

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ 4 VÀ NĂM 2018

Năm 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		489.910.831.132	311.997.435.702
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	276.124.911.168	83.046.837.298
1. Tiền	111		19.011.005.610	28.046.837.298
2. Các khoản tương đương tiền	112		257.113.905.558	55.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.2	50.000.000.000	100.000.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121			
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122			
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		50.000.000.000	100.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		161.375.030.214	122.495.285.379
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	145.614.001.344	108.202.825.408
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	13.373.402.975	12.705.877.846
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	134			
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135			
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	2.387.625.895	1.586.582.125
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137			
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
IV. Hàng tồn kho	140		1.137.552.891	754.594.475
1. Hàng tồn kho	141	4.6	1.137.552.891	754.594.475
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.273.336.859	5.700.718.550
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		241.356.366	201.723.400
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152			4.769.267.011
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		1.031.980.493	729.728.139
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
4. Tài sản ngắn hạn khác	155			

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.182.605.357.779	1.889.414.775.339
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		168.101.010	168.101.010
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215			
3. Phải thu dài hạn khác	216		168.101.010	168.101.010
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			
II. Tài sản cố định	220		319.740.203.574	326.946.384.544
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	319.477.067.348	326.447.934.186
Nguyên giá	222		374.349.539.472	371.986.226.745
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(54.872.472.124)	(45.538.292.559)
2. TSCĐ thuê tài chính	224			
+ Nguyên giá	225			
+ Giá trị hao mòn lũy kế	226			
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.9	263.136.226	498.450.358
Nguyên giá	228		5.512.449.780	5.471.259.780
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(5.249.313.554)	(4.972.809.422)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.10	71.562.164.772	72.506.527.269
Nguyên giá	231		500.036.696.756	498.033.461.988
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(428.474.531.984)	(425.526.934.719)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.732.726.720.188	1.428.497.369.057
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.7	1.732.726.720.188	1.428.497.369.057
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		48.018.125.000	48.018.125.000
1. Đầu tư vào công ty con	251			
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252			
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		48.018.125.000	48.018.125.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254			
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI. Tài sản dài hạn khác	260		10.390.043.235	13.278.268.459
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.11	10.390.043.235	13.278.268.459
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			
5. Lợi thế thương mại	269			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.672.516.188.911	2.201.412.211.041

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC
 Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VNĐ

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.515.404.071.447	1.083.231.890.813
I. Nợ ngắn hạn	310		218.780.654.145	366.971.536.682
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	26.353.470.482	157.099.968.890
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.13	66.574.927.806	5.517.274.300
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.14	3.209.942.080	317.173.604
4. Phải trả người lao động	314	4.16	4.608.003.000	7.576.532.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		2.277.060.223	
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
6. Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐXD	317			
7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		9.727.253.756	1.269.843.750
8. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.17	18.109.568.867	15.282.849.102
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.19	79.900.000.000	173.419.222.837
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		8.020.427.931	6.488.672.199
13. Quỹ bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
II. Nợ dài hạn	330		1.296.623.417.302	716.260.354.131
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	4.15	192.264.924.693	92.817.950.095
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335			
4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		259.709.156.402	50.793.750.000
5. Phải trả dài hạn khác	337	4.19	1.965.241.436	3.921.941.436
6. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		842.684.094.771	568.726.712.600
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			
10. Cổ phiếu ưu đãi	340			
6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341			
7. Dự phòng phải trả dài hạn	342			
7. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.157.112.117.464	1.118.180.320.228
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.20	1.157.112.117.464	1.118.180.320.228
1. Vốn đầu tư 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			
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
4. Cổ phiếu quỹ	415			
4. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
5. Quỹ đầu tư phát triển	418		28.885.884.756	28.885.884.756
6. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
7. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		11.141.942.378	11.141.942.378
8. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		111.677.040.330	72.745.243.094
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		13.619.094.595	42.387.567
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		98.057.945.735	72.702.855.527
9. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
10. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429			
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430			
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.672.516.188.911	2.201.412.211.041

NGƯỜI LẬP BIỂU



ĐẶNG THỊ THUÝ HẰNG

KẾ TOÁN TRƯỞNG



PHẠM THỊ KIM HOÀ

Đồng Nai, ngày 15 tháng 01 năm 2019

TỔNG GIÁM ĐỐC




NGUYỄN VĂN TUẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

Mẫu số B 02 - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Năm nay	Năm Trước	Năm nay	Năm Trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		35.115.580.383	164.344.452.674	290.229.952.812	219.670.478.657
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	5.1	35.115.580.383	164.344.452.674	290.229.952.812	219.670.478.657
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	21.536.239.271	92.069.018.886	148.700.495.274	115.347.443.079
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		13.579.341.112	72.275.433.788	141.529.457.538	104.323.035.578
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	4.513.351.996	3.102.568.515	13.123.561.445	16.869.750.974
7. Chi phí tài chính	22	5.4	2.900.864.173	3.249.924.902	10.828.666.239	12.034.982.258
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		2.900.864.173	3.232.465.711	10.828.666.239	12.017.523.067
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24					
9. Chi phí bán hàng	25	5.5	258.923.866	4.871.563.079	6.070.273.228	5.786.645.114
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	6.771.358.475	10.513.077.790	23.906.545.034	20.568.108.680
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		8.161.546.594	56.743.436.532	113.847.534.482	82.803.050.500
12. Thu nhập khác	31		2.727.299	319.000.005	590.863.097	326.700.968
13. Chi phí khác	32			91.710.387	1.059.758.003	91.710.387
14. Lợi nhuận khác	40		2.727.299	227.289.618	(468.894.906)	234.990.581
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		8.164.273.893	56.970.726.150	113.378.639.576	83.038.041.081
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		(551.226.188)	9.335.660.432	15.320.693.841	10.335.185.554
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		8.715.500.081	47.635.065.718	98.057.945.735	72.702.855.527
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		8.715.500.081	47.635.065.718	98.057.945.735	72.702.855.527
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62					
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		87	540	981	657



