

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**QUÝ 1 NĂM 2019**

**Năm 2019**



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31/03/2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/03/2019	Tại ngày 01/01/2019
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>448.304.632.795</b>	<b>398.404.932.156</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	4.1	<b>327.324.111.071</b>	<b>236.124.911.168</b>
1. Tiền	111		13.214.367.256	19.011.005.610
2. Các khoản tương đương tiền	112		314.109.743.815	217.113.905.558
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>50.000.000.000</b>	<b>90.000.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	50.000.000.000	90.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>69.543.364.873</b>	<b>69.788.368.492</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	38.626.772.327	54.813.973.278
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	30.431.570.905	13.373.402.975
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	1.271.655.297	2.387.625.895
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(786.633.656)	(786.633.656)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>1.212.641.825</b>	<b>1.137.552.891</b>
1. Hàng tồn kho	141		1.212.641.825	1.137.552.891
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>224.515.026</b>	<b>1.354.099.605</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		224.456.026	241.356.366
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		59.000	
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.12	-	1.112.743.239
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.261.489.817.278</b>	<b>2.182.605.357.779</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>173.101.010</b>	<b>168.101.010</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	4.5	173.101.010	168.101.010
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>319.862.797.045</b>	<b>319.740.203.574</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	319.652.708.244	319.477.067.348
Nguyên giá	222		377.101.430.476	374.349.539.472
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(57.448.722.232)	(54.872.472.124)
2. Tài sản cố định vô hình	227		210.088.801	263.136.226
Nguyên giá	228		5.512.449.780	5.512.449.780
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(5.302.360.979)	(5.249.313.554)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	4.8	<b>70.519.748.355</b>	<b>71.562.164.772</b>
1. Nguyên giá	231		500.036.696.756	500.036.696.756
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(429.516.948.401)	(428.474.531.984)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>1.806.264.626.104</b>	<b>1.732.726.720.188</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.6	1.806.264.626.104	1.732.726.720.188
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	4.2	<b>48.018.125.000</b>	<b>48.018.125.000</b>
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		48.018.125.000	48.018.125.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>16.651.419.764</b>	<b>10.390.043.235</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.9	16.651.419.764	10.390.043.235
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>2.709.794.450.073</b>	<b>2.581.010.289.935</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON**

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

Mẫu số B 01 - DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Tại ngày 31/03/2019

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/03/2019	Tại ngày 01/01/2019
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.536.118.287.536</b>	<b>1.424.604.043.381</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>228.421.089.155</b>	<b>218.780.654.145</b>
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	4.10	28.688.452.301	26.353.470.482
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.11	112.928.530.509	66.574.927.806
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.12	10.959.774.236	3.209.942.080
4. Phải trả người lao động	314		1.640.115.700	4.608.003.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.13	1.035.739.370	2.277.060.223
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.15	35.000.000	9.727.253.756
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.14	8.397.334.462	18.109.568.867
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.16	57.925.000.000	79.900.000.000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		6.811.142.577	8.020.427.931
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.307.697.198.381</b>	<b>1.205.823.389.236</b>
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.13	203.338.705.772	192.264.924.693
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.15	259.709.156.402	168.909.128.336
3. Phải trả dài hạn khác	337	4.14	1.965.241.436	1.965.241.436
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.16	842.684.094.771	842.684.094.771
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.173.676.162.537</b>	<b>1.156.406.246.554</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	4.17	<b>1.173.676.162.537</b>	<b>1.156.406.246.554</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		5.407.250.000	5.407.250.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		28.885.884.756	28.885.884.756
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		11.141.942.378	11.141.942.378
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		128.241.085.403	110.971.169.420
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		109.724.695.764	13.619.094.595
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		18.516.389.639	97.352.074.825
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>2.709.794.450.073</b>	<b>2.581.010.289.935</b>



Nguyễn Văn Tuấn  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày tháng 4 năm 2019

Phạm Thị Kim Hòa  
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng  
Người lập

