

**CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI AN BÌNH**

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



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình,
TP.Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	08 - 09
Thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 44

2023
CÔ
T
M TO
SM
T

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình,
TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình (dưới đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính 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 Trần Hòa Hiệp	Chủ tịch
Ông Lê Anh Hoàn	Phó Chủ tịch
Ông Trương Viết Hoàng Sơn	Thành viên
Bà Vũ Thị Thu Hòa	Thành viên
Bà Huỳnh Hoàng Oanh	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 Phạm Thị Kim Hòa	Trưởng ban
Ông Nguyễn Thành Thông	Thành viên
Bà Tiêu Thị Cẩm Anh	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 Lê Anh Hoàn	Tổng Giám đốc
Ông Cao Minh Trung	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Hồ Dũng	Phó Tổng Giám đốc

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính 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 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 hay không;
- Lập báo cáo tài chính 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 hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

617
NG
NH
ÁN &
VIỆT
PH

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình,
TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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 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.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, ngoại trừ các vấn đề được nêu trong báo cáo kiểm toán kèm theo, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại 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,



Lê Anh Hoàn

Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 05 tháng 03 năm 2019

Số: 19.170/BCKT-RSM HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các thành viên Hội đồng Quản trị
Các thành viên Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 05 tháng 03 năm 2019 từ trang 05 đến trang 44, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Trong năm 2018, Công ty đã ghi nhận toàn bộ doanh thu công trình xây dựng đối với phần công việc đã hoàn thành tính đến thời điểm cuối năm 2018; tuy nhiên, Công ty chưa trình bày lại số liệu so sánh năm 2017 đối với phần doanh thu, giá vốn ước tính và chi phí quản lý ước tính với số tiền tương ứng là 81.109.926.285 đồng, 78.589.064.133 đồng và 1.437.924.328 đồng cho phần công việc của các công trình xây dựng đã hoàn thành trong năm 2017 mà được ghi nhận vào năm 2018 như được nêu tại mục 5.1 của Thuyết minh Báo cáo tài chính đính kèm. Nếu các số liệu nêu trên được trình bày theo đúng hướng dẫn của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 29 "Thay đổi chính sách kế toán, ước tính kế toán và các sai sót" thì:

- Năm 2018: Doanh thu, giá vốn ước tính và chi phí quản lý ước tính sẽ giảm tương ứng là 81.109.926.285 đồng, 78.589.064.133 đồng và 1.437.924.328 đồng; lợi nhuận trước thuế ước tính sẽ giảm 1.082.937.824 đồng.
- Năm 2017: Doanh thu, giá vốn ước tính và chi phí quản lý ước tính sẽ tăng tương ứng là 81.109.926.285 đồng, 78.589.064.133 đồng và 1.437.924.328 đồng; lợi nhuận trước thuế ước tính sẽ tăng 1.082.937.824 đồng.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 cũng như 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 pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC



Đặng Thị Hồng Loan

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:
0425-2018-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam

TP. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 03 năm 2019

Trịnh Thanh Thanh

Kiểm toán viên

Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:
2820-2016-026-1

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình,
TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN

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		371.041.786.055	497.268.216.007
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		1.517.592.858	9.596.166.605
1. Tiền	111	4.1	1.517.592.858	9.596.166.605
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		210.000.000.000	258.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	210.000.000.000	258.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		72.141.176.196	58.537.401.767
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	57.485.607.875	26.498.793.860
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	9.170.029.489	25.200.018.507
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	10.952.081.878	12.221.713.775
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(5.466.543.046)	(5.383.124.375)
IV. Hàng tồn kho	140		85.887.687.874	166.990.715.384
1. Hàng tồn kho	141	4.7	85.887.687.874	166.990.715.384
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.495.329.127	4.143.932.251
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		205.942.465	62.665.194
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.13	1.289.386.662	2.518.028.644
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	1.563.238.413
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		378.833.319.241	374.758.111.154
I. Tài sản cố định	220		32.375.948.446	25.423.046.555
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	32.375.948.446	25.423.046.555
Nguyên giá	222		55.969.296.926	47.419.407.657
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(23.593.348.480)	(21.996.361.102)
II. Bất động sản đầu tư	230	4.10	198.224.466.040	54.305.952.172
1. Nguyên giá	231		243.740.276.183	90.656.718.446
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(45.515.810.143)	(36.350.766.274)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		86.353.763.724	192.687.843.611
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.8	86.353.763.724	192.687.843.611
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	61.661.338.000	101.661.338.000
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		3.600.000.000	3.600.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		58.061.338.000	58.061.338.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	40.000.000.000
V. Tài sản dài hạn khác	260		217.803.031	679.930.816
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		217.803.031	679.930.816
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		749.875.105.296	872.026.327.161

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình,
TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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		657.579.336.874	781.989.764.874
I. Nợ ngắn hạn	310		260.632.279.627	458.203.109.960
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	4.11	34.887.038.032	29.891.961.258
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.12	17.108.701.864	17.648.151.548
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.13	579.905.290	771.411.576
4. Phải trả người lao động	314	4.14	7.417.196.395	-
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.17	15.087.547.495	40.305.076.963
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.16	76.384.189.772	143.408.106.213
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.19	103.674.543.165	219.627.125.936
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	4.18	3.200.000.000	4.500.000.000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.293.157.614	2.051.276.466
II. Nợ dài hạn	330		396.947.057.247	323.786.654.914
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.15	101.716.809.012	93.973.374.487
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.17	234.240.183.660	143.328.633.703
3. Phải trả dài hạn khác	337	4.16	1.813.356.120	1.813.356.120
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.19	59.176.708.455	84.671.290.604
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		92.295.768.422	90.036.562.287
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.20	92.295.768.422	90.036.562.287
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		31.125.000.000	31.125.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		31.125.000.000	31.125.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		20.011.875.000	20.011.875.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		14.360.111.057	13.141.002.589
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		26.798.782.365	25.758.684.698
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		18.630.755.630	16.729.394.018
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		8.168.026.735	9.029.290.680
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		749.875.105.296	872.026.327.161



