40,302,263,994
- Các khoản dự phòng	03		(1,791,922,572)	651,779,409
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(118,047)	(18,990,935)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(48,221,354,183)	(44,321,161,676)
- Chi phí lãi vay	06		54,300,000	236,400,000
- 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>120,434,939,600</b>	<b>102,478,979,703</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(10,133,051,633)	(44,648,132,013)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		509,354,415	6,000,662,885
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kê lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		71,654,253,368	38,759,681,418
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		4,492,101,691	(10,637,548,481)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(33,300,000)	(194,400,000)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(11,400,000,000)	(23,959,009,236)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		1,950,000	65,776,000
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(9,250,192,838)	(7,133,471,754)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>166,276,054,603</b>	<b>60,732,538,522</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		(111,890,978,982)	(137,536,635,446)
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		(492,730,000,000)	(542,950,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ đơn vị khác	24		495,310,000,000	542,160,000,000
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		45,588,887,183	40,611,735,221
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(63,722,091,799)</b>	<b>(97,506,154,770)</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)	(3,200,000,000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(45,456,846,000)	(63,650,510,000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(47,056,846,000)</b>	<b>(66,850,510,000)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>55,497,116,804</b>	<b>(103,624,126,248)</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		118,047	4,629,345
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>		<b>85,945,123,336</b>	<b>30,447,888,485</b>

Người lập biểu

  
Tiêu Thị Cẩm Anh

Kế toán trưởng

  
Phạm Trần Hưng Thịnh

Lập ngày 15 tháng 01 năm 2019

Tổng giám đốc



  
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 IV/2018**

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC  
QUÝ IV 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** :

<b>STT</b>	<b>Tên ngành</b>	<b>Mã ngành</b>
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 IV/2018**

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 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 IV/2018

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 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 IV/2018**

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 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 tổn 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 IV/2018

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 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  
31/12/2018 : 23.150 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 IV/2018

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

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

Doanh thu bán hàng hoá, 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 hoá, 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 năm</u>	<u>Đầu năm</u>
Tiền mặt	36,940,313	79,754,140
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	23,908,183,023	20,368,134,345
Các khoản tương đương tiền (*)	62,000,000,000	10,000,000,000
Cộng	<u><u>85,945,123,336</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**



**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 IV/2018**

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính** (tiếp theo)**a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
a1) Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	452,700,000,000	452,700,000,000	455,280,000,000	455,280,000,000
<b>Cộng</b>	<b>452,700,000,000</b>	<b>452,700,000,000</b>	<b>455,280,000,000</b>	<b>455,280,000,000</b>

**b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Cuối năm			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 của khách hàng ngắn hạn**

	Cuối năm	Đầu năm
Công ty TNHH Duy Hiếu	-	2,135,406,821
Công ty CP Cơ điện Hoàng Hưng	15,474,089	2,405,016,977
Cty TNHH Global Dyeing	3,967,255,865	-
Cty TNHH Samil Vina	6,122,746,916	1,788,524,850
Các khách hàng khác	8,971,338,430	13,202,356,147
<b>Cộng</b>	<b>19,076,815,300</b>	<b>19,531,304,795</b>

Trong đó, phải thu của khách hàng là các bên liên quan - Xem thêm mục VII

359,476,318

331,318,116

**4. Trả trước cho người bán ngắn 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 IV/2018**

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

	<b>Cuối năm</b>	<b>Đầu năm</b>
Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	14,566,438,000	7,495,474,246
CT TNHH XD Trường An Thịnh	8,871,921,315	576,830,841
CTy CP Giao thông 828	3,476,018,700	-
Công ty TNHH DV Du lịch Cò Việt	-	1,040,473,000
Các nhà cung cấp khác	4,024,740,669	1,262,861,932
<b>Cộng</b>	<b>30,939,118,684</b>	<b>10,375,640,019</b>
Trong đó, trả trước cho người bán là các bên liên quan - Xem thêm mục VII	14,566,438,000	7,495,474,246