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON**

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

Mẫu số B 02 - DN/HN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

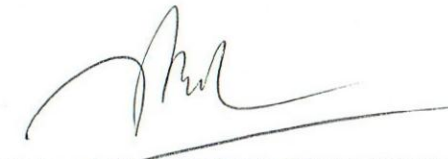
Tại ngày 31/03/2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý I		Lũy kế từ đầu năm đến cuối	
			Năm Nay	Năm trước	Năm Nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	48.092.948.960	33.727.628.876	48.092.948.960	33.727.628.876
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		48.092.948.960	33.727.628.876	48.092.948.960	33.727.628.876
3. Giá vốn hàng bán	11	5.2	22.374.900.918	14.156.777.083	22.374.900.918	14.156.777.083
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		25.718.048.042	19.570.851.793	25.718.048.042	19.570.851.793
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	2.119.317.325	3.789.171.053	2.119.317.325	3.789.171.053
6. Chi phí tài chính	22	5.4	2.228.803.667	2.482.053.445	2.228.803.667	2.482.053.445
Trong đó, chi phí lãi vay	23		2.228.803.667	2.482.053.445	2.228.803.667	2.482.053.445
7. Chi phí bán hàng	25	5.5	636.234.683	277.594.590	636.234.683	277.594.590
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	4.952.698.902	3.927.035.053	4.952.698.902	3.927.035.053
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		20.019.628.115	16.673.339.758	20.019.628.115	16.673.339.758
10. Thu nhập khác	31		241.078.085	3.000.042	241.078.085	3.000.042
11. Chi phí khác	32		-	31.288.399		31.288.399
12. Lợi nhuận khác	40		241.078.085	(28.288.357)	241.078.085	(28.288.357)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		20.260.706.200	16.645.051.401	20.260.706.200	16.645.051.401
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	1.744.316.561	1.306.019.010	1.744.316.561	1.306.019.010
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		18.516.389.639	15.339.032.391	18.516.389.639	15.339.032.391
16. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		18.516.389.639	15.339.032.391	18.516.389.639	15.339.032.391
17. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	70	4.17.4	185	130	185	130

  
 Nguyễn Văn Tuấn  
 Tổng Giám Đốc  
 Đồng Nai, ngày tháng 4 năm 2019


  
 Phạm Thị Kim Hòa  
 Kế Toán Trưởng


  
 Đặng Thị Thúy Hằng  
 Người Lập

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON**

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp trực tiếp) (\*)

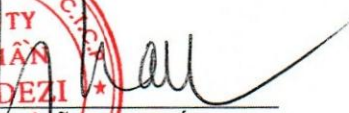
Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31/03/2019


Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Quý này		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước	Năm Nay	Năm Trước
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
<b>I. Lưu chuyển tiền từ HĐ kinh doanh</b>			-	-	-
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1	210.071.298.324	81.277.111.161	210.071.298.324	81.277.111.161
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2	(14.141.394.160)	(3.034.846.970)	(14.141.394.160)	(3.034.846.970)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	(7.976.637.600)	(10.469.448.590)	(7.976.637.600)	(10.469.448.590)
4. Tiền lãi vay đã trả	4	(2.228.803.667)	(2.799.495.445)	(2.228.803.667)	(2.799.495.445)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	5	(754.305)	-	(754.305)	-
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6	9.955.348.451	9.006.342.388	9.955.348.451	9.006.342.388
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7	(23.958.737.582)	(23.031.417.481)	(23.958.737.582)	(23.031.417.481)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20	<b>171.720.319.461</b>	<b>50.948.245.063</b>	<b>171.720.319.461</b>	<b>50.948.245.063</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	(95.591.607.729)	(161.451.082.413)	(95.591.607.729)	(161.451.082.413)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(20.257.888.530)		(20.257.888.530)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	40.000.000.000	120.128.958.480	40.000.000.000	120.128.958.480
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.589.651.571	5.172.282.374	3.589.651.571	5.172.282.374
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30	<b>(52.001.956.158)</b>	<b>(56.407.730.089)</b>	<b>(52.001.956.158)</b>	<b>(56.407.730.089)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			-		-
3. Tiền thu từ đi vay	33		51.250.008.797		51.250.008.797
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(21.975.000.000)	(99.683.509.180)	(21.975.000.000)	(99.683.509.180)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-		-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(6.544.163.400)	(4.787.290.850)	(6.544.163.400)	(4.787.290.850)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40	<b>(28.519.163.400)</b>	<b>(53.220.791.233)</b>	<b>(28.519.163.400)</b>	<b>(53.220.791.233)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	50	<b>91.199.199.903</b>	<b>(58.680.276.259)</b>	<b>91.199.199.903</b>	<b>(58.680.276.259)</b>

Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	236.124.911.168	83.046.837.298	236.124.911.168	83.046.837.298
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	327.324.111.071	24.366.561.039	327.324.111.071	24.366.561.039



  
 Nguyễn Văn Tuấn  
 Tổng Giám Đốc  
 Đồng Nai, ngày tháng 4 năm 2019

  
 Phạm Thị Kim Hòa  
 Kế toán Trưởng

  
 Đặng Thị Thúy Hằng  
 Người Lập

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3600899948 ngày 26 tháng 06 năm 2007 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tỉnh Đồng Nai cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 18 tháng 5 năm 2018.