Lê Anh Hoàn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 05 tháng 03 năm 2019

Lê Văn Bình
Kế toán trưởng

Lê Thị Thanh Thư
Người lập

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình,
TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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	1	5.1	357.983.921.742	265.959.539.630
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		357.983.921.742	265.959.539.630
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	332.969.829.977	237.858.245.603
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		25.014.091.765	28.101.294.027
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	20.073.124.685	19.277.413.918
7. Chi phí tài chính	22	5.4	9.798.016.477	2.313.195.442
Trong đó, chi phí lãi vay	23		9.798.016.477	2.313.195.442
8. Chi phí bán hàng	25		-	112.311.667
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	21.363.958.196	29.545.426.493
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		13.925.241.777	15.407.774.343
11. Thu nhập khác	31		733.013.484	363.383.752
12. Chi phí khác	32		14.342.661	45.044.002
13. Lợi nhuận khác	40		718.670.823	318.339.750
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		14.643.912.600	15.726.114.093
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.7	2.452.827.920	2.827.127.406
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		12.191.084.680	12.898.986.687
17. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	70	4.20.4	3.016	3.025



Lê Anh Hoàn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 05 tháng 03 năm 2019

Lê Văn Bình
Kế toán trưởng

Lê Thị Thanh Thư
Người lập

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình,
TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 03 - DN

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		14.643.912.600	15.726.114.093
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.6	13.744.533.951	6.724.702.186
Các khoản dự phòng	03	5.6	83.418.671	7.579.729.624
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(20.069.383.133)	(19.360.887.226)
Chi phí lãi vay	06		9.798.016.477	2.313.195.442
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		18.200.498.566	12.982.854.119
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(12.861.549.271)	(7.608.537.712)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		76.883.169.757	4.161.038.836
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		1.678.833.268	74.165.157.635
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		318.850.514	(186.281.771)
Tiền lãi vay đã trả	14		(10.029.900.097)	(2.210.823.386)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(700.000.000)	(5.056.272.183)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		360.336.600	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(3.815.997.397)	(1.222.984.025)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		70.034.241.940	75.024.151.513
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		(40.526.897.866)	(63.155.337.146)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	343.140.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(127.000.000.000)	(225.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		215.000.000.000	115.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(14.000.000.000)
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		22.035.619.699	12.695.677.806
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		69.508.721.833	(174.116.519.340)

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình,
TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 03 - DN

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
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	327.695.625.736	367.629.035.693
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(469.142.790.656)	(262.696.030.865)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(6.174.372.600)	(5.003.940.060)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(147.621.537.520)	99.929.064.768
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM	50		(8.078.573.747)	836.696.941
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		9.596.166.605	8.759.469.664
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70	4.1	1.517.592.858	9.596.166.605



Lê Anh Hoàn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 05 tháng 03 năm 2019

Lê Văn Bình
Kế toán trưởng

Lê Thị Thanh Thư
Người lập

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình,
TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN

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

Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình (dưới đây gọi tắt là "Công ty") (trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng Sonadezi) là Doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Doanh nghiệp nhà nước - Xí nghiệp Xây dựng số 1 theo Quyết định số 4756/QĐ.CT-UBT ngày 23 tháng 12 năm 1999 của Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Đồng Nai. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600449307 (số cũ 4703000001) ngày 12 tháng 01 năm 2000 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp và các Giấy chứng nhận thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 18 tháng 08 năm 2018.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 31.125.000.000 đồng, được chi tiết như sau:

Nhà đầu tư	Tại ngày 31/12/2018		Tại ngày 01/01/2018	
	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp	11.812.500.000	37,95%	11.812.500.000	37,95%
Nhân viên công ty	3.101.930.000	9,97%	3.101.930.000	9,97%
Các cổ đông khác	16.210.570.000	52,08%	16.210.570.000	52,08%
Cộng	31.125.000.000	100,00%	31.125.000.000	100,00%

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Số 113 - 116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 142 (31/12/2017: 137).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng công trình.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

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

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Xử lý chất thải rắn (sinh hoạt, công nghiệp, bệnh viện), chất thải lỏng;
- Sản xuất bê tông thương phẩm, gạch lát vỉa hè, gạch block;
- Thi công xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị và khu công nghiệp, thủy lợi, cấp thoát nước, giao thông;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Phá dỡ, chuẩn bị mặt bằng, xây dựng nền móng tòa nhà, đóng cọc;
- Thi công lắp đặt hệ thống điện, hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống chống sét, hệ thống cấp, thoát nước;

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình,
TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

- Gia công lắp đặt cơ khí;
- Cung ứng lao động chuyên ngành;
- Tư vấn môi giới bất động sản;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét;
- Bán buôn xăng dầu và các sản phẩm liên quan;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ.