Tổng Giám đốc

Nguyễn Văn Tuấn

Kế toán trưởng

Phạm Thị Kim Hòa

Người lập

Đặng Thị Thúy Hằng

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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 HỢP NHẤT

(Theo phương pháp trực tiếp) (*)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh		-	-	-	-
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1	286.772.043.723	69.098.441.006	578.959.379.977	167.529.466.583
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2	(8.979.841.810)	(5.236.879.166)	(24.036.684.844)	(15.650.070.593)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	(7.355.158.500)	(7.178.189.507)	(31.245.364.607)	(22.562.326.776)
4. Tiền lãi vay đã trả	4	(2.900.864.173)	(2.915.023.711)	(11.146.108.239)	(12.055.635.067)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	5	(10.471.160.724)	(10.123.592.881)	(15.687.580.461)	(11.742.150.759)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6	14.961.282.220	12.015.438.486	47.394.122.823	59.482.333.863
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7	(34.126.134.050)	(20.370.599.648)	(96.522.974.436)	(60.187.650.068)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	237.900.166.686	35.289.594.579	447.714.790.213	104.813.967.183
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		-	-	-	-
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(75.647.357.957)	(134.717.605.937)	(449.228.224.711)	(301.145.539.789)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	339.650.000	536.000.000	339.650.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(10.000.000.000)	-	(70.257.888.530)	(103.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	-	120.128.958.480	250.000.000.000
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	2.438.391.391	1.696.076.848	12.235.897.936	16.706.231.811
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(83.208.966.566)	(132.681.879.089)	(386.585.256.825)	(137.099.657.978)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		-	-	-	-
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	59.645.645.838	122.364.669.701	340.446.668.514	170.017.235.652
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(27.275.000.000)	(6.750.000.000)	(160.008.509.180)	(31.250.100.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-	-	-

6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(6.058.497.550)	(23.826.631.450)	(48.560.662.600)	(42.190.744.380)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	26.312.148.288	91.788.038.251	131.877.496.734	96.576.391.272
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	181.003.348.408	(5.604.246.259)	193.007.030.122	64.290.700.477
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	95.079.427.342	88.651.083.557	83.046.837.298	18.738.677.630
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	42.135.418	-	71.043.748	17.459.191
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	276.124.911.168	83.046.837.298	276.124.911.168	83.046.837.298

NGƯỜI LẬP BIỂU



ĐẶNG THỊ THỦY HÀNG

KẾ TOÁN TRƯỞNG



PHẠM THỊ KIM HOÀ

Đồng Nai, ngày 15 tháng 01 năm 2019

TỔNG GIÁM ĐỐC



Handwritten signature of Nguyễn Văn Tuấn

NGUYỄN VĂN TUẤN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức (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 2018.

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

Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức đã được Sở giao dịch UBCK TP. HCM chấp thuận niêm yết cổ phiếu trên sàn giao dịch CK TP. HCM theo QĐ số 522/QĐ-SGDHCM ngày 18/12/2018. Công ty đã chính thức giao dịch cổ phiếu vào ngày 15/1/2019.

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 12 năm 2018 là 175 (31/12/2017: 169).

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;
- 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.

1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có các Công ty con, đơn vị trực thuộc như sau:

Tên	Địa chỉ
Công ty TNHH Một thành viên Golf Course Châu Đức	Khu Công Nghiệp - Đô Thị Châu Đức, Thôn Hữu Phước, Xã Suối Nghệ, Huyện Châu Đức- Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Việt Nam.
Xí nghiệp BOT	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.
Chi nhánh Khu công nghiệp Đô thị Châu Đức	Đường Hội Bài – Châu Pha – Đá Bạc, thôn Hữu Phước, Xã Suối Nghệ, Huyện Châu Đức- Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3. Kỳ kế toán năm

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

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

3.1. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 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.

3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

3.3. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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.

**3.4. Nợ phải thu
*Nguyên tắc ghi nhận***

Các khoản 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 trừ đi 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 và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc dựa trên khả năng thu hồi các khoản nợ phải thu này tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

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

3.5. 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:

	Năm 2018
▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 25 năm
▪ Máy móc thiết bị	07 – 12 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	08 – 10 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

- Thiết bị, dụng cụ quản lý 03 – 10 năm
- Khác 03 – 12 năm

Đối với tài sản là đường BOT 768, Công ty trích khấu hao theo hướng dẫn tại Thông tư 147/2016/TT- BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 của Bộ Tài Chính là: "thời gian trích khấu hao tài sản cố định được xác định là thời gian khai thác hoàn vốn đầu tư của chủ đầu tư tại dự án. Việc trích khấu hao tài sản cố định hình thành từ dự án theo tỷ lệ tương ứng với doanh thu hàng năm phù hợp với thời gian khai thác thu phí hoàn vốn của dự án (tương tự như phương pháp khấu hao theo số lượng, khối lượng sản phẩm)."

Cụ thể công thức tính như sau:

Khấu hao hàng năm = (Nguyên giá của BOT/ Tổng doanh thu hoàn vốn của dự án) * Doanh thu hàng năm

3.6. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

Phần mềm máy vi tính

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

3.7. 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

Bất động sản cho thuê ghi nhận doanh thu một lần sẽ được trích khấu hao toàn bộ được ghi nhận chi phí tương ứng với doanh thu.