**5. Phải thu ngắn hạn khác**

	<b>Cuối năm</b>		<b>Đầu năm</b>	
	<b>Giá gốc</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá gốc</b>	<b>Dự phòng</b>
Lãi tiền gửi ngân hàng dự thu	11,290,429,000	-	9,724,652,000	-
Cổ tức dự thu	5,040,000,000	-	4,032,000,000	-
Phải thu về thuế TNDN tạm nộp 1%	105,047,685	-	106,466,664	-
Tạm ứng cho nhân viên	123,140,000		123,450,000	
Phải thu tiền bồi thường về việc "Phê duyệt bồi thường, hỗ trợ thuộc dự án cụm công nghiệp Long Phước 1 tại xã Long Phước, huyện Long Thành"	10,653,781,316		37,351,123,820	
Phải thu khác	264,441,081		406,775,188	-
<b>Cộng</b>	<b>27,476,839,082</b>	<b>-</b>	<b>51,744,467,672</b>	<b>-</b>
Trong đó, phải thu khác các bên liên quan - Xem thêm mục VII	5,549,758,187		4,370,000,000	

**6. Nợ xấu**

	<b>Cuối năm</b>		<b>Đầu năm</b>	
	<b>Giá gốc</b>	<b>Giá trị có thể thu hồi</b>	<b>Giá gốc</b>	<b>Giá trị có thể thu hồi</b>
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán	1,935,499,445	-	4,640,796,549	913,374,532
<b>Cộng</b>	<b>1,935,499,445</b>	<b>-</b>	<b>4,640,796,549</b>	<b>913,374,532</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 IV/2018

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

	Cuối năm			Đầu năm		Thời gian quá hạn
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	
Cty TNHH Yo Limited	-			1,400,476,344	-	>3 năm
Công ty Cổ phần cơ điện Hoàng Hưng	-			1,304,820,760	913,374,532	6 tháng - 1 năm
Công ty TNHH Kỹ Thuật và Xây Dựng KJ	739,612,109	-	>3 năm	739,612,109	-	>3 năm
Cty CP SXTM Kỹ Thuật Sài Gòn Vinashin	518,387,336	-	>3 năm	518,387,336	-	>3 năm
Công ty TNHH Trang trí nội thất số 7	677,500,000	-	>3 năm	677,500,000	-	>3 năm
<b>Cộng</b>	<b>1,935,499,445</b>	<b>-</b>		<b>4,640,796,549</b>	<b>-</b>	

Trong năm 2018, Công ty xử lý tài chính nợ phải thu khó đòi của Công ty TNHH Yo Limited là 1.400.476.344 đồng.



**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 IV/2018

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**7. Hàng tồn kho**

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	176,940,000	-	115,440,000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	75,857,407,331	-	77,140,286,933	-
Thành phẩm bất động sản	528,211,736	-	-	-
Hàng hóa	421,031,714	-	238,050,536	-
<b>Cộng</b>	<b>76,983,590,781</b>	<b>-</b>	<b>77,493,777,469</b>	<b>-</b>

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

**8. Tài sản dở dang dài hạn****a) Xây dựng cơ bản dở dang**

	Cuối năm	Đầu năm
Hạng mục xây dựng KCN Long Thành	240,484,737	20,487,487,749
Hạng mục xây dựng khu TĐC Tam An – Bò Sữa	9,459,683,786	7,109,584,569
Hạng mục xây dựng khu dân cư	317,648,854	196,624,570
Hạng mục xây dựng Nhà xưởng cho thuê	6,830,579,834	1,171,332,955
Hạng mục xây dựng KCN Châu Đức	428,904,674	657,505,335
Hạng mục KCN Long Phước	30,766,046,007	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>49,159,899,621</b>	<b>32,141,797,596</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 IV/2018