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 liên kết và đơn vị trực thuộc như sau:

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
Công ty liên kết:				
Công ty Cổ phần Xây Lắp Sonacons	Số 3, Đường 3, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP Biên Hòa, Đồng Nai	30%	30%	30%

Đơn vị trực thuộc tính đến 31 tháng 12 năm 2018:

Tên	Địa chỉ
Xí nghiệp Vật Liệu Xây Dựng và Dịch Vụ	Đường Long Phước, KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình,
TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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. Ngoại tệ

- Tỷ giá áp dụng trong kế toán là tỷ giá của Ngân hàng BIDV;
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại tài sản là tỷ giá mua ngoại tệ;
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại nợ phải trả là tỷ giá bán ngoại tệ;
- Các loại tỷ giá áp dụng trong giao dịch khác là tỷ giá mua ngoại tệ.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong quá trình thanh toán được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ. Số dư các khoản mục tiền, nợ phải thu, nợ phải trả có gốc ngoại tệ, ngoại trừ số dư các khoản trả trước cho người bán bằng ngoại tệ, số dư chi phí trả trước bằng ngoại tệ và số dư doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ, được chuyển đổi sang đồng tiền hạch toán theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế vào ngày lập bảng cân đối kế toán. Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ sau khi bù trừ tăng giảm được hạch toán vào kết quả kinh doanh trong kỳ.

3.2. 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 tại 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.

3.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

3.4. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty liên kết khi Công ty nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của bên nhận đầu tư mà không có thỏa thuận khác.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết 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.

Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận.

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 tài chính dài hạn

Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn được 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. Theo đó, Công ty được yêu cầu trích lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn nếu tổ chức kinh tế mà Công ty đang đầu tư bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch theo phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích tối đa cho mỗi khoản đầu tư bằng số vốn đã đầu tư.

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.

3.5. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.6. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Bất động sản khu công nghiệp và khu đô thị được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của bất động sản xây dựng để bán bao gồm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, chi phí làm đường và xây dựng hệ thống thoát nước, chi phí trồng cây xanh và các cơ sở hạ tầng khác, chi phí xây dựng trả cho nhà thầu, chi phí tư vấn thiết kế và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

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

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc kỳ kế toán phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

Nguyên liệu, vật liệu và công cụ dụng cụ dự trữ để sử dụng cho mục đích sản xuất ra sản phẩm không được lập dự phòng nếu sản phẩm do chúng góp phần cấu tạo nên sẽ được bán bằng hoặc cao hơn giá thành sản xuất của sản phẩm.

3.7. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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:

- | | |
|----------------------------------|-------------|
| ▪ Nhà cửa, vật kiến trúc | 05 - 25 năm |
| ▪ Máy móc thiết bị | 05 - 08 năm |
| ▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn | 06 - 10 năm |

3.8. 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.

Thời gian khấu hao ước tính cho phần mềm máy vi tính là 03 năm.

3.9. Cho thuê tài sản

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 ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ khi phát sinh/phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê theo thời hạn của hợp đồng thuê. Doanh thu cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

Khấu hao tài sản cho thuê hoạt động được thực hiện trên cơ sở nhất quán với chính sách khấu hao của bên cho thuê áp dụng đối với những tài sản tương tự.

3.10. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng.

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

- | | |
|--------------------------|-------------|
| ▪ Nhà cửa, vật kiến trúc | 05 – 25 năm |
| ▪ Quyền sử dụng đất | 48 năm |

Khi thanh lý/bán bất động sản đầu tư, chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư (BĐSDT) hoặc từ BĐSĐT sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp sau:

- BĐSĐT chuyển thành bất động sản chủ sở hữu sử dụng khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này;
- BĐSĐT chuyển thành hàng tồn kho khi chủ sở hữu bắt đầu triển khai cho mục đích bán;
- Bất động sản chủ sở hữu sử dụng chuyển thành BĐSĐT khi chủ sở hữu kết thúc sử dụng tài sản đó và khi bên khác thuê hoạt động;
- Hàng tồn kho chuyển thành BĐSĐT khi chủ sở hữu bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động;
- Bất động sản xây dựng chuyển thành BĐSĐT khi kết thúc giai đoạn xây dựng, bàn giao đưa vào đầu tư (trong giai đoạn xây dựng phải kế toán theo Chuẩn mực kế toán – Tài sản cố định hữu hình.)

Việc chuyển đổi mục đích sử dụng giữa BĐSĐT với bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi giá trị ghi sổ của tài sản được chuyển đổi và không làm thay đổi nguyên giá của bất động sản trong việc xác định giá trị hay để lập báo cáo tài chính.

3.11. 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.

3.12. 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; Phải trả nội bộ là các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc; 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.13. 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.

3.14. Chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được 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.

Chi phí đầu tư hạ tầng trích trước cho hoạt động kinh doanh hạ tầng và chuyển quyền sử dụng mặt bằng công nghiệp của Khu công nghiệp Suối Tre được ghi nhận căn cứ tỷ lệ doanh thu thực hiện hàng năm và tổng chi phí đầu tư ước tính.

3.15. Quỹ lương

Quỹ lương năm 2018 được trích lập theo Nghị định số 53/2016/NĐ-CP ngày 13 tháng 06 năm 2016 của Chính phủ và Thông tư số 28/2016/TT-BLĐTBXH ngày 01 tháng 09 năm 2016 của Bộ Lao động Thương binh và Xã hội quy định về tiền lương, thù lao, tiền thưởng đối với công ty có cổ phần, vốn góp chi phối của Nhà nước.

3.16. Dự phòng phải trả

Một khoản dự phòng phải trả được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Công ty có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các khoản nợ phải trả do nghĩa vụ đó. Dự phòng phải trả không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng phải trả được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí đi vay.

3.17. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước là số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê đất và phí sử dụng mặt bằng công nghiệp Khu Công nghiệp Suối Tre.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.18. 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.