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

Công ty có đầu tư vào Công ty TNHH MTV Golf Course Châu Đức là công ty con như được trình bày tại mục 1.5 dưới đây (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là "Nhóm công ty").

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

Các đơn vị trực thuộc tính đến 31 tháng 03 năm 2019 gồm:

<u>Tên</u>	<u>Địa chỉ</u>
Xí nghiệp BOT	Tầng 9, Cao Ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.
Chi nhánh Khu công nghiệp Đô thị Châu Đức	Đường Hội Bài – Châu Pha – Đá Bạc, thôn Hữu Phước, Xã Suối Nghệ, Huyện Châu Đức- Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Việt Nam.

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

Tổng số nhân viên của Nhóm công ty tại ngày 31/03/2019 là 177 (31/12/2018 là: 175).

**1.2. Lĩnh vực kinh doanh**

Dịch vụ.

**1.3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

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

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

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

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

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

**1.5. Công ty con trực tiếp được hợp nhất:**

STT	Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
1.	Công ty TNHH MTV Golf Course Châu Đức	Khu công nghiệp – Khu đô thị Châu Đức, Thôn Hữu Phước, Xã Suối Nghệ, Huyện Châu Đức, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Việt Nam	100%	100%

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam.

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

**2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Nhóm công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

**2.3. Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Nhóm công ty từ 01/01 đến 31/12;

**2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

**2.5. Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất là báo cáo tài chính của Nhóm công ty mà trong đó tài sản, nợ, nguồn vốn, doanh thu, chi phí và dòng tiền của công ty mẹ và các công ty con được trình bày như một doanh nghiệp độc lập không tính đến ranh giới pháp lý của các công ty riêng biệt. Các báo cáo tài chính của các công ty con đã được lập cho cùng năm tài chính với công ty mẹ theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của công ty mẹ. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các công ty con và công ty mẹ.

Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua là ngày Nhóm công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

**Phương pháp loại trừ giao dịch nội bộ**

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ hoàn toàn khi hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện cũng được loại trừ trên báo

cáo tài chính hợp nhất, trừ trường hợp chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi.

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

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

#### **3.1. Các ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 03 năm 2019 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2019. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

#### **3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

Các khoản tương đương tiền được xác định phù hợp với Chuẩn mực kế toán số 24 – Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

#### **3.3. Đầu tư tài chính**

##### ***Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản như các khoản tiền gửi có kỳ hạn, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng năm, và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

Các khoản cho vay được ghi nhận theo giá gốc.

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

##### ***Đầu tư khác***

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

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

##### ***Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư khác***

##### ***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. Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư khác được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7/12/2009 (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.

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

**3.4. Nợ phải thu**

***Nguyên tắc ghi nhận***

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu của 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 nợ 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 dự tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**3.5. Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

***Phương pháp khấu hao***

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

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

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

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

Cụ thể công thức tính như sau:

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

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

**3.6. Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

***Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình***

***Phần mềm máy vi tính***

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

**3.7. Cho thuê hoạt động**

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

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

**3.8. Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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

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

**3.9. Chi phí xây dựng 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 Nhóm công ty. Việc trích khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

**3.10. Chi phí trả trước**

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

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

### **3.11. Nợ phải trả**

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

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

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

### **3.12. Chi phí đi vay**

#### ***Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay***

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

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

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

### **3.13. Chi phí phải trả**

Chi phí phải trả bao gồm các khoản sau:

- Là các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo;
- Là chi phí giá vốn cho thuê đất Khu công nghiệp trích trước cho các khoản doanh thu đã cung cấp cho khách hàng nhưng thực tế chưa hoàn tất giai đoạn đầu tư; được ghi nhận căn cứ vào các ước tính dựa trên quy định Nhà nước về định mức/ dự toán trong ngành xây dựng.