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**9. 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	36,420,745,926	-	42,727,273	548,710,800	-	37,012,183,999
Đầu tư mua sắm				548,710,800		548,710,800
Đầu tư XD CB hoàn thành	36,420,745,926					36,420,745,926
Tăng khác			42,727,273			42,727,273
Giảm trong kỳ					-	-
Số dư cuối kỳ	<u>436,685,554,659</u>	<u>11,786,609,023</u>	<u>8,624,374,001</u>	<u>3,703,590,029</u>	<u>303,709,049</u>	<u>461,103,836,761</u>
Trong đó:						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	129,939,370,203	4,283,742,074	1,623,250,546	1,409,733,166	303,709,049	137,559,805,038
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	20,704,232,596	1,075,594,687	1,166,321,000	332,336,682	-	23,278,484,965
Giảm trong kỳ						-
Số dư cuối kỳ	<u>284,576,944,762</u>	<u>9,655,471,064</u>	<u>3,203,215,546</u>	<u>3,020,230,630</u>	<u>303,709,049</u>	<u>300,759,571,051</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>152,108,609,897</u>	<u>2,131,137,959</u>	<u>5,421,158,455</u>	<u>683,359,399</u>	<u>-</u>	<u>160,344,265,710</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 IV/2018

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Cuối năm VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Đầu năm VND
Nguyên giá:				
Nhà	444,723,670,819	49,433,697,349	586,901,736	395,876,875,206
Cơ sở hạ tầng	15,570,110,254			15,570,110,254
<b>Cộng</b>	<b>460,293,781,073</b>	<b>49,433,697,349</b>	<b>586,901,736</b>	<b>411,446,985,460</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Nhà	178,373,644,017	29,337,519,505	58,690,000	149,094,814,512
Cơ sở hạ tầng	3,003,516,000	1,093,314,000		1,910,202,000
<b>Cộng</b>	<b>181,377,160,017</b>	<b>30,430,833,505</b>	<b>58,690,000</b>	<b>151,005,016,512</b>
Giá trị còn lại:				
Nhà	266,350,026,802	20,096,177,844	528,211,736	246,782,060,694
Cơ sở hạ tầng	12,566,594,254	- 1,093,314,000	-	13,659,908,254
<b>Cộng</b>	<b>278,916,621,056</b>	<b>19,002,863,844</b>	<b>528,211,736</b>	<b>260,441,968,948</b>

Nguyên giá của Bất động sản đầu tư cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là:  
56.705.636.790 VND

**11. 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 IV/2018**

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

<b>Khoản mục</b>	<b>Cuối năm</b>	<b>Đầu năm</b>
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>734,298,631</b>	<b>7,088,458,058</b>
Chi phí trả trước kinh doanh nhà	-	550,291,492
Chi phí trả trước kinh doanh đất	-	1,096,681,008
Chi phí quản lý VPCTy	734,298,631	558,021,542
Chi phí trả trước đền bù đất KCNLT	-	351,178,000
Chi phí trả trước kinh doanh nhà xưởng	-	661,823,601
Chi phí Trạm xăng dầu KCNLT	-	7,105,415
Tiền thuê đất tại Khu công nghiệp Châu Đức	-	3,863,357,000
<b>b) Dài hạn</b>	<b>216,683,122,198</b>	<b>214,842,064,462</b>
Chi phí trả trước kinh doanh nhà	670,393,901	232,823,802
Chi phí trả trước kinh doanh đất	48,047,449,961	48,717,831,963
Chi phí quản lý VPCTy	580,173,764	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	3,321,039,418	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>217,417,420,829</b>	<b>221,930,522,520</b>

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

<b>Khoản mục</b>	<b>Cuối năm</b>	<b>Đầu năm</b>
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	1,882,570,589	1,774,365,200
<b>Cộng</b>	<b>1,882,570,589</b>	<b>1,774,365,200</b>

**13. Vay và nợ thuê tài chính**

**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 IV/2018**

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

	Cuối năm			Trong kỳ		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		Giảm	Giá trị	Số có khả năng 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, 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

**14. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty CP Sonadezi An Bình	6,100,346,055	6,100,346,055	566,092,000	566,092,000
Cty TNHH Duy Hiếu	5,390,002,767	5,390,002,767	-	-
Công ty TNHH Thiên Trường Phát	5,168,294,568	5,168,294,568	1,862,408,886	1,862,408,886
Công ty TNHH Tiên Triết	2,824,697,963	2,824,697,963	3,695,087,132	3,695,087,132
Các nhà cung cấp khác	9,168,606,676	9,168,606,676	4,985,237,656	4,985,237,656
<b>Cộng</b>	<b>28,651,948,029</b>	<b>28,651,948,029</b>	<b>11,108,825,674</b>	<b>11,108,825,674</b>
Trong đó, phải trả cho người bán là các bên liên quan - xem thêm mục VII	7,462,971,774	7,462,971,774	1,004,275,000	1,004,275,000



