

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2018



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Cao ốc Sonadezi, số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 – 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8 – 9
Thuyết minh báo cáo tài chính	10 – 39

JOB
CÔNG
CỐ
ON
CH
NI

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức (dưới đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính riêng đính kèm đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Phạm Xuân Bách	Chủ tịch
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên
Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên
Ông Tiên Bộ	Thành viên
Ông Trần Trung Chiến	Thành viên

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Lưu Thị Thúy Vân	Trưởng ban
Bà Đỗ Thị Đức Hạnh	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Thu Vân	Thành viên

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Tổng Giám đốc
Ông Trương Thanh Hiệp	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đinh Ngọc Thuận	Phó Tổng Giám đốc

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên RSM Quốc tế.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng hằng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính riêng hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính riêng được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam cũng như các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Công ty và thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính riêng.

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		396.399.337.632	311.997.435.702
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	234.119.316.644	83.046.837.298
1. Tiền	111		19.010.835.744	28.046.837.298
2. Các khoản tương đương tiền	112		215.108.480.900	55.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		90.000.000.000	100.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	90.000.000.000	100.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		69.788.368.492	122.495.285.379
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	54.813.973.278	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 ngắn hạn khác	136	4.5	2.387.625.895	1.586.582.125
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(786.633.656)	-
IV. Hàng tồn kho	140		1.137.552.891	754.594.475
1. Hàng tồn kho	141		1.137.552.891	754.594.475
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.354.099.605	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	4.12	1.112.743.239	729.728.139
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.184.605.357.779	1.889.414.775.339
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		168.101.010	168.101.010
1. Phải thu dài hạn khác	216	4.5	168.101.010	168.101.010
II. Tài sản cố định	220		319.740.203.574	326.946.384.544
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	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. Tài sản cố định vô hình	227		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	4.8	71.562.164.772	72.506.527.269
1. Nguyên giá	231		500.036.696.756	498.033.461.988
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(428.474.531.984)	(425.526.934.719)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.654.422.537.359	1.428.497.369.057
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.6	1.654.422.537.359	1.428.497.369.057
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	128.322.307.829	48.018.125.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		80.304.182.829	-
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		48.018.125.000	48.018.125.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		10.390.043.235	13.278.268.459
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.9	10.390.043.235	13.278.268.459
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.581.004.695.411	2.201.412.211.041

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

Mẫu số B 01- DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.424.601.466.076	1.083.231.890.813
I. Nợ ngắn hạn	310		218.778.076.840	366.971.536.682
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.10	26.353.470.482	157.099.968.890
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.11	66.574.927.806	5.517.274.300
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.12	3.209.187.775	317.173.604
4. Phải trả người lao động	314		4.608.003.000	7.576.532.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.13	2.277.060.223	-
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.15	9.727.253.756	1.269.843.750
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.14	18.107.745.867	15.282.849.102
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.16	79.900.000.000	173.419.222.837
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		8.020.427.931	6.488.672.199
II. Nợ dài hạn	330		1.205.823.389.236	716.260.354.131
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.13	192.264.924.693	92.817.950.095
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.15	168.909.128.336	50.793.750.000
3. Phải trả dài hạn khác	337	4.14	1.965.241.436	3.921.941.436
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.16	842.684.094.771	568.726.712.600
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.156.403.229.335	1.118.180.320.228
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.17	1.156.403.229.335	1.118.180.320.228
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
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		5.407.250.000	5.407.250.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		28.885.884.756	28.885.884.756
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		11.141.942.378	11.141.942.378
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		110.968.152.201	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		97.349.057.606	72.702.855.527
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.581.004.695.411	2.201.412.211.041



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2019

Phạm Thị Kim Hòa
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người lập biểu

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2018	Năm 2017
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	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		290.229.952.812	219.670.478.657
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	148.700.495.274	115.347.443.079
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		141.529.457.538	104.323.035.578
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	13.117.966.921	16.869.750.974
7. Chi phí tài chính	22	5.4	10.828.666.239	12.034.982.258
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		10.828.666.239	12.017.523.067
8. Chi phí bán hàng	25	5.5	6.070.273.228	5.786.645.114
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	24.691.355.690	20.568.108.680
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		113.057.129.302	82.803.050.500
11 Thu nhập khác	31		116.109.550	234.990.581
12 Chi phí khác	32		585.004.456	-
13 Lợi nhuận khác	40		(468.894.906)	234.990.581
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		112.588.234.396	83.038.041.081
15 Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	15.239.176.790	10.335.185.554
16 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		97.349.057.606	72.702.855.527
18 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		-	-
19 Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		-	-