Bất động sản cho thuê ghi nhận doanh thu hàng năm sẽ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng.

3.8. 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 bồi thường giải phóng mặt bằng, xây dựng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

3.9. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến chi phí trung tu sửa chữa đường BOT, chi phí công cụ dụng cụ... Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

3.10. Nợ phải trả

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

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

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

3.11. Chi phí đi vay

Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay

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

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

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

3.12. 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.

3.13. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước như số tiền của khách hàng đã trả trước 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.

3.14. 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu.

Cổ tức

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

Phân phối lợi nhuận

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

3.15. 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 phần 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, 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.

Doanh thu cho thuê khu công nghiệp ghi nhận một lần khi thỏa mãn các quy định tại điều 79 của TT 200/2014/TT- BTC của Bộ Tài chính về hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp. Cụ thể như sau:

- Thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản.
- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản.
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê.
- Công ty ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**3.16. 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.

3.17. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính là chi phí lãi vay phát sinh trong năm.

3.18. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

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

3.19. Thuế***Thuế thu nhập doanh nghiệp***

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

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

Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất (và các luật thuế) có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

Ưu đãi thuế TNDN đối với XI nghiệp BOT:

Theo Nghị định 78/2007.NĐ-CP ngày 11 tháng 05 năm 2007 chương VII điều 35-1: Doanh nghiệp BOT được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp như quy định với dự án thuộc danh mục lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư. Ưu đãi về thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp đối với các doanh nghiệp này được áp dụng trong toàn bộ thời gian thực hiện dự án. Dự án được miễn tiền sử dụng đất đối với diện tích đất được Nhà Nước giao hoặc được miễn tiền thuê đất trong toàn bộ thời gian thực hiện dự án. Vì vậy, dự án BOT đường 768 sẽ được hưởng mức thuế suất thuế TNDN ưu đãi là 10%, miễn thuế TNDN trong vòng 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo. Năm 2018 là năm thứ 9 hoạt động này kinh doanh có lãi.

Ưu đãi thuế TNDN đối với Khu Công nghiệp Châu Đức :

Công ty được hưởng các ưu đãi theo các điều khoản quy định trong Giấy Chứng nhận Đầu tư và các quy định về thuế đối với hoạt động của Khu công nghiệp Châu Đức và Khu đô thị Châu Đức, như sau:

- Thuế suất thuế TNDN hàng năm bằng 10% thu nhập chịu thuế trong 15 năm kể từ khi dự án bắt đầu hoạt động kinh doanh. Trong những năm tiếp theo, thuế suất đơn vị áp dụng theo quy định của luật thuế hiện hành;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

- Miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp cho 9 năm tiếp theo. Năm 2018 là năm thứ 8 Công ty hoạt động có thu nhập chịu thuế.

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng của các dịch vụ do Công ty cung cấp được tính theo các mức thuế 5% và 10%.

Các loại thuế khác

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

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

3.20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

3.21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

3.22. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm các giám đốc, các cán bộ điều hành của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

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

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Tiền mặt	836.534.399 ✓	1.250.010.537
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	18.174.471.211	26.796.826.761
Các khoản tương đương tiền	257.113.905.558	55.000.000.000
Cộng	276.124.911.168	83.046.837.298

(Xem trang tiếp theo)

TTHUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 6 tháng:

	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
	VND	VND
Đầu tư nắm giữ	50.000.000.000	100.000.000.000

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

	Tại ngày 31/12/2018			Tại ngày 01/01/2018		
	VND			VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác:						
Công ty Cp Sonadezi Long Bình	31.518.125.000	-	-	31.518.125.000	-	-
Công ty CP Cấp nước Châu Đức	15.000.000.000	-	-	15.000.000.000	-	-
Công ty CP DV Sonadezi	1.500.000.000	-	-	1.500.000.000	-	-
Cộng	48.018.125.000	-	-	48.018.125.000	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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 31/12/2018

TTHUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Đầu tư vào Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình 31.518.125.000 VND tương đương 4,2% vốn điều lệ.

Đầu tư vào Công ty Cổ phần cấp nước Châu Đức 15.000.000.000 VND tương đương 7,5% vốn điều lệ.

Đầu tư vào Công ty Cổ phần dịch vụ Sonadezi 1.500.000.000 VND tương đương 3% vốn điều lệ.

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Phải thu khách hàng:		
Công Ty TNHH Cấp Điện GI Cables	6.490.138.424	-
Công Ty TNHH Sh Solar Farm Vina	90.800.028.066	
Công Ty TNHH ZIRTEC	26.619.480	16.758.126.000
Công Ty TNHH Đông Phương Vũng Tàu	3.729.063.394	
Công Ty CP Phân Bón Hà Lan AGRO	20.516.585.130	24.537.369.780
Công Ty TNHH Greentech Headgear	12.133.885.566	
Công Ty Cổ Phần Khí Công Nghiệp Dầu Khí Việt Hàn	994.095	25.735.568.936
Công Ty TNHH Cấp Điện GI Cables	6.490.138.424	
Các khách hàng khác	5.427.541.866	41.171.760.692
Cộng	145.614.001.344	108.202.825.408

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Công ty CP Cơ Giới và Xây Lắp Số 9	2.134.372.134	6.282.894.000
Công ty TNHH Xây Dựng Trường An Thịnh	701.778.193	2.648.666.980
Công ty Cổ Phần Sonadezi An Bình	1.031.000.000	
Công ty TNHH XD Công Nghiệp & Dân Dụng Hợp Lực	1.823.540.505	
Công Ty CP Xây Dựng Thương Mại Phương Nguyệt	1.500.000.000	
Các khách hàng khác	6.182.712.143	3.774.316.866
Cộng	13.373.402.975	12.705.877.846