Quỹ dự trữ

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông cho từng năm.

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.

3.19. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

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 cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu từ tiền cho thuê tài sản hoạt động được trình bày ở thuyết minh mục 3.9.

Doanh thu bán lô đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng

Doanh thu bán lô đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được ghi nhận khi đã hoàn thành cơ bản công tác xây dựng cơ sở hạ tầng và lô đất đã được bàn giao cho khách hàng.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo chính sách kế toán về hợp đồng xây dựng như trình bày dưới đây.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình,
TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

3.20. Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán theo tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn;
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

3.21. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán ra trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

3.22. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm chi phí đi vay.

3.23. Chi phí quản lý doanh nghiệp

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; chi phí vật liệu quản lý; chi phí đồ dùng văn phòng; chi phí khấu hao tài sản cố định; thuế, phí, lệ phí; chi phí dự phòng; chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác (chi phí tiền xăng, chi phí du lịch,...).

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình,
TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.24. 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.

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp được tính theo mức thuế suất 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.

3.25. 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 kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.26. 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 kỳ 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.

3.27. Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh khác hoặc khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

3.28. 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình,
TP.Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****4.1. Tiền**

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Tiền mặt	48.331.035	1.930.142.964
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.469.261.823	7.666.023.641
Cộng	1.517.592.858	9.596.166.605

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc từ 6 tháng đến 13 tháng với lãi suất từ 5,05%/năm đến 7,2%/năm và được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm mục 4.19, được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2018		DVT: Ngân đồng Tại ngày 01/01/2018	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn:				
Tiền gửi có thời hạn còn lại từ 1 tháng đến 12 tháng	210.000.000	210.000.000	258.000.000	258.000.000
Dài hạn:				
Tiền gửi có thời hạn còn lại trên 12 tháng	-	-	40.000.000	40.000.000

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Tại ngày 31/12/2018 VND			Tại ngày 01/01/2018 VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết:						
Công ty Cổ phần Xây Lắp Sonacons	3.600.000.000	(*)	-	3.600.000.000	(*)	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác:						
Công ty Cổ phần đầu tư QL 91 Cần Thơ - An Giang	22.400.000.000	(*)	-	22.400.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI	14.000.000.000	(*)	-	14.000.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	12.607.250.000	(*)	-	12.607.250.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	7.000.000.000	(*)	-	7.000.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Cấp Nước Long Khánh	1.054.088.000	(*)	-	1.054.088.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	1.000.000.000	1.520.000.000	-	1.000.000.000	1.520.000.000	-
Cộng	58.061.338.000	1.520.000.000	-	58.061.338.000	1.520.000.000	-

(*) 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 AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình,
TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.3. Phải thu của khách hàng**

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Ngắn hạn:		
Phải thu khách hàng là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	7.939.778.641	4.581.571.859
Phải thu từ khách hàng:		
Công ty TNHH TM - DV Thiết Bị Hướng Dương	10.678.108.267	-
Công ty TNHH Xây dựng Phúc Tiến	9.412.758.929	884.078.200
Công ty TNHH Thuần Việt	2.243.708.000	-
Công ty TNHH Hoàng Huy Hoàng	-	1.998.074.961
Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Minh Trần	-	1.207.951.500
Các khách hàng khác	27.211.254.038	17.827.117.340
Cộng	57.485.607.875	26.498.793.860

4.4. Trả trước cho người bán

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Ngắn hạn:		
Trả trước cho người bán là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	-	261.444.636
Trả trước cho người bán:		
Công ty TNHH Xây dựng và dịch vụ Tân Việt	2.171.949.860	4.621.175.283
Công ty TNHH TM & XD Nhà Thép Khang Thịnh	1.699.668.180	-
Công ty TNHH Cơ Khí Xây dựng Lê Tuyên	1.294.205.584	-
Công ty TNHH Giải Pháp Môi Trường và Nước Việt	939.371.400	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ Thuật Xây dựng Khánh Hà	2.811.567	1.590.964.233
Công ty TNHH Xuân Quý	-	6.071.470.695
Công ty TNHH XD Phúc Tiến	-	3.559.753.743
Trả trước cho đối tượng khác	3.062.022.898	9.095.209.917
Cộng	9.170.029.489	25.200.018.507

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình,
TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.5. Phải thu ngắn hạn khác**

	Tại ngày 31/12/2018		Tại ngày 01/01/2018	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Dự thu lãi tiền gửi	8.944.032.878	-	10.460.269.444	-
Phải thu người lao động	1.087.260.000	-	1.078.180.000	-
Thuế tạm tính 1% trên doanh thu nhận trước của Khu dân cư S3	670.000.000	-	-	-
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	-	-	450.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	133.000.000	-	33.000.000	-
Phải thu khác	117.789.000	-	200.264.331	-
Cộng	10.952.081.878	-	12.221.713.775	-

4.6. Nợ xấu

	Tại ngày 31/12/2018		Tại ngày 01/01/2018	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	8.660.587.470	3.194.044.424	8.080.303.018	2.697.178.643

Ban Tổng Giám đốc đánh giá khả năng thu hồi nợ phải thu quá hạn là thấp vì những khoản nợ này là của các đối tượng không tìm được trụ sở, công ty phá sản hoặc đang thi hành án.