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2019

Phạm Thị Kim Hòa
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người lập biểu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2018	Năm 2017
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		112.588.234.396	83.038.041.081
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.7	112.400.811.104	83.376.939.400
Các khoản dự phòng	03	5.6	786.633.656	-
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại	04		(43.275.418)	(17.459.191)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(12.548.789.096)	(17.097.040.587)
Chi phí lãi vay	06	5.4	10.828.666.239	12.017.523.067
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		224.012.280.881	161.318.003.770
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		56.818.480.292	(62.881.526.613)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(382.958.416)	391.084.325
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		198.939.327.300	40.535.961.085
Tăng giảm chi phí trả trước	12		2.848.592.258	(7.736.229.782)
Tiền lãi vay đã trả	14		(11.146.108.239)	(12.055.635.067)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.12	(15.687.580.461)	(11.742.150.759)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(7.594.392.767)	(3.015.539.776)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		447.807.640.848	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		(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		469.690.909	339.650.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(110.257.888.530)	(100.000.000.000)
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		(2.000.000.000)	(3.000.000.000)
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		12.231.530.198	16.706.231.811
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(428.655.933.654)	(137.099.657.978)

(Xem tiếp trang sau)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP THEO)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2018	Năm 2017
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	340.446.668.514	170.017.235.652
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(160.008.509.180)	(31.250.100.000)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho sở hữu	36	4.17.4	(48.560.662.600)	(42.190.744.380)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		131.877.496.734	96.576.391.272
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM	50		151.029.203.928	64.290.700.477
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		83.046.837.298	18.738.677.630
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		43.275.418	17.459.191
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70	4.1	234.119.316.644	83.046.837.298



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2019

Phạm Thị Kim Hòa
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người lập biểu

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 (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.

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.

Công ty được niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) vào ngày 15 tháng 01 năm 2019.

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;
- 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.

1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

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

Tên	Địa chỉ
Công ty TNHH MTV Golf Course Châu Đức	Khu công nghiệp – Khu đô thị Châu Đức, Thôn Hữu Phước, Xã Suối Nghệ, Huyện Châu Đức, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các đơn vị trực thuộc tính đến 31 tháng 12 năm 2018 gồm:

<u>Tên</u>	<u>Địa chỉ</u>
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.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng 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.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài 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 riêng 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".

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng năm, 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 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 được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

Dự phòng phải thu khó đòi là giá trị dự kiến tổn thất do khách hàng không thanh toán cho các khoản phải thu tại ngày kết thúc kỳ kế toán. 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

Riêng 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. Cho thuê hoạt động

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

Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê theo thời hạn của hợp đồng thuê.

3.8. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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 và được ghi nhận là 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.

3.9. 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 dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan được hạch toán phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc trích khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

3.10. 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.

3.11. Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán 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.

3.12. Chi phí đi vay

Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay

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

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

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

3.13. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản sau:

- Là các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

- Là chi phí giá vốn cho thuê đất Khu công nghiệp trích trước cho các khoản doanh thu đã cung cấp cho khách hàng nhưng thực tế chưa hoàn tất giai đoạn đầu tư; được ghi nhận căn cứ vào các ước tính dựa trên quy định Nhà nước về định mức / dự toán trong ngành xây dựng.

3.14. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là 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.

3.15. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ tức

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

Phân phối lợi nhuận

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

3.16. 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 phân 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 và 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 Thông tư 200/2014/TT- BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

- 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.

3.17. Giá vốn hàng bán

Giá vốn 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.

3.18. Chi phí tài chính

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

3.19. 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, bao gồm các chi phí chào hàng, hoa hồng bán hàng...

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; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng).

3.20. 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, thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20% và một số ưu đãi như sau:

Ưu đãi thuế TNDN đối với XI nghiệp BOT:

Theo Nghị định 78/2007.NĐ-CP ngày 11 tháng 05 năm 2007 của Chính phủ, 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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;
- 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.

3.21. 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	18.174.301.345	26.796.826.761
Các khoản tương đương tiền	215.108.480.900	55.000.000.000
Cộng	234.119.316.644	83.046.837.298

Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ 01 đến 03 tháng với lãi suất từ 4,8% đến 5,5%/ năm.

(Xem trang tiếp theo)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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 . Các khoản tiền gửi này được dùng thế chấp cho các khoản vay – Xem thêm mục 4.16.