4.5. Phải thu khác

	Tại ngày 31/12/2018 VND		Tại ngày 01/01/2018 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Phải thu lãi hợp đồng tiền gửi	2.198.504.112	-	1.406.491.667	-
Phải thu khác	189.121.783	-	180.090.458	-
Cộng	2.387.625.895	-	1.586.582.125	-
Dài hạn:				
Phải thu khác	168.101.010		168.101.010	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.6. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2018		Tại ngày 01/01/2018	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	387.769.342	-	394.087.276	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	720.783.549	-	360.507.199	-
Công cụ, dụng cụ	29.000.000	-	-	-
Cộng	1.137.552.891	-	754.594.475	-

4.7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày	Tại ngày
	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Dự án đường BOT 768	2.724.987.063	2.699.948.175
Dự án KCN, Khu đô thị Châu Đức - chi phí chuẩn bị đầu tư, tư vấn, xây dựng	623.877.785.086	331.697.049.782
Dự án KCN, Khu đô thị Châu Đức - chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	1.106.123.948.039	1.094.100.371.100
Cộng	1.732.726.720.188	1.428.497.369.057

Tài sản hình thành trong tương lai của Dự án KCN Châu Đức được thế chấp vay dài hạn.

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2018	362.007.980.799	2.214.395.650	5.015.232.739	2.074.094.460	674.523.097	371.986.226.745
Mua trong năm		117.000.000	3.545.672.727	40.640.000		3.703.312.727
Thanh lý trong năm		1.340.000.000				1.340.000.000
Tại ngày 31/12/2018 (*)	362.007.980.799	991.395.650	8.560.905.466	2.114.734.460	674.523.097	374.349.539.472
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2018	40.078.141.681	719.542.198	2.551.000.625	1.696.141.239	493.466.816	45.538.292.559
Khấu hao trong năm	8.992.367.741	148.226.871	430.200.901	131.332.479	27.607.117	9.729.735.109
Thanh lý trong năm		395.555.544				395.555.544
Tại ngày 31/12/2018	49.070.509.422	472.213.525	2.981.201.526	1.827.473.718	521.073.933	54.872.472.124
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2018	321.929.839.118	1.494.853.452	2.464.232.114	377.953.221	181.056.281	326.447.934.186
Tại ngày 31/12/2018	312.937.471.377	519.182.125	5.579.703.940	287.260.742	153.449.164	319.477.067.348
(*) Trong đó, Nguyên giá tài sản cố định hữu hình của xí nghiệp BOT là :	335.800.225.168	117.000.000	1.044.195.455	229.830.000	-	337.191.250.623

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 4.691.060.356 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨCĐịa 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 31/12/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.9. Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình là phần mềm máy tính đang sử dụng tại Công ty.
Nguyên giá của TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 3.329.025.000 VND

4.10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Tại ngày 01/01/2018 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 31/12/2018 VND
Bất động sản đầu tư cho thuê:				
Nguyên giá:				
Quyền sử dụng đất	185.462.363.350	-	-	185.462.363.350
Cơ sở hạ tầng	290.604.804.978	-	-	290.604.804.978
Nhà xưởng	21.966.293.660	2.003.234.768	-	23.969.528.428
Cộng	498.033.461.988	2.003.234.768	-	500.036.696.756
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Quyền sử dụng đất	175.421.854.227	1.535.673.268	-	176.957.527.495
Cơ sở hạ tầng	249.843.617.304	348.783.909	-	250.192.401.213
Nhà xưởng	261.463.188	1.063.140.088	-	1.324.603.276
Cộng	425.526.934.719	2.947.597.265	-	428.474.531.984
Giá trị còn lại:				
Quyền sử dụng đất	10.040.509.123			8.504.835.855
Cơ sở hạ tầng	40.761.187.674			40.412.403.765
Nhà xưởng	21.704.830.472			22.644.925.152
Cộng	72.506.527.269			71.562.164.772

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê để thuyết minh trong báo cáo tài chính và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư có thể khác với giá trị ghi sổ.

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.11. Chi phí trả trước dài hạn

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Chi phí trung tu	2.986.347.689	4.266.210.977
Chi phí khác	7.403.695.546	9.012.057.482
Cộng	<u>10.390.043.235</u>	<u>13.278.268.459</u>

4.12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2018 VND		Tại ngày 01/01/2018 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả người bán :				
Hội đồng bồi thường huyện Châu Đức	8.914.675.856	8.914.675.856	137.945.755.415	137.945.755.415
Công Ty TNHH Xây Dựng Trường An Thịnh	6.915.705.391	6.915.705.391	1.090.750.052	1.090.750.052
Phải trả cho các đối tượng khác	10.523.089.235	10.523.089.235	18.063.463.423	18.063.463.423
Cộng	<u>26.353.470.482</u>	<u>26.353.470.482</u>	<u>157.099.968.890</u>	<u>157.099.968.890</u>

4.13. Người mua trả trước ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Công ty CP Phân bón Hà Lan AGRO		1.365.000.000
Công ty TNHH Fullxin (VIỆT NAM)	1.461.814.170	1.461.814.170
Công ty TNHH Đông Phương Vũng Tàu	44.526.489.644	
Các khách hàng khác	20.586.623.992	2.690.460.130
Cộng	<u>66.574.927.806</u>	<u>5.517.274.300</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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 31/12/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.14. Thuế và các khoản (phải thu)/phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 31/12/2018 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2018 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng		2.885.651.574	46.790.927.387	43.839.887.242	(65.388.571)	-
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	24.037.875	311.416.656	323.039.385	-	35.660.604
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.031.980.493		15.319.939.536	15.687.580.461	(664.339.568)	
Thuế thu nhập cá nhân	-	299.498.326	2.562.563.832	2.580.549.158	-	281.513.000
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác			225.400.219	225.400.219	-	-
Cộng	1.031.980.493	3.209.187.775	65.210.247.630	62.656.456.465	(729.728.139)	317.173.604

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.15. Chi phí phải trả dài hạn**

Là chi phí trích trước giá vốn cho thuê KCN Châu Đức.

