

**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**

|                                      | <b>Trang</b> |
|--------------------------------------|--------------|
| 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  
CÔNG TY  
KIỂM TOÁN  
SM

## 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.

**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    |
|------------------------------------------------|------------|------|------------------------|------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                     | <b>100</b> |      | <b>371.041.786.055</b> | <b>497.268.216.007</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>   | <b>110</b> |      | <b>1.517.592.858</b>   | <b>9.596.166.605</b>   |
| 1. Tiền                                        | 111        | 4.1  | 1.517.592.858          | 9.596.166.605          |
| <b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b> | <b>120</b> |      | <b>210.000.000.000</b> | <b>258.000.000.000</b> |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn             | 123        | 4.2  | 210.000.000.000        | 258.000.000.000        |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>        | <b>130</b> |      | <b>72.141.176.196</b>  | <b>58.537.401.767</b>  |
| 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)        |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                        | <b>140</b> |      | <b>85.887.687.874</b>  | <b>166.990.715.384</b> |
| 1. Hàng tồn kho                                | 141        | 4.7  | 85.887.687.874         | 166.990.715.384        |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                | <b>150</b> |      | <b>1.495.329.127</b>   | <b>4.143.932.251</b>   |
| 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>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                      | <b>200</b> |      | <b>378.833.319.241</b> | <b>374.758.111.154</b> |
| <b>I. Tài sản cố định</b>                      | <b>220</b> |      | <b>32.375.948.446</b>  | <b>25.423.046.555</b>  |
| 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)       |
| <b>II. Bất động sản đầu tư</b>                 | <b>230</b> | 4.10 | <b>198.224.466.040</b> | <b>54.305.952.172</b>  |
| 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)       |
| <b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>            | <b>240</b> |      | <b>86.353.763.724</b>  | <b>192.687.843.611</b> |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang             | 242        | 4.8  | 86.353.763.724         | 192.687.843.611        |
| <b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>            | <b>250</b> | 4.2  | <b>61.661.338.000</b>  | <b>101.661.338.000</b> |
| 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         |
| <b>V. Tài sản dài hạn khác</b>                 | <b>260</b> |      | <b>217.803.031</b>     | <b>679.930.816</b>     |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                   | 261        |      | 217.803.031            | 679.930.816            |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                       | <b>270</b> |      | <b>749.875.105.296</b> | <b>872.026.327.161</b> |

(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<br>31/12/2018 | Tại ngày<br>01/01/2018 |
|-----------------------------------------|------------|------|------------------------|------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                   | <b>300</b> |      | <b>657.579.336.874</b> | <b>781.989.764.874</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                   | <b>310</b> |      | <b>260.632.279.627</b> | <b>458.203.109.960</b> |
| 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          |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                   | <b>330</b> |      | <b>396.947.057.247</b> | <b>323.786.654.914</b> |
| 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         |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                | <b>400</b> |      | <b>92.295.768.422</b>  | <b>90.036.562.287</b>  |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                | <b>410</b> | 4.20 | <b>92.295.768.422</b>  | <b>90.036.562.287</b>  |
| 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          |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>              | <b>440</b> |      | <b>749.875.105.296</b> | <b>872.026.327.161</b> |



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                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----|-----------------------|--------------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                              |           |     |                       |                          |
| 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)          |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                           | <b>20</b> |     | <b>70.034.241.940</b> | <b>75.024.151.513</b>    |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                                 |           |     |                       |                          |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                              | 21        |     | (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           |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                               | <b>30</b> |     | <b>69.508.721.833</b> | <b>(174.116.519.340)</b> |

(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              |
|-----------------------------------------------------|-----------|------------|--------------------------|-----------------------|
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>  |           |            |                          |                       |
| 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)       |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b> | <b>40</b> |            | <b>(147.621.537.520)</b> | <b>99.929.064.768</b> |
| <b>LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM</b>                   | <b>50</b> |            | <b>(8.078.573.747)</b>   | <b>836.696.941</b>    |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm                    | 60        |            | 9.596.166.605            | 8.759.469.664         |
| <b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM</b>            | <b>70</b> | <b>4.1</b> | <b>1.517.592.858</b>     | <b>9.596.166.605</b>  |



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%         |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>31.125.000.000</b> | <b>100,00%</b> | <b>31.125.000.000</b> | <b>100,00%</b> |

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<br>biểu quyết | Tỷ lệ<br>vốn góp | Tỷ lệ<br>lợi ích |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------|------------------|
| <b>Công ty liên kết:</b>            |                                                                                  |                           |                  |                  |
| Công ty Cổ phần Xây Lắp<br>Sonacons | Số 3, Đường 3,<br>KCN Biên Hòa 1,<br>Phường An Bình,<br>TP Biên Hòa,<br>Đồng Nai | 30%                       | 30%              | 30%              |

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

| Tên                                       | Địa chỉ                                                                         |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Xí nghiệp Vật Liệu<br>Xây Dựng và Dịch Vụ | Đường Long Phước, KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành,<br>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.