**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 IV/2018

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 31/12/2018		Trong kỳ		Tại ngày 01/01/2018	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế GTGT phải nộp	-		928,465,359	928,465,359	-	
Thuế GTGT phải thu	4,467,149,341		(1,663,005,247)		6,130,154,588	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	560,042,241		20,413,326,329	11,400,000,000	9,573,368,570	-
Thuế thu nhập cá nhân		406,660,500	1,933,486,483	1,802,159,483	-	275,333,500
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		118,001,883	737,362,411	619,360,528	-	-
<b>Cộng</b>	<b>9,428,654,014</b>	<b>524,662,383</b>	<b>23,139,478,941</b>	<b>14,771,818,896</b>	<b>20,872,995,670</b>	<b>275,333,500</b>

**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.

**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 IV/2018

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**16. Chi phí phải trả**

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
a) Ngắn hạn	<b>4,697,088,049</b>	<b>1,660,267,497</b>
Các khoản trích trước khác	4,697,088,049	1,660,267,497
b) Dài hạn	<b>81,664,177,100</b>	<b>93,290,975,828</b>
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn chi phí kinh doanh đất KCN Long Thành	72,251,324,562	84,419,150,237
Chi phí trích trước kinh doanh nhà xưởng	9,412,852,538	8,871,825,591
<b>Cộng</b>	<b><u>86,361,265,149</u></b>	<b><u>94,951,243,325</u></b>

**17. Phải trả khác**

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
a) Ngắn hạn	<b>35,900,530,126</b>	<b>29,626,390,019</b>
Kinh phí công đoàn	-	609,595
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	139,671,000	119,267,000
Chi phí đền bù đất còn phải trả	3,650,459,000	3,644,459,000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	8,978,949,675	4,271,417,720
Phải trả dự án Tam An	10,504,768,166	9,600,636,704
Các khoản phải trả, phải nộp khác	12,626,682,285	11,990,000,000
b) Dài hạn	<b>41,997,496,553</b>	<b>40,577,437,501</b>
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	41,997,496,553	40,577,437,501
<b>Cộng</b>	<b><u>77,898,026,679</u></b>	<b><u>70,203,827,520</u></b>

**18. Quỹ Khen thưởng, phúc lợi**

	Tại ngày 31/12/2018	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	Tại ngày 01/01/2018
	21,008,986,232	12,797,520,934	9,785,270,116	17,996,735,414
<b>Cộng</b>	<b><u>21,008,986,232</u></b>	<b><u>12,797,520,934</u></b>	<b><u>9,785,270,116</u></b>	<b><u>17,996,735,414</u></b>

**19. Doanh thu chưa thực hiện**

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
a) Ngắn hạn	<b>25,438,911,620</b>	<b>24,622,101,092</b>
Doanh thu cho thuê đất	25,438,911,620	24,622,101,092
b) Dài hạn	<b>773,594,916,861</b>	<b>758,963,035,281</b>
Doanh thu cho thuê đất	773,594,916,861	758,963,035,281
<b>Cộng</b>	<b><u>799,033,828,481</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 IV/2018

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Tại ngày 01/01/2017	200,000,000,000	4,000,619,235	(22,812,874,949)	83,628,298,299	255,529,121,397	520,345,163,982
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	89,036,418,681	89,036,418,681
Điều chỉnh theo thông báo kết quả kiểm toán của KTNN	-	-	-	-	537,648,173	537,648,173
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	10,290,045,229	(10,290,045,229)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(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)
Tại ngày 01/01/2018	200,000,000,000	4,000,619,235	(22,812,874,949)	93,918,343,528	253,046,931,794	528,153,019,608
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	109,067,321,688	109,067,321,688
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	8,903,641,868	(8,903,641,868)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(12,795,570,934)	(12,795,570,934)
Chia cổ tức năm trước	-	-	-	-	(27,286,350,000)	(27,286,350,000)
Tạm ứng cổ tức năm nay	-	-	-	-	(18,190,900,000)	(18,190,900,000)
<b>Tại ngày 31/12/2018</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>294,937,790,680</b>	<b>578,947,520,362</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 IV/2018