4.16. Phải trả người lao động

Là khoản lương còn phải trả cho cán bộ nhân viên.

4.17. Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Ngắn hạn:		
Cổ tức phải trả	9.727.382.521	8.288.045.121
Các khoản phải trả, phải nộp khác	8.382.186.346	6.994.803.981
Cộng	18.109.568.867	15.282.849.102
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.965.241.436	3.921.941.436
Cộng	1.965.241.436	3.921.941.436

4.18. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn và dài hạn là số tiền nhận trước của Công ty TNHH sản xuất giày Uy Việt theo hợp đồng thuê đất số 13/HĐTĐ – SZC – KD. Thời gian thuê từ 2015 đến năm 2058, tổng giá trị hợp đồng là 55.873.125.000 VND. Và Công ty TNHH Sh Solar Farm Vina theo hợp đồng thuê đất số 32/HĐTĐ – SZC – KD. Thời gian thuê từ 2018 đến năm 2058, tổng giá trị hợp đồng là 227.000.070.164 VND

Khả năng không thực hiện được thỏa thuận về việc cho thuê đất như trong hợp đồng đã ký với khách hàng là thấp do hợp đồng cho thuê đất khu công nghiệp nhiều năm, khách hàng sẽ không bỏ ngang cơ sở vật chất đã xây dựng và đã thanh toán toàn bộ tiền thuê đất.

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.19. Vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2018		Trong kỳ		Tại ngày 01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:						
Vay ngân hàng	-	-	-	83.408.509.180	83.408.509.180	83.408.509.180
Vay dài hạn đến hạn trả	79.900.000.000	79.900.000.000	66.489.286.343	76.600.000.000	90.010.713.657	90.010.713.657
Cộng	<u>79.900.000.000</u>	<u>79.900.000.000</u>	<u>66.489.286.343</u>	<u>160.008.509.180</u>	<u>173.419.222.837</u>	<u>173.419.222.837</u>
Dài hạn:						
Vay ngân hàng	842.684.094.771	842.684.094.771	340.446.668.514	66.489.286.343	568.726.712.600	568.726.712.600
Tổng cộng	<u>922.584.094.771</u>	<u>922.584.094.771</u>	<u>310.840.309.019</u>	<u>145.997.795.523</u>	<u>742.145.935.437</u>	<u>742.145.935.437</u>

Vay dài hạn đến hạn trả là khoản tiền vay dài hạn ngân hàng đến hạn phải trả trong 12 tháng tiếp theo.

Vay dài hạn là các khoản vay ngân hàng với lãi suất từ 7% đến 9,7%/năm. Thời gian vay còn lại từ 2 năm đến 8 năm.

Tài sản thế chấp cho khoản vay dài hạn trên bao gồm :

- Quyền thu phí từ tháng 08/2011 đến 31/12/2045 của trạm thu phí 2a và 2b trên đường Đồng Khởi và trạm thu phí 4a trên đường vào nhà máy nước Thiện Tân của dự án BOT, quyền thu phí tại trạm số 1 và trạm số 3 thuộc dự án Đường BOT – Đường 768.
- Một phần quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của các thửa đất tại xã Nghĩa Thành và xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức và xã Sông Xoài, xã Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu mà đơn vị được giao để thực hiện "Dự án KCN Châu Đức" theo hợp đồng thế chấp bất động

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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 31/12/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

sản số 0102/2017 – HĐTCBĐS/NHCT924 – CHAUDUC ngày 05/1/2017 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam – chi nhánh Đồng Nai và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương chi nhánh 7 – xem thêm mục 4.7.

- Toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai của Dự án đầu tư xây dựng công trình “ Khu công nghiệp Châu Đức” tại xã Nghĩa Thành và xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức; xã Sông Xoài và Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo hợp đồng thế chấp dự án đầu tư xây dựng số 0407/2018/HĐTCĐAĐTXD/NHCT 924 –SZC ngày 11 tháng 04 năm 2018.

4.20. Vốn chủ sở hữu**4.20.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và các quỹ VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2017	1.000.000.000.000	5.407.250.000	11.141.942.378	28.885.884.756	44.284.642.567	1.089.719.719.701
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	72.702.855.527	72.702.855.527
Trích các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	-	-	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(4.242.255.000)	(4.242.255.000)
Cổ tức	-	-	-	-	(40.000.000.000)	(40.000.000.000)
Tại ngày 01/01/2018	1.000.000.000.000	5.407.250.000	11.141.942.378	28.885.884.756	72.745.243.094	1.118.180.320.228
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	98.057.945.735	98.057.945.735
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(9.126.148.499)	(9.126.148.499)
Cổ tức	-	-	-	-	(50.000.000.000)	(50.000.000.000)
Tại ngày 31/12/2018	1.000.000.000.000	5.407.250.000	11.141.942.378	28.885.884.756	111.677.040.330	1.157.112.117.464