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Tại ngày 31/12/2018			Tại ngày 01/01/2018		
	Giá gốc	VND Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	VND Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Trung Tâm Nước sạch & VSMT NT Kiên Giang	1.334.450.052	10.989.212	Trên 2 năm	1.334.450.052	18.315.354	Trên 1 năm
Công ty TNHH XD Thành Phố	244.951.524	-	Trên 3 năm	244.951.524	-	Trên 3 năm
Trường Chính Trị Sóc Trăng	353.479.000	-	Trên 3 năm	-	-	
Công ty TNHH Tam Lộc Phát	231.036.671	-	Trên 3 năm	231.036.671	-	Trên 3 năm
Các đối tượng khác	6.496.670.223	3.183.055.212	Trên 6 tháng	6.269.864.771	2.678.863.289	Trên 6 tháng
Cộng	8.660.587.470	3.194.044.424		8.080.303.018	2.697.178.643	

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình,
TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.7. 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	1.570.515.360	-	1.118.262.221	-
Công cụ, dụng cụ	56.380.131	-	50.862.534	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	84.260.792.383	-	165.821.590.629	-
<i>Nhà liên kế S3</i>	<i>51.515.200.451</i>	-	<i>28.918.384.496</i>	-
<i>Khu dân cư An Hòa 3</i>	<i>14.503.988.535</i>	-	<i>9.497.615.111</i>	-
<i>Khu dân cư S3-S4 An Hòa</i>	-	-	<i>25.095.712.293</i>	-
<i>Công trình xây dựng hệ thống giao thông đường 12, Quận 2 - Caric</i>	-	-	<i>17.139.945.837</i>	-
<i>Công trình khác</i>	<i>18.241.603.397</i>	-	<i>85.169.932.892</i>	-
Cộng	85.887.687.874	-	166.990.715.384	-

4.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Công trình Khu công nghiệp Suối Tre	75.653.694.440	181.632.703.902
Công trình Trạm bê tông Châu Đức	5.856.803.200	5.778.705.600
Công trình Nhà máy sản xuất bê tông Châu Đức	4.382.025.438	-
Cụm nhà xưởng cho thuê Khu công nghiệp Suối Tre	461.240.646	-
Công trình Trạm bê tông Long Thành	-	5.276.434.109
Cộng	86.353.763.724	192.687.843.611

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình,
TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá:				
Tại ngày 01/01/2018	13.889.683.305	2.903.302.287	30.626.422.065	47.419.407.657
Mua trong năm	-	-	4.599.000.000	4.599.000.000
Kết chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	6.933.391.973	-	6.933.391.973
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2.982.502.704)	(2.982.502.704)
Tại ngày 31/12/2018	13.889.683.305	9.836.694.260	32.242.919.361	55.969.296.926
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Tại ngày 01/01/2018	10.919.014.093	2.141.612.807	8.935.734.202	21.996.361.102
Khấu hao trong năm	664.621.980	731.694.846	3.183.173.256	4.579.490.082
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2.982.502.704)	(2.982.502.704)
Tại ngày 31/12/2018	11.583.636.073	2.873.307.653	9.136.404.754	23.593.348.480
Giá trị còn lại:				
Tại ngày 01/01/2018	2.970.669.212	761.689.480	21.690.687.863	25.423.046.555
Tại ngày 31/12/2018	2.306.047.232	6.963.386.607	23.106.514.607	32.375.948.446

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đang được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn là 35.764.720.358 đồng - Xem thêm mục 4.19.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 10.089.960.852 đồng.

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình,
TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Tại ngày 01/01/2018 VND	Tăng trong năm VND	Tại ngày 31/12/2018 VND
<u>Bất động sản đầu tư cho thuê:</u>			
Nguyên giá:			
Quyền sử dụng đất	10.406.285.313	-	10.406.285.313
Cơ sở hạ tầng	80.250.433.133	153.083.557.737	233.333.990.870
Cộng	90.656.718.446	153.083.557.737	243.740.276.183
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Quyền sử dụng đất	1.698.247.992	216.797.616	1.915.045.608
Cơ sở hạ tầng	34.652.518.282	8.948.246.253	43.600.764.535
Cộng	36.350.766.274	9.165.043.869	45.515.810.143
Giá trị còn lại:			
Quyền sử dụng đất	8.708.037.321		8.491.239.705
Cơ sở hạ tầng	45.597.914.851		189.733.226.335
Cộng	54.305.952.172		198.224.466.040

Toàn bộ bất động sản đầu tư đang được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn - Xem thêm mục 4.19.

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 15.608.505.718 đồng.

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 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.

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình,
TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.11. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2018		Tại ngày 01/01/2018	
	VND		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 8	327.634.543	327.634.543	5.010.804.796	5.010.804.796
Phải trả cho người bán:				
Công ty TNHH XD & DV Tân Việt	8.268.579.001	8.268.579.001	5.248.464.628	5.248.464.628
Công ty TNHH XD Hoàng Tâm Phát	5.259.601.120	5.259.601.120	5.098.430.247	5.098.430.247
DNTN Trung Hoàng	4.220.659.748	4.220.659.748	2.770.058.795	2.770.058.795
Công ty TNHH Hiếu Phụng	3.862.614.729	3.862.614.729	2.673.434.369	2.673.434.369
Phải trả người bán khác	12.947.948.891	12.947.948.891	9.090.768.423	9.090.768.423
Cộng	34.887.038.032	34.887.038.032	29.891.961.258	29.891.961.258

4.12. Người mua trả trước

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Ngắn hạn:		
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	1.190.000.000	2.600.000
Người mua trả tiền trước:		
Công ty Cổ phần Vận Tải Vĩnh Đức	14.162.131.189	8.407.492.939
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	1.031.000.000	-
Khu quản lý đường bộ, đường thủy Đồng Nai	-	3.680.226.000
Công ty Cổ phần Caric	-	3.326.597.004
Các khách hàng khác	725.570.675	2.231.235.605
Cộng	17.108.701.864	17.648.151.548

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.13. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Số thuế GTGT phát sinh VND	Số thuế GTGT được khấu trừ VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	1.289.386.662	26.116.067.262	27.344.709.244	2.518.028.644

	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	-	-	5.221.911.858	5.221.911.858	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	189.589.507	2.452.827.920	700.000.000	1.563.238.413	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	390.315.783	854.138.228	1.235.234.021	-	771.411.576
Các loại thuế khác	-	-	4.000.000	4.000.000	-	-
Cộng	-	579.905.290	8.532.878.006	7.161.145.879	1.563.238.413	771.411.576

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình,
TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.14. Phải trả người lao động**

Là quỹ tiền lương năm 2018 còn phải trả người lao động.