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

<b>b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu</b>	<b>Cuối năm</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	45,456,846,000	63,650,510,000

<b>d) Cổ phiếu</b>	<b>Cuối năm</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>Q4/2018</b>	<b>Q4/2017</b>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	26,037,817,084	22,381,554,075
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:	(5,207,563,417)	(3,218,467,476)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	20,830,253,667	19,163,086,599
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>1,145</b>	<b>1,053</b>

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

	<b>Q4/2018</b>	<b>Q4/2017</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		

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

	<b>Cuối năm</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 IV/2018

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 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**

	<b>Q4/2018</b>	<b>Q4/2017</b>
Tổng doanh thu	93,281,080,799	92,503,759,426
Các khoản giảm trừ doanh thu		
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>93,281,080,799</b>	<b>92,503,759,426</b>
<i>Trong đó:</i>		
- Doanh thu cho thuê đất, phí quản lý	16,506,078,245	16,396,721,104
- Doanh thu kinh doanh nhà, đất	4,694,770,283	10,928,889,913
- Doanh thu kinh doanh nước	20,623,301,460	19,367,150,000
- Doanh thu kinh doanh xử lý nước thải	14,859,268,026	14,299,223,889
- Doanh thu cho thuê nhà xưởng	25,221,570,281	22,029,961,825
- Doanh thu kinh doanh trạm xăng dầu	11,355,092,504	9,460,812,695
- Doanh thu khác	21,000,000	21,000,000
Trong đó, doanh thu đối với các bên liên quan – Xem thêm mục VII	4,328,135,130	3,296,849,740

**2. Giá vốn hàng bán**

	<b>Q4/2018</b>	<b>Q4/2017</b>
Giá vốn cho thuê đất, phí quản lý	11,334,072,837	8,369,789,285
Giá vốn kinh doanh nhà, đất	2,405,983,312	5,844,093,208
Giá vốn kinh doanh nước	17,836,979,610	20,497,663,300
Giá vốn kinh doanh xử lý nước thải	12,797,644,408	14,430,732,581
Giá vốn cho thuê nhà xưởng	8,605,075,931	8,017,648,452
Giá vốn dự án Châu Đức	1,700,063,949	1,619,939,174
Giá vốn kinh doanh xăng dầu	10,910,961,584	9,285,717,510
Giá vốn khác	65,987,791	6,833,249
<b>Cộng</b>	<b>65,656,769,422</b>	<b>68,072,416,759</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

**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 IV/2018**

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

	<u>Q4/2018</u>	<u>Q4/2017</u>
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	29,204,703	67,817,539
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	8,036,411,974	7,413,667,278
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	4,631,830
Chiết khấu thanh toán	235,335,000	326,158,508
Cổ tức	8,065,747,200	4,032,000,000
<b>Cộng</b>	<b><u>16,366,698,877</u></b>	<b><u>11,844,275,155</u></b>

**4. Chi phí tài chính**

	<u>Q4/2018</u>	<u>Q4/2017</u>
Lãi tiền vay	37,278	42,900,000
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	8,874,000
<b>Cộng</b>	<b><u>37,278</u></b>	<b><u>51,774,000</u></b>

**5. Chi phí bán hàng**

	<u>Q4/2018</u>	<u>Q4/2017</u>
Chi phí bán hàng kinh doanh đất	702,265,779	528,267,381
Chi phí bán hàng kinh doanh nhà	13,711,801	14,374,559
Chi phí quảng cáo, tiếp thị	383,127,273	216,959,363
<b>Cộng</b>	<b><u>1,099,104,853</u></b>	<b><u>759,601,303</u></b>

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<u>Q4/2018</u>	<u>Q4/2017</u>
Chi phí nhân viên quản lý	7,964,979,500	5,095,695,500
Chi phí vật liệu quản lý	452,335,117	358,104,417
Chi phí đồ dùng văn phòng	70,061,873	77,267,000
Chi phí khấu hao tài sản cố định	434,817,000	359,155,000
Chi phí dự phòng	-	391,446,228
Chi phí dịch vụ mua ngoài	358,990,225	741,816,296
Chi phí khác	3,538,487,861	1,532,019,610
<b>Cộng</b>	<b><u>12,819,671,576</u></b>	<b><u>8,555,504,051</u></b>

