

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**ĐƠN VỊ CẤP TRÊN**

**Kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018**

**NĂM 2018**



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC****ĐƠN VỊ CẤP TRÊN**

Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa, T. Đồng Nai

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	T. minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>A – TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> <b>(100=110+120+130+140+150)</b>	<b>100</b>		<b>121.549.319.537</b>	<b>319.637.810.625</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	5.1	<b>21.496.021.041</b>	<b>81.262.400.478</b>
1. Tiền	111		11.496.021.041	26.262.400.478
2. Các khoản tương đương tiền	112		10.000.000.000	55.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	5.2	<b>128.930.050</b>	<b>100.000.000.000</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		128.930.050	100.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>96.121.861.802</b>	<b>132.121.820.522</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	71.200.828.464	108.202.825.408
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		10.283.519.813	12.358.777.346
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		13.354.502.207	10.023.635.643
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	5.4	1.283.011.318	1.536.582.125
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137			
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>1.057.903.534</b>	<b>754.594.475</b>
1. Hàng tồn kho	141	5.5	1.057.903.534	754.594.475
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>2.744.603.110</b>	<b>5.498.995.150</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		60.027.712	
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.619.186.827	4.769.267.011
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5,12	65.388.571	729.728.139
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			

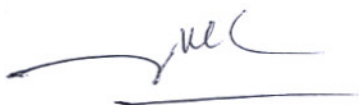
Chỉ tiêu	Mã số	T. minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 240 + 250 + 260)</b>	<b>200</b>		<b>2.010.014.170.235</b>	<b>1.875.460.308.337</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>303.952.387.263</b>	<b>303.279.434.880</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		303.784.286.253	303.111.333.870
4. Phải thu dài hạn nội bộ	214			
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215			
6. Phải thu dài hạn khác	216	5,4	168.101.010	168.101.010
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>16.288.028.328</b>	<b>16.965.806.157</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5,7	15.868.932.080	16.467.355.799
- Nguyên giá	222		34.911.976.122	34.911.976.122
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(19.043.044.042)	(18.444.620.323)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227	5,8	419.096.248	498.450.358
- Nguyên giá	228		5.471.259.780	5.471.259.780
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(5.052.163.532)	(4.972.809.422)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5,9</b>	<b>71.651.389.706</b>	<b>72.506.527.269</b>
- Nguyên giá	231		498.033.461.988	498.033.461.988
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(426.382.072.282)	(425.526.934.719)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>1.560.391.231.084</b>	<b>1.425.797.420.882</b>
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241			
- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5,6	1.560.391.231.084	1.425.797.420.882
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>48.018.125.000</b>	<b>48.018.125.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252			
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	5,2	48.018.125.000	48.018.125.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254			
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>9.713.008.854</b>	<b>8.892.994.149</b>



Chỉ tiêu	Mã số	T. minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		9.713.008.854	8.892.994.149
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			
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>2.131.563.489.772</b>	<b>2.195.098.118.962</b>
<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>299</b>			
<b>A – NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>998.044.137.153</b>	<b>1.076.917.798.734</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>225.200.610.517</b>	<b>360.657.444.603</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5,11	124.956.374.857	153.282.639.811
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		10.645.573.300	5.517.274.300
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5,12	1.721.879.690	317.173.604
4. Phải trả người lao động	314		1.327.489.900	5.079.769.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315			
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	5,15	1.269.843.750	1.269.843.750
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5,14	7.007.807.771	15.282.849.102
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5,16	73.735.713.657	173.419.222.837
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		4.535.927.592	6.488.672.199
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>772.843.526.636</b>	<b>716.260.354.131</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	5,13	99.120.957.553	92.817.950.095
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	5,15	49.523.906.250	50.793.750.000
7. Phải trả dài hạn khác	337		4.221.941.436	3.921.941.436
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5,16	619.976.721.397	568.726.712.600
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			
10. Cổ phiếu ưu đãi	340			