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨCĐịa 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 31/12/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.20.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Tổng Công ty phát triển Khu Công Nghiệp	468.400.000.000	468.400.000.000
Công ty Cơ điện lạnh REE		104.635.000.000
Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành	100.800.000.000	100.800.000.000
Quý Đầu tư Phát triển Đồng Nai	28.000.000.000	28.000.000.000
Vốn góp của các đối tượng khác	402.800.000.000	298.165.000.000
Cộng	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000

4.20.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	100.000.000	100.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	100.000.000	100.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	100.000.000	100.000.000

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH**5.1.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Quý 4/2018 VND	Quý 4/2017 VND
Doanh thu cho thuê đất, phí quản lý	12.749.711.138	147.686.737.034
Doanh thu dịch vụ tư vấn giám sát	2.912.596.235	468.019.152
Doanh thu hoạt động khu dịch vụ thể dục thể thao	453.189.790	521.442.715
Doanh thu kinh doanh thu phí đường bộ	16.858.101.818	14.908.207.273
Doanh thu xử lý nước thải	181.512.000	52.646.400
Doanh thu cho thuê và phí quản lý nhà xưởng	1.496.529.600	707.400.100
Hoạt động khác	463.939.802	
Cộng	35.115.580.383	164.344.452.674

5.1.2 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Doanh thu cho thuê đất, phí quản lý	218.222.692.155	156.491.731.979

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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 31/12/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Doanh thu dịch vụ tư vấn giám sát	3.646.064.846	2.005.950.599
Doanh thu hoạt động khu dịch vụ thể dục thể thao	1.664.694.705	2.071.889.629
Doanh thu kinh doanh thu phí đường bộ	60.865.998.182	58.178.067.364
Doanh thu xử lý nước thải	446.817.600	163.101.600
Doanh thu cho thuê và phí quản lý nhà xưởng	3.956.455.730	707.400.100
Hoạt động khác	1.427.229.594	52.337.386
Cộng	290.229.952.812	219.670.478.657

5.2.1 Giá vốn hàng bán

	Quý 4/2018 VND	Quý 4/2017 VND
Giá vốn trích trước cho thuê đất và dịch vụ hạ tầng	9.880.040.964	75.850.524.582
Giá vốn dịch vụ và tư vấn giám sát	992.175.256	1.391.307.445
Giá vốn hoạt động Khu dịch vụ thể dục thể thao	1.547.721.350	2.942.497.315
Giá vốn kinh doanh thu phí đường bộ	7.861.324.887	11.236.408.302
Giá vốn hoạt động xử lý nước thải	558.178.290	422.285.029
Giá vốn cho thuê và phí quản lý nhà xưởng	278.750.524	225.996.213
Giá vốn HĐ khác	418.048.000	
Cộng	21.536.239.271	92.069.018.886

5.2.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Giá vốn trích trước cho thuê đất và dịch vụ hạ tầng	110.027.051.845	78.428.230.247
Giá vốn dịch vụ và tư vấn giám sát	1.563.947.606	2.133.334.895
Giá vốn hoạt động Khu dịch vụ thể dục thể thao	5.412.054.113	5.223.898.368
Giá vốn kinh doanh thu phí đường bộ	28.311.205.543	28.349.703.221
Giá vốn hoạt động xử lý nước thải	1.135.709.579	950.813.160
Giá vốn cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	1.063.140.088	261.463.188
Giá vốn HĐ khác	1.187.386.500	
Cộng	148.700.495.274	115.347.443.079

5.3.1 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 4/2018 VND	Quý 4/2017 VND
Lãi tiền gửi	2.957.514.499	3.102.568.515
Lãi chênh lệch tỷ giá	42.135.418	
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.513.702.079	
Cộng	4.513.351.996	3.102.568.515

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5.3.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lãi tiền gửi	5.139.454.667	10.792.938.474
Lãi chênh lệch tỷ giá	94.424.094	
Cổ tức, lợi nhuận được chia	7.889.682.684	6.076.812.500
Cộng	13.123.561.445	16.869.750.974

5.4.1 Chi phí tài chính

	Quý 4/2018 VND	Quý 4/2017 VND
Lãi tiền vay	2.900.864.173	3.249.924.902
Cộng	2.900.864.173	3.249.924.902

5.4.2. Chi phí tài chính

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lãi tiền vay	10.828.666.239	12.017.523.067
Lỗ chênh lệch tỷ giá		17.459.191
Cộng	10.828.666.239	12.034.982.258

5.5.1. Chi phí bán hàng

	Quý 4/2018 VND	Quý 4/2017 VND
Chi phí đồ dùng văn phòng		89.536.327
Chi phí khấu hao	34.004.548	28.000.002
Chi phí dịch vụ mua ngoài	224.919.318	3.164.004.778
Chi phí bằng tiền khác		1.590.021.972
Cộng	258.923.866	4.871.563.079

5.5.2. Chi phí bán hàng

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí đồ dùng văn phòng		89.536.327
Chi phí khấu hao	130.013.635	111.999.999
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.700.779.286	3.814.037.536

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨCĐịa 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 31/12/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Chi phí bằng tiền khác	4.239.480.307	1.771.071.252
Cộng	6.070.273.228	5.786.645.114

5.6.1 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 4/2018 VND	Quý 4/2017 VND
Chi phí nhân viên quản lý	4.235.754.200	8.382.320.640
Chi phí đồ dùng văn phòng	129.471.936	95.269.773
Chi phí khấu hao	248.931.374	228.613.754
Thuế, phí, lệ phí	86.959.820	127.263.850
Chi phí dịch vụ mua ngoài	983.486.570	773.618.041
Chi phí bằng tiền khác	1.086.754.575	905.991.732
Cộng	6.771.358.475	10.513.077.790