**7. Thu nhập khác**



**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 IV/2018**

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

	<b>Q4/2018</b>	<b>Q4/2017</b>
Thu vi phạm hợp đồng	29,780,458	65,831,000
Thu nhập khác	1,618,877,044	40,129,047
<b>Cộng</b>	<b>1,648,657,502</b>	<b>105,960,047</b>

**8. Chi phí khác**

	<b>Q4/2018</b>	<b>Q4/2017</b>
Chi phí khác	1,277,099,569	21,136,364
<b>Cộng</b>	<b>1,277,099,569</b>	<b>21,136,364</b>

**9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	<b>Q4/2018</b>	<b>Q4/2017</b>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	3,777,095,239	2,450,369,065
Chi phí nhân công	7,964,979,500	5,095,695,500
Chi phí khấu hao tài sản cố định	10,445,592,000	10,535,176,000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	40,975,211,818	33,583,791,301
Chi phí khác bằng tiền	23,023,374,186	23,716,622,919
<b>Cộng</b>	<b>86,186,252,743</b>	<b>75,381,654,785</b>

**10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành được xác định như sau:

## 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 IV/2018

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 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	129,373,861,607	105,628,688,911
- Các khoản điều chỉnh tăng	2,687,916,518	1,540,479,730
- Các khoản điều chỉnh giảm	(16,144,284,075)	(11,830,640,000)
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>115,917,494,050</b>	<b>95,338,528,641</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>23,183,498,810</b>	<b>19,067,705,728</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp chênh lệch do áp dụng thuế suất khác thuế suất phổ thông	(2,768,753,502)	(2,609,491,298)
Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn giảm	-	-
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>20,414,745,308</b>	<b>16,458,214,430</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	108,646,878	114,425,532
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	(110,065,857)	(86,326,159)
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp</b>	<b>20,413,326,329</b>	<b>16,486,313,803</b>

## VII. THÔNG TIN KHÁC

### 1. Thông tin về các bên liên quan

#### Danh sách các bên liên quan

Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp  
Quý đầu tư phát triển Đồng Nai  
Công ty cổ phần Sonadezi An Bình  
Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức

Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi

Công ty cổ phần xây dựng Đồng Nai

Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình

Công ty cổ phần cấp nước Đồng Nai

Công ty cổ phần Môi trường Sonadezi

Công ty TNHH MTV dịch vụ bảo vệ Sonadezi

Thành viên Hội đồng quản trị

Thành viên Ban Tổng Giám đốc

#### Mối quan hệ

Công ty mẹ

Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể

Công ty liên kết

Công ty liên kết với Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp

Công ty liên kết với Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp

Công ty liên kết với Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp

Công ty con của Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp

Công ty con của Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp

Công ty con của Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp

Công ty con của Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi.

Nhân sự quản lý chủ chốt

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:





**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 IV/2018**

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

	<b>Cuối năm</b>	<b>Đầu năm</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng - Xem thêm mục V.3		
Công ty cổ phần Sonadezi An Bình	332,041,918	314,401,041
Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi	27,434,400	16,917,075
<b>Cộng</b>	<b>359,476,318</b>	<b>331,318,116</b>
	<b>Cuối năm</b>	<b>Đầu năm</b>
Phải thu ngắn hạn khác - Xem thêm mục V.5		
Tiền lãi dự thu của Quỹ ĐTPT Đồng Nai	505,754,000	338,000,000
Cổ tức phải thu của CTCP Sonadezi Châu Đức	5,040,000,000	4,032,000,000
Tiền nước và điện thi công của CTCP Xây dựng Đồng Nai	4,004,187	-
<b>Cộng</b>	<b>5,549,758,187</b>	<b>4,370,000,000</b>