4.15. Chi phí phải trả dài hạn

Là khoản trích trước chi phí hạ tầng Khu Công nghiệp Suối Tre.

4.16. Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Ngắn hạn:		
Giá trị công trình đã xuất hoá đơn:	-	91.403.980.884
Công trình xây dựng hệ thống giao thông đường 12, Quận 2 - Caric	-	17.502.400.154
Công trình đường Giang Điền	-	15.333.776.543
Thi công mặt đường Đ.15+Đ.17 (HĐ 09)	-	13.531.135.725
Hệ thống cấp nước ĐT 766 huyện Xuân Lộc	-	10.401.071.822
Công trình nhà xưởng 45 - Long Thành	-	10.292.585.234
Phải trả các công trình xây dựng khác	-	24.343.011.406
Khách hàng trả trước tiền mua nhà Khu dân cư S4	-	4.998.209.754
Cơ sở hạ tầng trên đất	-	4.217.902.461
Tiền sử dụng đất	-	780.307.293
Tiền đặt cọc mua nhà Khu dân cư S3	67.472.754.015	38.218.250.000
Phải trả tiền bồi thường đất	4.209.736.000	4.209.736.000
Tiền thuê đất Khu công nghiệp Biên Hòa 1 - Xem thêm mục 8	2.753.666.278	2.753.666.278
Nhận đặt cọc khác	1.207.484.500	707.484.500
Trích trước lãi vay	244.633.153	476.516.773
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	59.964.060	60
Bảo hiểm xã hội	2.195.964	2.195.964
Các khoản phải trả, phải nộp khác	433.755.802	638.066.000
Cộng	76.384.189.772	143.408.106.213

Dài hạn:

Nhận đặt cọc cho thuê nhà xưởng	1.813.356.120	1.813.356.120
---------------------------------	---------------	---------------

4.17. Doanh thu chưa thực hiện

Là khoản doanh thu nhận trước tiền cho thuê Khu Công nghiệp Suối Tre.

4.18. Dự phòng phải trả ngắn hạn

Là khoản dự phòng quỹ tiền lương năm 2018.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.19. Vay và nợ thuê tài chính**

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2018		Trong năm		Tại ngày 01/01/2018	
	VND		VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:						
Vay ngân hàng	85.902.143.165	85.902.143.165	278.141.548.427	369.504.404.198	177.264.998.936	177.264.998.936
Vay dài hạn đến hạn trả	17.772.400.000	17.772.400.000	17.772.400.000	42.362.127.000	42.362.127.000	42.362.127.000
Cộng	103.674.543.165	103.674.543.165	295.913.948.427	411.866.531.198	219.627.125.936	219.627.125.936
Dài hạn:						
Vay ngân hàng	59.176.708.455	59.176.708.455	49.554.077.309	75.048.659.458	84.671.290.604	84.671.290.604
Tổng cộng	162.851.251.620	162.851.251.620	345.468.025.736	486.915.190.656	304.298.416.540	304.298.416.540

Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng là các khoản vay có thời hạn từ 2 tháng đến 12 tháng, chịu lãi suất từ 7,2%/năm đến 9,2%/năm nhằm bổ sung vốn lưu động. Khoản vay này được đảm bảo bằng:

- Các khoản tiền gửi có kỳ hạn - Xem thêm mục 4.2.
- Tài sản cố định và bất động sản đầu tư của Công ty - Xem thêm mục 4.9, 4.10.

Vay dài hạn là các khoản vay các ngân hàng có thời hạn từ 12 tháng đến 62 tháng với lãi suất từ 6,84%/năm đến 10,7%/năm. Các khoản vay được bảo đảm bằng tài sản hình thành từ nguồn vốn vay và tài sản cố định của Công ty - Xem thêm mục 4.9.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình, TP.Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**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				Cộng
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	
	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2017	31.125.000.000	20.011.875.000	11.851.103.920	21.709.394.018	84.697.372.938
Lãi trong năm trước	-	-	-	12.898.986.687	12.898.986.687
Trích quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	1.289.898.669	(1.289.898.669)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(2.579.797.338)	(2.579.797.338)
Chia cổ tức	-	-	-	(4.980.000.000)	(4.980.000.000)
Tại ngày 01/01/2018	31.125.000.000	20.011.875.000	13.141.002.589	25.758.684.698	90.036.562.287
Lãi trong năm nay	-	-	-	12.191.084.680	12.191.084.680
Trích quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	1.219.108.468	(1.219.108.468)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(3.706.878.545)	(3.706.878.545)
Chia cổ tức	-	-	-	(6.225.000.000)	(6.225.000.000)
Tại ngày 31/12/2018	31.125.000.000	20.011.875.000	14.360.111.057	26.798.782.365	92.295.768.422