5.6.2 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí nhân viên quản lý	14.615.049.895	13.842.708.258
Chi phí đồ dùng văn phòng	296.061.054	208.936.291
Chi phí khấu hao	1.003.833.049	870.763.458
Thuế, phí, lệ phí	205.904.256	257.563.971
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.244.492.416	3.067.753.466
Chi phí bằng tiền khác	3.541.204.364	2.320.383.236
Cộng	23.906.545.034	20.568.108.680

5.1. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.352.362.755	1.432.420.589
Chi phí nhân công	33.101.183.142	29.072.121.929
Chi phí khấu hao tài sản cố định (*)	10.998.235.899	10.477.014.305
Chi phí trích trước	99.771.254.073	72.899.925.095
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.847.840.078	22.090.315.842
Chi phí khác bằng tiền	17.378.687.788	5.432.885.002
Cộng	178.449.563.735	141.404.682.762

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5.2. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
	113.378.639.576	83.038.041.081
Tổng lợi nhuận kê toán trước thuế		
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	2.857.455.223	553.840.191
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(7.889.682.500)	(6.076.812.500)
Thu nhập chịu thuế, bao gồm:	108.346.412.299	77.515.068.772
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chịu thuế suất 10%	42.323.924.128	39.440.513.874
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chịu thuế suất 20%	66.022.488.171	41.815.799.301
Chi phí thuế TNDN trước giảm và điều chỉnh	17.436.890.047	12.307.211.247
Thuế TNDN được miễn, giảm	(2.116.196.206)	(1.972.025.693)
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	15.320.693.841	10.335.185.554

6. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

- Dịch vụ cho thuê KCN, nhà xưởng và các dịch vụ hạ tầng
- Hoạt động dự án BOT
- Hoạt động tài chính
- Hoạt động khác

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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 31/12/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Nội dung	Hoạt động cho thuê đất và quản lý		Hoạt động kinh doanh thu phí		Hoạt động tài chính		Hoạt động khác		Tổng cộng	
	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017
Doanh thu thuần (*)										
Từ khách hàng bên ngoài	218.223	156.859	60.866	58.178	13.124	16.870	11.141	4.633	303.354	236.540
Cộng	218.223	156.859	60.866	58.178	13.124	16.870	11.141	4.633	303.354	236.540
Kết quả hoạt động kinh doanh										
Lãi gộp của bộ phận	108.196	78.511	32.555	29.828	2.295	4.835	779	(4.016)	143.824	109.158
CP bán hàng & QLDN	26.977	23.178		-	1.622	2.493	1.377	685	29.976	26.356
Lợi nhuận khác		-		-		-	(469)	235	(469)	235
Lợi nhuận trước thuế	81.218	55.333	32.555	29.828	673	2.342	(1.067)	(4.466)	113.379	83.037
Thuế thu nhập doanh nghiệp	13.470	8.781	1.469	1.498		-	381	56	15.321	10.335
Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-		-		-		-	-	-
Lợi nhuận sau thuế	67.748	46.552	31.086	28.330	673	2.342	(1.448)	(4.522)	98.058	72.702

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

<u>Danh sách các bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
1. Tổng Công ty Cổ phần Phát Triển Khu Công Nghiệp	Công ty mẹ
2. Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Công ty thành viên tập đoàn
3. Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	Công ty thành viên tập đoàn
4. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	Công ty thành viên tập đoàn
5. Công ty Cổ phần Môi Trường Sonadezi	Công ty thành viên tập đoàn
6. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Công ty thành viên tập đoàn
7. Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Công Nghiệp Số 2	Công ty thành viên tập đoàn
8. Trường Cao đẳng Công Nghệ & QT Sonadezi	Công ty thành viên tập đoàn
9. Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai	Công ty thành viên tập đoàn
10. Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	Công ty thành viên tập đoàn
11. Công ty Cổ phần Kinh Doanh Nhà Đồng Nai	Công ty thành viên tập đoàn
12. Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Công ty thành viên tập đoàn
13. Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	Công ty thành viên tập đoàn
14. Công ty Cổ phần Xây Dựng Đồng Nai	Công ty thành viên tập đoàn
15. HĐQT và Ban Tổng giám đốc	Nhân sự quản lý chủ chốt

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

	<u>Tại ngày 31/12/2018 VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2018 VND</u>
Phải thu khách hàng:		
Tổng Công ty Cổ phần Phát Triển Khu Công Nghiệp		3.789.546.057
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền		236.832.560
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	708.705.719	
Cộng –	708.705.719	4.026.378.617
	<u>Tại ngày 31/12/2018 VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2018 VND</u>
Phải trả người bán:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	(141.428.578)	(41.659.578)
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	(69.497.560)	
Cộng	(210.926.138)	(41.659.578)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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 31/12/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Người mua trả tiền trước:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	(612.020.000)	(264.088.000)
Trường Cao đẳng Công nghệ & QT Sonadezi	-	(47.829.000)
Cộng	(612.020.000)	(311.917.000)
	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Cổ tức phải trả:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	(5.040.000.000)	(4.032.000.000)
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai		(168.000.000)
Công ty Cổ phần Xây Dựng Đồng Nai		-
Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai		-
Công ty cổ phần cảng Đồng Nai	(350.000.000)	-
Cộng –	(5.390.000.000)	(4.200.000.000)
Trong kỳ, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:		
	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ:		
Tổng Công ty Cổ phần Phát Triển Khu Công Nghiệp	3.445.041.870	4.102.138.986
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	3.260.678.528	2.616.400.602
Công ty Cổ phần Môi Trường Sonadezi	657.000.000	615.927.273
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	626.212.000	626.212.000
Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Công Nghiệp Số 2	1.467.200.000	1.467.200.000
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	4.151.554.947	78.097.600
Trường Cao Đẳng Công Nghệ & QT Sonadezi	217.404.829	
Công ty CP Sonadezi Giang Điền	2.773.518.455	468.019.152
Cộng	16.598.610.629	9.973.995.613