	<b>Cuối năm</b>	<b>Đầu năm</b>
Phải trả ngắn hạn cho người bán - Xem thêm mục V.14		
Công ty cổ phần Sonadezi An Bình	(6,100,346,055)	(566,092,000)
Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức	(708,705,719)	-
Công ty cổ phần Xây dựng Đồng Nai	(587,040,000)	(438,183,000)
Công ty cổ phần Môi trường Sonadezi	(4,180,000)	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	(62,700,000)	-
<b>Cộng</b>	<b>(7,462,971,774)</b>	<b>(1,004,275,000)</b>

	<b>Cuối năm</b>	<b>Đầu năm</b>
Trả trước cho nhà cung cấp - Xem thêm mục V.4		
Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi	14,566,438,000	7,495,474,246
<b>Cộng</b>	<b>14,566,438,000</b>	<b>7,495,474,246</b>

Các nghiệp vụ phát sinh trong kỳ giữa Công ty 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 IV/2018**

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Bán hàng và cung cấp dịch vụ - Xem thêm mục VI.1		
Công ty cổ phần Sonadezi An Bình	4,279,868,909	3,127,248,067
Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi	31,361,221	157,561,173
Công ty cổ phần Xây dựng Đồng Nai	16,905,000	12,040,500
<b>Cộng</b>	<b>4,328,135,130</b>	<b>3,296,849,740</b>

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Mua hàng:		
Công ty cổ phần Sonadezi An Bình	10,113,450,435	11,321,843,757
Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi	53,579,791,485	47,232,639,720
Công ty cổ phần Xây dựng Đồng Nai	11,740,801,373	8,763,647,596
Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức	3,586,746,381	2,878,040,662
Công ty cổ phần Cấp nước Đồng Nai	71,750,221,040	74,026,760,745
Công ty cổ phần Môi trường Sonadezi	48,873,000	35,112,000
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	396,110,000	-
<b>Cộng</b>	<b>151,215,993,714</b>	<b>144,258,044,480</b>

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Trả cổ tức:		
Tổng Công ty Sonadezi	25,595,000,000	10,238,000,000
Quỹ Đầu tư phát triển Đồng Nai	2,830,500,000	1,132,200,000
<b>Cộng</b>	<b>28,425,500,000</b>	<b>11,370,200,000</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 IV/2018

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Thu cổ tức:		
Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình	9,329,387,200	6,303,640,000
Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức	5,040,000,000	4,032,000,000
Công ty cổ phần Sonadezi An Bình	1,400,000,000	1,120,000,000
Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi	374,896,875	375,000,000
<b>Cộng</b>	<b>16,144,284,075</b>	<b>11,830,640,000</b>

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:

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Thù lao của Hội đồng quản trị	840,000,000	753,000,000
Thu nhập của Tổng Giám đốc	837,057,000	1,031,262,000
Thu nhập của các thành viên chủ chốt khác	2,059,280,698	1,715,251,000
<b>Cộng</b>	<b>3,736,337,698</b>	<b>3,499,513,000</b>

**2. Thu nhập Ban kiểm soát**

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Thu nhập Ban Kiểm soát	646,301,200	802,119,000
<b>Cộng</b>	<b>646,301,200</b>	<b>802,119,000</b>

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

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Đơn vị tính</b>	<b>Quý 4 2018</b>	<b>Quý 4 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	%	43.86	44.14
Tài sản dài hạn/Tổng số tài sản	%	56.14	55.86
<i>Cơ cấu nguồn vốn</i>			
Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	63.80	65.16
Nguồn vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	%	36.20	34.84
<b>Khả năng thanh toán</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 IV/2018**

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Đơn vị tính</b>	<b>Quý 4 2018</b>	<b>Quý 4 2017</b>
Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	1.57	1.53
Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	Lần	5.70	7.06
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	4.38	5.13
<b>Tỷ suất sinh lời</b>			
<b>Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu</b>			
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu thuần	%	35.46	32.92
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần	%	29.89	27.75
<b>Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản</b>			
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên tổng tài sản	%	8.09	6.97
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản	%	6.82	5.87
<b>Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu</b>	%	18.84	16.86

Long Thành, ngày 15 tháng 01 năm 2019


**TIỀU THỊ CẨM ANH**  
 Người lập biểu

**PHẠM TRẦN HƯNG THỊNH**  
 Kế toán trưởng

**PHẠM ANH TUẤN**  
 Tổng Giám đốc