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình,
TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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 Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp	11.812.500.000	11.812.500.000
Nhân viên công ty	3.101.930.000	3.101.930.000
Vốn góp của các đối tượng khác	16.210.570.000	16.210.570.000
Cộng	31.125.000.000	31.125.000.000

4.20.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	3.112.500	3.112.500
Số lượng cổ phiếu phổ đã bán ra công chúng	3.112.500	3.112.500
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	3.112.500	3.112.500

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

4.20.4. Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	12.191.084.680	12.898.986.687
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(2.803.949.477)	(3.482.726.406)
Lãi để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	9.387.135.203	9.416.260.281
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	3.112.500	3.112.500
Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	3.016	3.025

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình,
TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán**

	<u>Tại ngày 31/12/2018</u>	<u>Tại ngày 01/01/2018</u>
Ngoại tệ các loại:		
USD	101,68	101,68
	<u>Tại ngày 31/12/2018</u>	<u>Tại ngày 01/01/2018</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Nợ khó đòi đã xử lý:		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cotec	3.294.459.997	3.294.459.997
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 45	1.737.304.743	1.737.304.743
Cộng	<u>5.031.764.740</u>	<u>5.031.764.740</u>

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình,
TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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 hoạt động xây dựng (*)	205.991.218.507	93.246.445.973
Doanh thu cho thuê nhà xưởng	9.531.146.556	9.666.352.746
Doanh thu bán vật tư, vật liệu xây dựng	107.569.546.351	87.413.456.821
Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	28.339.128.262	42.121.823.792
Doanh thu bán nhà	4.998.209.754	31.696.242.359
Doanh thu khác	1.554.672.312	1.815.217.939
Cộng	357.983.921.742	265.959.539.630
Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm mục 8	54.665.316.091	28.623.747.303

(*) Doanh thu hoạt động xây dựng năm 2018 bao gồm doanh thu công trình xây dựng đối với phần công việc đã hoàn thành trong năm 2017 với giá trị là 81.109.926.285 đồng (bao gồm doanh thu đã hoàn thành trong năm 2017 là 81.111.395.650 đồng và khoản điều chỉnh giảm doanh thu theo Quyết định 16817/QĐ-UBND ngày 28/12/2017 với số tiền là 1.469.365 đồng). Tuy nhiên, Công ty không trình bày lại số liệu so sánh năm 2017 tương ứng với phần doanh thu này vì doanh thu và lợi nhuận đã được sử dụng để làm căn cứ trích quỹ lương của người lao động của Công ty theo Nghị định số 53/2016/NĐ-CP ngày 13 tháng 06 năm 2016 của Chính phủ và Thông tư số 28/2016/TT-BLĐTBXH ngày 01 tháng 09 năm 2016 của Bộ Lao động Thương binh và Xã hội 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. Việc điều chỉnh hồi tố số liệu vào đúng các niên độ có liên quan sẽ làm thay đổi quỹ lương năm 2017 và 2018 của Công ty. Và trước ngày báo cáo này, Công ty cũng đã thực hiện quyết toán quỹ lương năm 2017 và 2018.

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Giá vốn hoạt động xây dựng	199.489.922.804	97.509.665.886
Giá vốn cho thuê nhà xưởng	2.106.503.998	3.405.655.512
Giá vốn bán vật tư, vật liệu xây dựng	104.261.571.310	84.101.901.522
Giá vốn cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	23.459.049.762	26.422.972.642
Giá vốn bán nhà	3.652.782.103	26.418.050.041
Cộng	332.969.829.977	237.858.245.603

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình,
TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lãi tiền gửi	17.272.251.685	17.343.088.918
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.800.873.000	1.934.325.000
Cộng	20.073.124.685	19.277.413.918

5.4. Chi phí tài chính

Là chi phí lãi vay phát sinh trong năm.

5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí nhân viên quản lý	12.867.888.761	11.221.809.149
Chi phí đồ dùng văn phòng	76.193.155	54.790.227
Chi phí khấu hao tài sản cố định	836.282.556	733.856.398
Thuế, phí, lệ phí	205.216.262	196.293.843
Chi phí dự phòng	83.418.671	7.579.729.624
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.028.196.604	507.775.432
Chi phí bằng tiền khác	6.266.762.187	9.251.171.820
<i>Chi phí tham quan du lịch</i>	<i>1.616.420.087</i>	<i>1.552.686.759</i>
<i>Thù lao Hội đồng quản trị</i>	<i>438.000.000</i>	<i>722.000.000</i>
<i>Chi phí thuê xe</i>	<i>-</i>	<i>576.000.000</i>
<i>Chi phí tiền xăng</i>	<i>227.633.443</i>	<i>248.133.720</i>
<i>Chi phí khác</i>	<i>3.984.708.657</i>	<i>6.152.351.341</i>
Cộng	21.363.958.196	29.545.426.493

5.6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	139.988.746.287	101.908.140.073
Chi phí nhân công	26.870.346.436	23.779.892.265
Chi phí khấu hao tài sản cố định	13.744.533.951	6.724.702.186
Chi phí dự phòng	83.418.671	7.579.729.624
Chi phí dịch vụ mua ngoài	71.331.610.753	65.804.429.820
Chi phí bằng tiền khác	22.576.569.083	56.500.393.467
Cộng	274.595.225.181	262.297.287.435

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình,
TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.7. 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
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	14.643.912.600	15.726.114.093
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	421.100.000	343.847.936
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(2.800.873.000)	(1.934.325.000)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chính	12.264.139.600	14.135.637.029
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	2.452.827.920	2.827.127.406

Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí được trừ khi tính thuế như: Thù lao Hội đồng quản trị không chuyên trách, chi phí không liên quan hoạt động sản xuất kinh doanh.

Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế là cổ tức nhận được từ các khoản đầu tư vào công ty khác.

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYÊN 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	327.695.625.736	367.629.035.693

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	(469.142.790.656)	(262.696.030.865)

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**7. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

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

- Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp;
- Lĩnh vực kinh doanh bất động sản;
- Lĩnh vực xây dựng và bán vật liệu xây dựng;
- Các lĩnh vực khác.

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2018:

ĐVT: Triệu đồng

	Lĩnh vực cho thuê nhà xưởng, văn phòng và hạ tầng khu công nghiệp		Lĩnh vực xây dựng và bán VLXD		Lĩnh vực kinh doanh nhà		Các lĩnh vực 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										
Từ khách hàng bên ngoài	37.870	42.122	313.561	180.660	4.998	31.696	1.555	11.482	357.984	265.960
Giữa các bộ phận	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cộng	37.870	42.122	313.561	180.660	4.998	31.696	1.555	11.482	357.984	265.960
Kết quả hoạt động kinh doanh										
Lợi nhuận trước thuế, trước thu nhập tài chính, chi phí tài chính và lợi nhuận khác	5.151	2.309	3.651	(4.646)	578	154	803	626	10.183	(1.557)
Chi phí không phân bổ									(6.533)	-
Thu nhập tài chính									20.073	19.277
Chi phí tài chính									(9.798)	(2.313)
Lợi nhuận khác									719	318
Thuế thu nhập doanh nghiệp									(2.453)	(2.827)
Lợi nhuận sau thuế									12.191	12.898

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**Các thông tin khác:****ĐVT: Triệu đồng**

Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp		Lĩnh vực xây dựng và bán VLXD		Lĩnh vực kinh doanh nhà		Các lĩnh vực khác		Tổng cộng	
Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018

Tổng tài sản không phân bổ

749.875 872.026

Tổng nợ phải trả không phân bổ

657.579 781.990

ĐVT: Triệu đồng

Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp		Lĩnh vực xây dựng và bán VLXD		Lĩnh vực kinh doanh nhà		Các lĩnh vực khác		Tổng cộng	
Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017

Tiền chi mua sắm tài sản

18.874 - 21.653 63.155 - - - 40.527 63.155

Chi phí khấu hao

1.454 1.065 12.039 4.568 192 801 60 290 13.745 6.725

Công ty không có báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì hoạt động của Công ty hoàn toàn tại Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam, do đó không có sự khác nhau về rủi ro và lợi ích kinh tế theo khu vực địa lý cần thiết phải thuyết minh.

(Xem tiếp trang sau)

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

8. THÔNG TIN VỀ 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 Xây Lắp Sonacons	Công ty liên kết
3. Các công ty con của Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Công ty cùng tập đoàn
4. Thành viên Hội đồng quản trị 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:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	6.100.346.055	566.092.000
Công ty Cổ phần Xây Lắp Sonacons	1.835.570.510	4.011.617.783
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	3.862.076	3.862.076
Cộng - Xem thêm mục 4.3	7.939.778.641	4.581.571.859

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Trả trước cho người bán:		
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai - Xem thêm mục 4.4	-	261.444.636
	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND

Phải trả:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	(327.634.543)	(276.075.071)
Công ty Cổ phần Xây Lắp Sonacons	-	(4.734.091.725)
Công ty Cổ phần Môi Trường Sonadezi	-	(638.000)
Cộng - Xem thêm mục 4.11	(327.634.543)	(5.010.804.796)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình,
TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Người mua trả tiền trước:		
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	(1.190.000.000)	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	-	(2.600.000)
Cộng - Xem thêm mục 4.12	(1.190.000.000)	(2.600.000)
	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND

Phải trả khác

Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp - Xem thêm mục 4.16	(2.753.666.278)	(2.753.666.278)
--	-----------------	-----------------

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

Giá hàng hóa, dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan khác là giá thỏa thuận. Việc mua hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan khác được thực hiện theo giá thỏa thuận.

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:		
Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai	39.120.456.632	10.401.071.822
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	10.124.950.435	10.313.047.061
Công ty Cổ phần Xây Lắp Sonacons	5.419.909.024	7.371.620.930
Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp	-	538.007.490
Cộng - Xem thêm mục 5.1	54.665.316.091	28.623.747.303

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình,
TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Mua hàng:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	4.309.860.561	3.378.241.920
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	349.934.203	-
Công ty Cổ phần Xây Lắp Sonacons	344.590.000	-
Công ty Cổ phần Môi Trường Sonadezi	8.794.500	8.533.250
Cộng	5.013.179.264	3.386.775.170

Thù lao của Hội đồng quản trị, thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và các nhân viên quản lý chủ chốt khác được hưởng trong năm như sau:

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Thù lao của Hội đồng quản trị	595.500.000	649.469.647
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và các nhân viên quản lý chủ chốt khác	2.713.056.835	1.844.528.071
Cổ tức được chia	165.273.400	159.185.600
Cộng	3.473.830.235	2.653.183.318

9. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Tiền lương và các chi phí hoạt động	610.435.999	546.357.071

10. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Kết quả hoạt động kinh doanh (Trích):

	Năm 2017 VND (Được báo cáo lại)	Năm 2017 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	3.025	3.315

Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu được báo cáo lại do Công ty trích quỹ khen thưởng phúc lợi bổ sung của năm 2017 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình,
TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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.



Lê Anh Hoàn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 05 tháng 03 năm 2019

Lê Văn Bình
Kế toán trưởng

Lê Thị Thanh Thư
Người lập