Đầu tư tài chính dài hạn được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2018			Tại ngày 01/01/2018		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con:						
Công ty TNHH MTV Golf Course Châu Đức	80.304.182.829	(*)	-	-	-	-
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 Dịch vụ Sonadezi	1.500.000.000	2.250.000.000	-	1.500.000.000	2.280.000.000	-
Cộng	48.018.125.000	-	-	48.018.125.000	-	-

Đầu tư vào Công ty TNHH MTV Golf Course Châu Đức 80.304.182.829 VND tương đương 100% vốn điều lệ.

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. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này được tính theo giá đóng cửa tại ngày 28/12/2018 được niêm yết trên Sàn giao dịch Upcom.

(*) 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 .

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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 là các bên liên quan – Xem thêm mục 7	708.705.719	4.026.378.617
Phải thu từ khách hàng:		
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 TNHH Cấp điện GL Cables	6.490.138.424	
Các khách hàng khác	14.964.658.439	79.639.077.011
Cộng	54.813.973.278	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
Trả trước cho người bán là các bên liên quan – Xem thêm mục 7	1.031.000.000	
Trả trước cho người bán:		
Công ty CP Cơ giới và Xây lắp Số 9	2.134.372.134	6.282.894.000
Công ty TNHH Xây dựng Công nghiệp và Dân dụng Hợp Lực	1.823.540.505	
Công ty CP Xây dựng Thương mại Phương Nguyệt	1.500.000.000	
Công ty CP Giao thông 828	1.311.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	5.573.490.336	6.422.983.846
Cộng	13.373.402.975	12.705.877.846

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.5. Phải thu khác

	Tại ngày 31/12/2018		Tại ngày 01/01/2018	
	VND		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	-

4.6. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 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	543.687.777.947	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
Dự án nhà văn phòng	1.885.824.310	-
Cộng	1.654.422.537.359	1.428.497.369.057

Tài sản hình thành trong tương lai của Dự án KCN, Khu đô thị Châu Đức được thế chấp cho khoản vay dài hạn – xem thêm mục 4.16.

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong tài sản dở dang trong năm là 62.408.435.229 VND.

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.7. 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, nhượng bán	(-)	(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, nhượng bán	(-)	(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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.8. 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
<u>Bất động sản đầu tư cho thuê:</u>				
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 được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư cho thuê để thuyết minh trong báo cáo tài chính do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.9. Chi phí trả trước dài hạn**

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

4.10. 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 cho các bên liên quan – Xem thêm mục 7	210.926.138	210.926.138	530.134.158	530.134.158
Phải trả cho người bán:				
Hội đồng Bồi thường huyện Châu Đức Công ty TNHH Xây dựng Trường An Thịnh	8.914.675.856	8.914.675.856	137.945.755.415	137.945.755.415
Phải trả cho các đối tượng khác	6.915.705.391	6.915.705.391	1.090.750.052	1.090.750.052
	10.312.163.097	10.312.163.097	17.533.329.265	17.533.329.265
Cộng	26.353.470.482	26.353.470.482	157.099.968.890	157.099.968.890

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.11. Người mua trả trước ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan – Xem thêm mục 7	612.020.000	311.917.000
Người mua trả tiền trước:		
Công ty TNHH Đông Phương Vũng Tàu	44.526.489.644	-
Các khách hàng khác	21.436.418.162	5.205.357.300
Cộng	66.574.927.806	5.517.274.300

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.12. Thuế và các khoản (phải thu)/phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 31/12/2018		Trong năm		Tại ngày 01/01/2018	
	VND		VND		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	1.112.743.239	-	15.239.176.790	15.687.580.461	664.339.568	
Thuế thu nhập cá nhân	-	299.498.326	2.540.096.825	2.522.111.499	-	281.513.000
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác			225.400.219	225.400.219	-	-
Cộng	1.112.743.239	3.209.187.775	65.107.017.877	62.598.018.806	729.728.139	317.173.604

(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, P. An Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.13. Chi phí phải trả**

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Ngắn hạn:		
Trích trước chi phí tư vấn giới thiệu khách hàng thuê đất tại KCN Châu Đức	2.209.060.223	-
Trích trước chi phí khác	68.000.000	-
Cộng	2.277.060.223	-
Dài hạn:		
Chi phí trích trước giá vốn cho thuê KCN Châu Đức	192.264.924.693	92.817.950.095

4.14. 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	8.380.363.346	6.994.803.981
Cộng	18.107.745.867	15.282.849.102
Trong đó, cổ tức phải trả cho bên liên quan – xem thêm mục 7	5.390.000.000	4.200.000.000
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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.15. Doanh thu chưa thực hiện**