**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 phần 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 qui 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<br>31/12/2018<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2018<br>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                 |
| <b>Cộng</b>                     | <b>1.517.592.858</b>          | <b>9.596.166.605</b>          |

**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 |                | 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<br>VND |                      |          | Tại ngày 01/01/2018<br>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        | -        |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>58.061.338.000</b>      | <b>1.520.000.000</b> | <b>-</b> | <b>58.061.338.000</b>      | <b>1.520.000.000</b> | <b>-</b> |

(\*) 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**

|                                                              | <b>Tại ngày<br/>31/12/2018<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2018<br/>VND</b> |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Ngắn hạn:                                                    |                                        |                                        |
| Phải thu khách hàng là các bên liên quan<br>- 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                         |
| <b>Cộng</b>                                                  | <b>57.485.607.875</b>                  | <b>26.498.793.860</b>                  |

**4.4. Trả trước cho người bán**

|                                                                  | <b>Tại ngày<br/>31/12/2018<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2018<br/>VND</b> |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Ngắn hạn:                                                        |                                        |                                        |
| Trả trước cho người bán là các bên liên quan -<br>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<br>Việt                | 939.371.400                            | -                                      |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ Thuật Xây dựng<br>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                          |
| <b>Cộng</b>                                                      | <b>9.170.029.489</b>                   | <b>25.200.018.507</b>                  |

**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           | -        |
| <b>Cộng</b>                                                  | <b>10.952.081.878</b> | <b>-</b> | <b>12.221.713.775</b> | <b>-</b> |

**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<br>Giá trị có thể thu hồi | Thời gian quá hạn | Giá gốc              | VND<br>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      |
| <b>Cộng</b>                              | <b>8.660.587.470</b> | <b>3.194.044.424</b>          |                   | <b>8.080.303.018</b> | <b>2.697.178.643</b>          |                   |

(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>  | -        |
| <b>Cộng</b>                                                             | <b>85.887.687.874</b> | <b>-</b> | <b>166.990.715.384</b> | <b>-</b> |

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

|                                                 | Tại ngày<br>31/12/2018<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2018<br>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                 |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>86.353.763.724</b>         | <b>192.687.843.611</b>        |

(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,<br>vật kiến trúc | Máy móc,<br>thiết bị | Phương tiện<br>vận tải,<br>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<br>xây dựng cơ bản dở<br>dang | -                         | 6.933.391.973        | -                                     | 6.933.391.973         |
| Thanh lý, nhượng bán                                | -                         | -                    | (2.982.502.704)                       | (2.982.502.704)       |
| <b>Tại ngày 31/12/2018</b>                          | <b>13.889.683.305</b>     | <b>9.836.694.260</b> | <b>32.242.919.361</b>                 | <b>55.969.296.926</b> |
| 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)       |
| <b>Tại ngày 31/12/2018</b>                          | <b>11.583.636.073</b>     | <b>2.873.307.653</b> | <b>9.136.404.754</b>                  | <b>23.593.348.480</b> |
| Giá trị còn lại:                                    |                           |                      |                                       |                       |
| Tại ngày 01/01/2018                                 | 2.970.669.212             | 761.689.480          | 21.690.687.863                        | 25.423.046.555        |
| <b>Tại ngày 31/12/2018</b>                          | <b>2.306.047.232</b>      | <b>6.963.386.607</b> | <b>23.106.514.607</b>                 | <b>32.375.948.446</b> |

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<br>01/01/2018<br>VND | Tăng trong năm<br>VND  | Tại ngày<br>31/12/2018<br>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               |
| <b>Cộng</b>                          | <b>90.656.718.446</b>         | <b>153.083.557.737</b> | <b>243.740.276.183</b>        |
| 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                |
| <b>Cộng</b>                          | <b>36.350.766.274</b>         | <b>9.165.043.869</b>   | <b>45.515.810.143</b>         |
| 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               |
| <b>Cộng</b>                          | <b>54.305.952.172</b>         |                        | <b>198.224.466.040</b>        |