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨCĐịa 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 31/12/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Mua hàng:		
Tổng Công ty Phát Triển Khu Công Nghiệp	-	409.837.618
Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai	19.215.350	8.336.350
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	1.813.968.429	15.833.119.789
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	987.999.100	1.584.615.600
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	904.045.081	422.455.024
Cộng	3.725.227.960	18.258.364.381

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Trả cổ tức:		
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai		280.000.000
Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai	47.505.000	280.000.000
Công ty Cổ phần Điện Cơ Đồng Nai	35.000.000	28.000.000
Công ty Cổ phần Kinh Doanh Nhà Đồng Nai	350.000.000	280.000.000
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	210.000.000	168.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	350.000.000	280.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành		4.032.000.000
Công ty Cổ phần Xây Dựng Đồng Nai	175.000.000	140.000.000
Tổng Công ty Phát Triển Khu Công Nghiệp	23.420.000.000	18.736.000.000

Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và của các nhân sự quản lý chủ chốt được hưởng trong kỳ như sau:

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Thu nhập của Hội đồng quản trị	1.677.500.000	815.370.000
Thu nhập của Tổng giám đốc	974.110.000	923.288.476
Thu nhập của các nhân sự quản lý chủ chốt khác	2.039.368.000	1.378.425.038
Cộng	4.690.978.000	3.117.083.514

Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và của các nhân sự quản lý chủ chốt năm 2018 được quyết toán theo Thông tư 28/2016/TT-BLĐTBXH hướng dẫn thực hiện quy định về lao động, tiền lương, thù lao, tiền thưởng đối với công ty có cổ phần, vốn góp chi phối của Nhà nước do Bộ trưởng Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội ban hành.

Thu nhập Ban kiểm soát

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Thu nhập của Ban kiểm soát	551.310.000	471.535.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

8. GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ KINH DOANH QUÝ 4/2018 (Theo Thông tư 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 về hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán)

Lợi nhuận sau thuế TNDN quý 4/2018 giảm 38.919.565.637 đồng giảm 5,4 lần so với LNST cùng kỳ năm trước là do một số yếu tố chủ yếu sau:

Doanh thu thuần quý 4/2018 giảm 129.228.872.291 đồng giảm 4,6 lần so với doanh thu quý 4 năm trước do doanh thu từ hoạt động cho thuê đất KCN (doanh thu cho thuê đất và phí quản lý hạ tầng) giảm 134.830.088.586 đồng.

Giá vốn toàn công ty trong quý này giảm 70.532.779.615 đồng giảm 77% so cùng kỳ năm trước.

Doanh thu hoạt động tài chính quý này tăng 1.410.783.481 đồng với tỷ lệ tăng 45%.

Các chi phí chung quý này đều giảm so với cùng kỳ năm trước do chi phí bán hàng giảm 4.612.639.213 đồng tương ứng tỷ lệ giảm 95% so cùng kỳ năm trước, chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 3.741.719.315 đồng giảm 36% so cùng kỳ năm 2017.

Tổng hợp các yếu tố trên tổng lợi nhuận trước thuế quý 4/2018 giảm 48.806.452.257 đồng giảm 86% so quý 4/2017.

Bảng tóm tắt chỉ tiêu ảnh hưởng kết quả kinh doanh quý 4 năm 2018 so cùng kỳ năm 2017:

Chỉ tiêu	Quý IV		Tăng/ giảm	
	Năm 2018	Năm 2017	Số tiền	Tỷ lệ (%)
Doanh thu thuần	35.115.580.383	164.344.452.674	(129.228.872.291)	-79%
Giá vốn hàng bán	21.536.239.271	92.069.018.886	(70.532.779.615)	-77%
Lợi nhuận gộp	13.579.341.112	72.275.433.788	(58.696.092.676)	-81%
DT hoạt động Tài chính	4.513.351.996	3.102.568.515	1.410.783.481	45%
Chi phí tài chính	2.900.864.173	3.249.924.902	(349.060.729)	-11%
Chi phí bán hàng	258.923.866	4.871.563.079	(4.612.639.213)	-95%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	6.771.358.475	10.513.077.790	(3.741.719.315)	-36%
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	8.161.546.594	56.743.436.532	(48.581.889.938)	-86%
Lợi nhuận khác	2.727.299	227.289.618	(224.562.319)	-99%
Tổng LN kế toán trước thuế	8.164.273.893	56.970.726.150	(48.806.452.257)	-86%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(551.226.188)	9.335.660.432	(9.886.886.620)	-106%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	8.715.500.081	47.635.065.718	(38.919.565.637)	-82%

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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 31/12/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**9. CÁC THÔNG TIN THUYẾT MINH KHÁC**

Nguồn vốn 300.000.000.000 VND thông qua việc phát hành cổ phiếu của ĐHCĐ Công ty để tăng vốn điều lệ theo Quyết định số 147/QĐ-SZC-ĐHCĐ ngày 25 tháng 11 năm 2014 đã được giải ngân đến ngày 31/12/2018 như sau:

Đầu tư vào KCN Châu Đức		Dự án BOT 768		VND
Kế hoạch đầu tư	Đã giải ngân	Kế hoạch đầu tư	Đã giải ngân	
270.000.000.000	270.000.000.000	30.000.000.000	29.156.584.530	



(Signature)
Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 15 tháng 01 năm 2019

Phạm Thị Kim Hoà
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thuý Hằng
Người lập