Chỉ tiêu	Mã số	T. minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
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>B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)</b>	<b>400</b>		<b>1.133.519.352.619</b>	<b>1.118.180.320.228</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	5.17	<b>1.133.519.352.619</b>	<b>1.118.180.320.228</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		5.407.250.000	5.407.250.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415			
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái(*)	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		28.885.884.756	28.885.884.756
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp Doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		11.141.942.378	11.141.942.378
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		88.084.275.485	72.745.243.094
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		72.745.243.094	42.387.567
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		15.339.032.391	72.702.855.527
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>2.131.563.489.772</b>	<b>2.195.098.118.962</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU



**ĐẶNG THỊ THÚY HẰNG**

KẾ TOÁN TRƯỞNG



**NGUYỄN THỊ QUỲNH HOA**

Đồng Nai, ngày 20 tháng 04 năm 2018

TỔNG GIÁM ĐỐC




**NGUYỄN VĂN TUẤN**



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC****ĐƠN VỊ CẤP TRÊN**

Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa, T. Đồng Nai

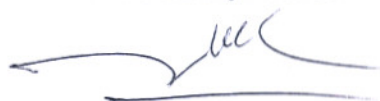
**BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH**

Quý 1 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	T.minh	Quý		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm Trước
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(5)	(5)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	6.1	19.881.983.422	5.591.322.688	19.881.983.422	5.591.322.688
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	6.1	19.881.983.422	5.591.322.688	19.881.983.422	5.591.322.688
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	8.854.950.573	2.308.719.664	8.854.950.573	2.308.719.664
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		11.027.032.849	3.282.603.024	11.027.032.849	3.282.603.024
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	3.786.341.721	3.503.252.122	3.786.341.721	3.503.252.122
7. Chi phí tài chính	22					
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23					
8. Chi phí bán hàng	25	6.4	277.594.590	132.441.635	277.594.590	132.441.635
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	3.927.035.053	2.779.531.490	3.927.035.053	2.779.531.490
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		10.608.744.927	3.873.882.021	10.608.744.927	3.873.882.021
11. Thu nhập khác	31		42		42	
12. Chi phí khác	32		31.288.399		31.288.399	
13. Lợi nhuận khác	40		(31.288.357)		(31.288.357)	
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		10.577.456.570	3.873.882.021	10.577.456.570	3.873.882.021
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		1.306.019.010	437.393.895	1.306.019.010	437.393.895
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		9.271.437.560	3.436.488.126	9.271.437.560	3.436.488.126

NGƯỜI LẬP BIỂU



ĐẶNG THỊ THÚY HẰNG

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN THỊ QUỲNH HOA



Biên Hòa, ngày 28 tháng 04 Năm 2018

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN VĂN TUẤN

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC****ĐƠN VỊ CẤP TRÊN**

Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa, T. Đồng Nai

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp trực tiếp) (\*)

Quý 1/2018

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Quý này		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước	Năm Nay	Năm Trước
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>		-	-	-	-
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1	66.043.901.161	20.996.057.472	66.043.901.161	20.996.057.472
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2	(2.544.453.407)	(2.500.810.767)	(2.544.453.407)	(2.500.810.767)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	(6.593.015.160)	(3.390.629.000)	(6.593.015.160)	(3.390.629.000)
4. Tiền lãi vay đã trả	4	(1.042.146.445)	(1.129.517.845)	(1.042.146.445)	(1.129.517.845)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	5	-	(878.799.870)	-	(878.799.870)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6	8.890.826.892	7.561.310.185	8.890.826.892	7.561.310.185
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7	(14.913.522.170)	(4.583.174.160)	(14.913.522.170)	(4.583.174.160)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20	49.841.590.871	16.074.436.015	49.841.590.871	16.074.436.015
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>		-	-	-	-
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(161.451.082.413)	(71.357.586.045)	(161.451.082.413)	(71.357.586.045)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	-	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(20.257.888.530)	-	(20.257.888.530)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	120.128.958.480	100.000.000.000	120.128.958.480	100.000.000.000
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	5.169.453.042	4.746.979.900	5.169.453.042	4.746.979.900
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30	(56.410.559.421)	33.389.393.855	(56.410.559.421)	33.389.393.855
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>		-	-	-	-
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp 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	51.250.008.797	-	51.250.008.797	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(99.683.509.180)	(9.250.100.000)	(99.683.509.180)	(9.250.100.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(4.787.290.850)	(6.063.094.000)	(4.787.290.850)	(6.063.094.000)



Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(53.220.791.233)	(15.313.194.000)	(53.220.791.233)	(15.313.194.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	(59.789.759.783)	34.150.635.870	(59.789.759.783)	34.150.635.870
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	81.262.400.478	16.783.657.129	81.262.400.478	16.783.657.129
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	23.380.346	-	23.380.346	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	21.496.021.041	50.934.292.999	21.496.021.041	50.934.292.999

NGƯỜI LẬP BIỂU



ĐẶNG THỊ THÚY HẰNG

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN THỊ QUỲNH HOA



Đồng Nai, ngày 04 tháng 04 năm 2018

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN VĂN TUẤN

3600  
CÔ  
CÔ  
SƠ  
CH  
ĐIỂN



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**  
**ĐƠN VỊ CẤP TRÊN**

Địa chỉ: Tầng 9, Cao Ốc Sonadezi, số 1, đường 1, KCN  
Biên Hòa 1, Phường An Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2018

Mẫu số B 09 - DN

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

**1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức – Đơn vị cấp trên (dưới đây gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3600899948 ngày 26 tháng 06 năm 2007 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tỉnh Đồng Nai cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 18 tháng 5 năm 2016.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần gần đây nhất là 1.000.000.000.000 VND

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Tầng 9, Cao Ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2018 là 75 (31/12/2017: 75).

**1.2. Lĩnh vực kinh doanh**

Dịch vụ.

**1.3. Ngành nghề kinh doanh**

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

- Đầu tư hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu dân cư;
- Khảo sát, đo vẽ địa hình, khoan thăm dò địa chất;
- Tư vấn thiết kế, quy hoạch, lập dự án đầu tư, tư vấn quản lý dự án, giám sát, thẩm định, kiểm định công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông;
- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông;
- Kinh doanh công trình kết cấu hạ tầng;
- Dịch vụ du lịch;
- Kinh doanh nhà hàng, khách sạn (không kinh doanh tại trụ sở);
- Kinh doanh cao ốc, văn phòng cho thuê, kho bãi;
- Mua bán, cho thuê nhà xưởng;
- Dịch vụ tư vấn bảo vệ môi trường.

**1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

999  
IGT  
PHÂN  
AD  
UD  
A-T

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

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH, KỲ KẾ TOÁN VÀ ĐƠN VỊ TIỀN TỆ**

**2.1. Cơ sở lập báo cáo tài chính**

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

**2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3. Kỳ kế toán năm**

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

**2.4. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam.

**3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**3.1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam.

**3.2. Tuyên bố về việc tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam**

Công ty tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính.

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**4.1. Các ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 03 năm 2018 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2018. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**4.2. Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

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

**4.3. Đầu tư tài chính**

**Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

SONADEZI  
CÔNG TY CỔ PHẦN



### **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản như các khoản tiền gửi có kỳ hạn, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ, và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

Các khoản cho vay được ghi nhận theo giá gốc.

#### **Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác**

Đầu tư khác

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

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

#### **Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính**

Đối với các khoản đầu tư khác

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

#### **4.4. Các khoản phải thu**

##### **Nguyên tắc ghi nhận**

Các khoản nợ phải thu bao gồm các khoản phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác được trình bày theo giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác sau khi cân trừ với các khoản dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi.