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         |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>34.887.038.032</b> | <b>34.887.038.032</b> | <b>29.891.961.258</b> | <b>29.891.961.258</b> |

**4.12. Người mua trả trước**

|                                                                | Tại ngày 31/12/2018<br>VND | Tại ngày 01/01/2018<br>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              |
| <b>Cộng</b>                                                    | <b>17.108.701.864</b>      | <b>17.648.151.548</b>      |

(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<br>31/12/2018<br>VND | Số thuế GTGT<br>phát sinh<br>VND | Số thuế GTGT<br>được khấu trừ<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2018<br>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<br>VND |                    | Trong năm<br>VND     |                      | Tại ngày 01/01/2018<br>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            | -                          | -                  |
| <b>Cộng</b>                | <b>-</b>                   | <b>579.905.290</b> | <b>8.532.878.006</b> | <b>7.161.145.879</b> | <b>1.563.238.413</b>       | <b>771.411.576</b> |

(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<br>31/12/2018<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2018<br>VND |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Ngắn hạn:                                                           |                               |                               |
| Giá trị công trình đã xuất hoá đơn:                                 | -                             | 91.403.980.884                |
| Công trình xây dựng hệ thống giao thông đường<br>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<br>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                   |
| <b>Cộng</b>                                                         | <b>76.384.189.772</b>         | <b>143.408.106.213</b>        |

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         |
| <b>Cộng</b>             | <b>103.674.543.165</b> | <b>103.674.543.165</b> | <b>295.913.948.427</b> | <b>411.866.531.198</b> | <b>219.627.125.936</b> | <b>219.627.125.936</b> |
| 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         |
| <b>Tổng cộng</b>        | <b>162.851.251.620</b> | <b>162.851.251.620</b> | <b>345.468.025.736</b> | <b>486.915.190.656</b> | <b>304.298.416.540</b> | <b>304.298.416.540</b> |

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 |                       |                       |                                   |                       |
|--------------------------------|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------------|-----------------------|
|                                | Vốn góp của chủ sở hữu             | Thặng dư vốn cổ phần  | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Cộng                  |
|                                | 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)       |
| <b>Tại ngày 31/12/2018</b>     | <b>31.125.000.000</b>              | <b>20.011.875.000</b> | <b>14.360.111.057</b> | <b>26.798.782.365</b>             | <b>92.295.768.422</b> |

**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<br>31/12/2018<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2018<br>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                |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>31.125.000.000</b>         | <b>31.125.000.000</b>         |

**4.20.3. Cổ phiếu**

|                                            | Tại ngày<br>31/12/2018 | Tại ngày<br>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<br>VND | Năm 2017<br>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<br>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<br>năm           | 3.112.500       | 3.112.500       |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>         | <b>3.016</b>    | <b>3.025</b>    |

(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<br/>31/12/2018</u> | <u>Tại ngày<br/>01/01/2018</u> |
|------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Ngoại tệ các loại:                       |                                |                                |
| USD                                      | 101,68                         | 101,68                         |
|                                          | <u>Tại ngày<br/>31/12/2018</u> | <u>Tại ngày<br/>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                  |
| <b>Cộng</b>                              | <u><b>5.031.764.740</b></u>    | <u><b>5.031.764.740</b></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<br>VND        | Năm 2017<br>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          |
| <b>Cộng</b>                                                                             | <b>357.983.921.742</b> | <b>265.959.539.630</b> |
| 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<br>VND        | Năm 2017<br>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         |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>332.969.829.977</b> | <b>237.858.245.603</b> |

**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<br>VND       | Năm 2017<br>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         |
| <b>Cộng</b>                 | <b>20.073.124.685</b> | <b>19.277.413.918</b> |

**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<br>VND       | Năm 2017<br>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>  |
| <b>Cộng</b>                      | <b>21.363.958.196</b> | <b>29.545.426.493</b> |

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

|                                  | Năm 2018<br>VND        | Năm 2017<br>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         |
| <b>Cộng</b>                      | <b>274.595.225.181</b> | <b>262.297.287.435</b> |

**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:

|                                                                     | <b>Năm 2018</b><br><b>VND</b> | <b>Năm 2017</b><br><b>VND</b> |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 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%                           |
| <b>Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b> | <b>2.452.827.920</b>          | <b>2.827.127.406</b>          |