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH sản xuất giày Uy Việt theo hợp đồng số 13/HĐTĐ-SZC-KD	1.269.843.750	1.269.843.750
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH SH Solar Farm Vina theo hợp đồng số 32/HĐTĐ-SZC-KD	8.407.410.006	-
Các doanh thu chưa thực hiện khác.	50.000.000	-
Cộng	9.727.253.756	1.269.843.750
Dài hạn:		
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH sản xuất giày Uy Việt theo hợp đồng số 13/HĐTĐ-SZC-KD	49.523.906.250	50.793.750.000
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH SH Solar Farm Vina theo hợp đồng số 32/HĐTĐ-SZC-KD	119.385.222.086	-
Cộng	168.909.128.336	50.793.750.000

Khả năng không thực hiện được thỏa thuận về việc cho thuê đất như trong các 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 gần như toàn bộ tiền thuê đất.

(Xem tiếp trang sau)

4.16. Vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2018 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2018 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:						
Vay	-	-	-	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	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>406.935.954.857</u>	<u>226.497.795.523</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. Mục đích: đầu tư xây dựng công trình KCN Châu Đức và công trình BOT. Thời gian vay còn lại từ 2 năm đến 8 năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

- Khoản tiền gửi có kỳ hạn – xem thêm mục 4.2.
- 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 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 4.6.
- 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/HĐTCDAĐTXD/NHCT 924 –SZC ngày 11 tháng 04 năm 2018 – xem thêm mục 4.6.

(Xem tiếp trang sau

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.17. Vốn chủ sở hữu

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					Cộng VND
	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	
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 năm nay	-	-	-	-	97.349.057.606	97.349.057.606
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	110.968.152.201	1.156.403.229.335



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.17.2. 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

4.17.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
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

4.17.4. Cổ tức

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Cổ tức đã trả của cổ phiếu phổ thông	48.560.662.600	42.190.744.380

4.18. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
USD	50.882,21	113.731,80

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Doanh thu cho thuê đất và phí quản lý	218.222.692.155	156.152.028.879
Doanh thu dịch vụ và 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 xưởng và phí quản lý xưởng	3.956.455.730	707.400.100
Doanh thu khác	1.427.229.594	392.040.486
Cộng	290.229.952.812	219.670.478.657
Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan – Xem thêm mục 7	16.598.610.629	9.973.995.613

Doanh thu cho thuê đất được ghi nhận một lần trong năm 2018 là 194.411.542.790 VND. Nếu doanh thu này được ghi nhận theo phương pháp phân bổ dần theo thời gian cho thuê thì doanh thu và lợi nhuận gộp 40 năm sau sẽ chênh lệch lần lượt là 189.669.797.844 VND và 97.980.086.967 VND so với phương pháp ghi nhận doanh thu một lần. Việc ghi nhận doanh thu một lần sẽ làm suy giảm doanh thu và lợi nhuận gộp của 40 năm sau với số liệu tương ứng nêu trên.

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Giá vốn trích trước cho thuê đất và phí quản lý	110.027.051.845	78.086.970.247
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 hoạt động khác	1.187.386.500	341.260.000
Cộng	148.700.495.274	115.347.443.079

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lãi tiền gửi	5.133.860.143	10.792.938.474
Cổ tức, lợi nhuận được chia	7.889.682.500	6.076.812.500
Lãi chênh lệch tỷ giá	94.424.278	-
Cộng	13.117.966.921	16.869.750.974

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.4. 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. Chi phí bán hàng

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí tư vấn giới thiệu khách hàng	4.139.323.284	4.726.386.963
Các khoản chi phí bán hàng khác	1.930.949.944	1.060.258.151
Cộng	6.070.273.228	5.786.645.114

5.6. 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	3.539.381.364	2.320.383.236
Chi phí dự phòng	786.633.656	-
Cộng	24.691.355.690	20.568.108.680

5.7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.548.436.858	1.432.420.589
Chi phí nhân công	31.593.029.416	29.072.121.929
Chi phí khấu hao tài sản cố định (*)	112.400.811.104	83.376.939.400
Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.911.763.185	22.090.315.842
Chi phí khác bằng tiền	10.391.042.044	5.432.885.002
Cộng	179.845.082.608	141.404.682.762

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

(*) Chi phí khấu hao tài sản cố định bao gồm:

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí khấu hao tài sản cố định trong năm	12.953.836.506	10.477.014.305
Chi phí khấu hao trích trước của hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp Châu Đức, giai đoạn 1B đang xây dựng dở dang, chưa quyết toán	99.446.974.598	72.899.925.095
Cộng	112.400.811.104	83.376.939.400