##### **Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi**

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán hoặc các khoản nợ có bằng chứng chắc chắn là không thu được. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng phải thu khó đòi được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

#### **4.5. Hàng tồn kho**

##### **Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được hạch toán theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hạch toán theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

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.

### **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

#### **Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho**

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

#### **Phương pháp hạch toán hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

#### **Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho**

Cuối năm tài chính, khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc thì phải lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho. Dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và khiếm khuyết phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính.

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

#### **4.6. Tài sản cố định hữu hình**

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

#### **Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu**

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

#### **Phương pháp khấu hao**

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

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

	<b>Năm 2018</b>
▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 25 năm
▪ Máy móc thiết bị	07 – 12 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	08 – 10 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 10 năm
▪ Tài sản cố định hữu hình khác	03 – 12 năm



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

**4.7. Tài sản cố định vô hình**

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

**Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu**

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

Phần mềm máy vi tính

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

**4.8. Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

**Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư**

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

**Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư**

Nguyên giá bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp khối lượng sản phẩm. Khấu hao được trích dựa trên diện tích đất đã cho thuê.

Đối với Nguyên giá Bất động sản cho thuê hoạt động, khấu hao trích theo khung khấu hao tài sản theo quy định.

**4.9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí xây dựng, chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan được hạch toán phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc trích khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

**4.10. Nợ phải trả**

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán, phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

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

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

**4.11. Chi phí đi vay**

**Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay**

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

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

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

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

**4.12. Chi phí phải trả**

Chi phí phải trả là các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận từ người bán hoặc đã cung cấp cho khách hàng nhưng thực tế chưa hoàn tất giai đoạn đầu tư thì trích trước chi phí giá vốn cho thuê đất Khu công nghiệp được ghi nhận căn cứ vào các ước tính dựa trên quy định Nhà nước về định mức / dự toán trong ngành xây dựng.

**4.13. Dự phòng trợ cấp thôi việc**

Theo Luật Bảo hiểm Xã hội, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2009, Công ty và các nhân viên phải đóng vào quỹ bảo hiểm thất nghiệp do Bảo hiểm Xã hội Việt Nam quản lý. Mức đóng bởi mỗi bên được tính bằng 1% của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của nhân viên hoặc 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ quy định trong từng thời kỳ. Với việc áp dụng chế độ bảo hiểm thất nghiệp, Công ty không phải lập dự phòng trợ cấp thôi việc cho thời gian làm việc của nhân viên sau ngày 01 tháng 01 năm 2009. Tuy nhiên, trợ cấp thôi việc phải trả cho các nhân viên đủ điều kiện hiện có tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2016 sẽ được xác định dựa trên số năm làm việc của nhân viên được tính đến 31 tháng 12 năm 2008 và mức lương bình quân của họ trong vòng sáu tháng trước ngày lập bảng cân đối kế toán này

**4.14. Doanh thu chưa thực hiện**

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

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

**4.15. Nguồn vốn chủ sở hữu**

**Vốn đầu tư của chủ sở hữu**

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

**Thặng dư vốn cổ phần**

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

**Cổ tức**

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

**Phân phối lợi nhuận**



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

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

**4.16. Doanh thu, thu nhập khác****Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phản công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

Doanh thu tư vấn giám sát: khi cung cấp dịch vụ tư vấn giám sát doanh thu được ghi nhận khi dịch vụ được hoàn thành dựa trên biên bản nghiệm thu; biên bản thanh lý hợp đồng tư vấn giám sát với chủ đầu tư.

Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng: doanh thu cho thuê đất được ghi nhận khi Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với lô đất cho người mua và doanh thu được xác định một cách chắc chắn.

**Lãi tiền gửi**

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

**Thu nhập đầu tư**

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

**4.17. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ, bất động sản đầu tư trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.

**4.18. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình cung cấp dịch vụ.

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

**4.19. Thuế****Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

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

Chi phí thuế TNDN hoãn lại