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**

|                                             | <b>Năm 2018</b><br><b>VND</b> | <b>Năm 2017</b><br><b>VND</b> |
|---------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 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**

|                                              | <b>Năm 2018</b><br><b>VND</b> | <b>Năm 2017</b><br><b>VND</b> |
|----------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 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<br>xưởng, văn phòng và hạ<br>tầng khu công nghiệp |               | Lĩnh vực xây dựng<br>và bán VLXD |                | Lĩnh vực kinh<br>doanh nhà |               | Các lĩnh vực khác |               | Tổng cộng      |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------------------|----------------|----------------------------|---------------|-------------------|---------------|----------------|----------------|
|                                                                                           | Năm<br>2018                                                             | Năm<br>2017   | Năm<br>2018                      | Năm<br>2017    | Năm<br>2018                | Năm<br>2017   | Năm<br>2018       | Năm<br>2017   | Năm<br>2018    | Năm<br>2017    |
| <b>Doanh thu</b>                                                                          |                                                                         |               |                                  |                |                            |               |                   |               |                |                |
| 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                                                                          | -                                                                       | -             | -                                | -              | -                          | -             | -                 | -             | -              | -              |
| <b>Cộng</b>                                                                               | <b>37.870</b>                                                           | <b>42.122</b> | <b>313.561</b>                   | <b>180.660</b> | <b>4.998</b>               | <b>31.696</b> | <b>1.555</b>      | <b>11.482</b> | <b>357.984</b> | <b>265.960</b> |
| <b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>                                                       |                                                                         |               |                                  |                |                            |               |                   |               |                |                |
| Lợi nhuận trước thuế, trước<br>thu nhập tài chính, chi phí tài<br>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)        |
| <b>Lợi nhuận sau thuế</b>                                                                 |                                                                         |               |                                  |                |                            |               |                   |               | <b>12.191</b>  | <b>12.898</b>  |

**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                                         | Tại ngày   | Tại ngày                      | Tại ngày   | Tại ngày                | Tại ngày   | Tại ngày          | Tại ngày   | Tại ngày   | Tại ngày   |
|                                | 31/12/2018                                       | 01/01/2018 | 31/12/2018                    | 01/01/2018 | 31/12/2018              | 01/01/2018 | 31/12/2018        | 01/01/2018 | 31/12/2018 | 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<br>31/12/2018<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2019<br>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                     |
| <b>Cộng - Xem thêm mục 4.3</b>      | <b>7.939.778.641</b>          | <b>4.581.571.859</b>          |

|                                                         |                               |                               |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                                         | Tại ngày<br>31/12/2018<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2018<br>VND |
| Trả trước cho người bán:                                |                               |                               |
| Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai<br>- Xem thêm mục 4.4 | -                             | 261.444.636                   |
|                                                         | Tại ngày<br>31/12/2018<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2018<br>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)              |
| <b>Cộng - Xem thêm mục 4.11</b>     | <b>(327.634.543)</b> | <b>(5.010.804.796)</b> |

**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<br>31/12/2018<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2018<br>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)                   |
| <b>Cộng - Xem thêm mục 4.12</b>     | <b>(1.190.000.000)</b>        | <b>(2.600.000)</b>            |
|                                     | Tại ngày<br>31/12/2018<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2018<br>VND |

**Phải trả khác**

|                                                                        |                 |                 |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Tổng Công ty Cổ phần Phát triển<br>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<br>VND       | Năm 2017<br>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           |
| <b>Cộng - Xem thêm mục 5.1</b>          | <b>54.665.316.091</b> | <b>28.623.747.303</b> |

**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)**

|                                     | <b>Năm 2018<br/>VND</b> | <b>Năm 2017<br/>VND</b> |
|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Mua hàng:</b>                    |                         |                         |
| 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               |
| <b>Cộng</b>                         | <b>5.013.179.264</b>    | <b>3.386.775.170</b>    |

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

|                                                                       | <b>Năm 2018<br/>VND</b> | <b>Năm 2017<br/>VND</b> |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 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             |
| <b>Cộng</b>                                                           | <b>3.473.830.235</b>    | <b>2.653.183.318</b>    |

**9. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT**

|                                     | <b>Năm 2018<br/>VND</b> | <b>Năm 2017<br/>VND</b> |
|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 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):

|                                                        | <b>Năm 2017<br/>VND<br/>(Được báo cáo lại)</b> | <b>Năm 2017<br/>VND<br/>(Đã được báo cáo trước đây)</b> |
|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| 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**