5.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	112.588.234.397	83.038.041.081
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	3.644.088.879	553.840.191
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(7.889.682.500)	(6.076.812.500)
	108.342.640.775	77.515.068.772
Lỗ không tính thuế	-	(3.741.244.403)
Thu nhập tính thuế	108.342.640.775	81.256.313.175
Thu nhập tính thuế theo từng thuế suất:		
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 10%	42.862.342.439	39.440.513.874
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	10%	10%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 10%(1)	4.286.234.244	3.944.051.388
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 20%	65.480.298.337	41.815.799.301
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 20%(2)	13.096.059.667	8.363.159.860
Chi phí thuế TNDN trước giảm và điều chỉnh (1)+(2)	17.382.293.911	12.307.211.247
Trừ: Thuế TNDN được giảm theo ưu đãi	(2.143.117.121)	(1.972.025.693)
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	15.239.176.790	10.335.185.554

Các khoản điều chỉnh tăng, giảm thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí/thu nhập khi tính thuế như: các khoản chi không được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế, cổ tức được nhận...

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

6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	340.446.668.514	170.017.235.652

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(160.008.509.180)	(31.250.100.000)

7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**Danh sách các bên liên quan****Mối quan hệ**

1. Tổng Công ty Cổ phần Phát Triển Khu Công Nghiệp	Công ty mẹ
2. Công ty Cổ phần 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:

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Phải thu:		
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 – Xem thêm mục 4.3	708.705.719	4.026.378.617
	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Trả trước cho người bán – Xem thêm mục 4.4		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	1.031.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
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)	(488.474.580)
Cộng – Xem thêm mục 4.10	(210.926.138)	(530.134.158)
	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 – Xem thêm mục 4.11	(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 Cảng Đồng Nai	(350.000.000)	-
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	-	(168.000.000)
Cộng – Xem thêm mục 4.14	(5.390.000.000)	(4.200.000.000)
Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:		
	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Bán hàng:		
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 Cổ phần Sonadezi Giang Điền	2.773.518.455	468.019.152
Cộng – Xem thêm mục 5.1	16.598.610.629	9.973.995.613

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Mua hàng:		
Tổng Công ty Cổ phần 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	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
BGD và Thành viên HĐQT	359.100.000	287.280.000
Cộng	28.978.605.000	24.511.280.000
	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Cổ tức được chia:		
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	225.000.000	225.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	4.664.682.500	3.151.812.500
Cộng	4.889.682.500	3.376.812.500



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Thù lao của Hội đồng quản trị, thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và các nhân viên quản lý chủ chốt khác của Công ty được hưởng trong năm 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 của Công ty năm 2018 được quyết toán theo Thông tư 28/2016/TT- BLĐTBXH ngày 01 tháng 09 năm 2016 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.

8. LƯƠNG BAN KIỂM SOÁT

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lương ban kiểm soát	551.310.000	471.535.000

Lương của ban kiểm soát năm 2018 của Công ty được quyết toán theo Thông tư 28/2016/TT-BLĐTBXH ngày 01 tháng 09 năm 2016 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.

9. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty cho thuê đất khu công nghiệp theo các hợp đồng thuê hoạt động. Các hợp đồng cho thuê có kỳ hạn trung bình là 42 năm và được ghi nhận doanh thu hàng năm (không kể hợp đồng cho thuê được ghi nhận doanh thu một lần). Doanh thu được ghi nhận trong năm như sau:

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Doanh thu cho thuê hoạt động ghi nhận trong năm	9.677.253.756	1.269.843.750

Tại ngày 31/12/2018, Công ty có các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động không hủy ngang theo các thời hạn:

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Từ 1 năm trở xuống	48.905.132.817	96.974.920.736

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**10. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Các số liệu so sánh dưới đây đã được báo cáo lại:

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng (Trích):

	Năm 2017 VND (Được báo cáo lại)	Năm 2017 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Chỉ tiêu "Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT"	83.376.939.400	10.477.014.305
Chỉ tiêu "Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)"	40.535.961.085	113.435.886.180

Việc báo cáo lại các thông tin so sánh trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ là do trình bày lại khoản trích trước chi phí khấu hao. Trên báo cáo trước đây, khoản trích trước chi phí khấu hao này được trình bày ở chỉ tiêu "Tăng, giảm các khoản phải trả". Nay được trình bày lại trên chỉ tiêu "Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT". Ban Giám đốc tin rằng việc điều chỉnh này sẽ phù hợp hơn về bản chất và sẽ cung cấp thông tin hữu ích hơn cho người đọc báo cáo.

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

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

12. 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 12 tháng 03 năm 2019

(Signature)
Phạm Thị Kim Hòa
 Kế toán trưởng

(Signature)
Đặng Thị Thúy Hằng
 Người lập