### **3.14. Doanh thu chưa thực hiện**

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

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

### **3.15. Nguồn vốn chủ sở hữu**

#### ***Vốn góp của chủ sở hữu***

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

#### ***Thặng dư vốn cổ phần***

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

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

### ***Cổ tức***

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả trong năm vào ngày công bố cổ tức (Theo Nghị quyết Đại hội Đồng Cổ Đông)

### ***Phân phối lợi nhuận***

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

### **3.16. Doanh thu và thu nhập khác**

#### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

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

Doanh thu cho thuê khu công nghiệp ghi nhận một lần khi thỏa mãn các quy định tại điều 79 của Thông tư 200/2014/TT- BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp. Cụ thể như sau:

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

#### ***Lãi tiền gửi***

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

### **3.17. Giá vốn hàng bán**

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

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

**3.18. Chi phí tài chính**

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

**3.19. Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp**

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, hoa hồng bán hàng...

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

**3.20. Thuế**

***Thuế thu nhập doanh nghiệp***

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

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế, thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20% và các mức thuế ưu đãi như sau:

*Ưu đãi thuế TNDN đối với Xi nghiệp BOT:*

Theo Nghị định 78/2007.NĐ-CP ngày 11 tháng 05 năm 2007 của Chính phủ, Chương VII điều 35-1: Doanh nghiệp BOT được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp như quy định với dự án thuộc danh mục lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư. Ưu đãi về thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp đối với các doanh nghiệp này được áp dụng trong toàn bộ thời gian thực hiện dự án. Dự án được miễn tiền sử dụng đất đối với diện tích đất được Nhà Nước giao hoặc được miễn tiền thuê đất trong toàn bộ thời gian thực hiện dự án. Vì vậy, dự án BOT đường 768 sẽ được hưởng mức thuế suất thuế TNDN ưu đãi là 10%, miễn thuế TNDN trong vòng 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo. Năm 2019 là năm thứ 10 hoạt động này kinh doanh có lãi.

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

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

- Thuế suất thuế TNDN hàng năm bằng 10% thu nhập chịu thuế trong 15 năm kể từ khi dự án bắt đầu hoạt động kinh doanh. Trong những năm tiếp theo, thuế suất đơn vị áp dụng theo quy định của luật thuế hiện hành;
- Miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp cho 9 năm tiếp theo. Năm 2019 là năm thứ 9 Nhóm công ty hoạt động có thu nhập chịu thuế.

***Thuế giá trị gia tăng***

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

***Các loại thuế khác***

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

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

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

#### **3.21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

#### **3.22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Nhóm công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (nếu có) 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 Nhóm công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

#### **3.23. Báo cáo bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Nhóm 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.

#### **3.24. 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 Nhóm công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Nhóm công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Nhóm công ty. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Nhóm công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Nhóm công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm các giám đốc, các cán bộ điều hành của Nhóm 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 CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT****4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 31/03/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Tiền mặt	1.296.572.882	836.704.265
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	11.917.794.374	18.174.301.345
Các khoản tương đương tiền	314.109.743.815	217.113.905.558
<b>Cộng</b>	<b>327.324.111.071</b>	<b>236.124.911.168</b>

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

(Xem trang tiếp theo)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.2. Các khoản đầu tư tài chính**

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 6 tháng . Các khoản tiền gửi này được dùng thế chấp cho các khoản vay – Xem thêm mục 4.16.

Đầu tư vào đơn vị khác:

	Tại ngày 31/03/2019 VND			Tại ngày 01/01/2019 VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty Cp Sonadezi Long Bình	31.518.125.000	(*)	-	31.518.125.000	-	-
Công ty CP Cấp nước Châu Đức	15.000.000.000	(*)	-	15.000.000.000	-	-
Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	1.500.000.000	2.475.000.000	-	1.500.000.000	2.250.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>48.018.125.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>48.018.125.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

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

Đầu tư vào Công ty Cổ phần dịch vụ Sonadezi 1.500.000.000 VND tương đương 3% vốn điều lệ. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này được tính theo giá đóng cửa tại ngày 29/03/2019 được niêm yết trên Sàn giao dịch Upcom.

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON**

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

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

	Tại ngày 31/03/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan – Xem thêm mục 7	721.397.594	708.705.719
Phải thu từ khách hàng:		
Công ty CP Phân bón Hà Lan Agro	10.258.292.565	20.516.585.130
Công ty TNHH Greentech Headgear	4.853.554.226	12.133.885.566
Công ty TNHH Cấp điện GL Cables	2.360.050.336	6.490.138.424
Các khách hàng khác	20.433.477.606	14.964.658.439
<b>Cộng</b>	<b><u>38.626.772.327</u></b>	<b><u>54.813.973.278</u></b>

**4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/03/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Trả trước cho người bán là các bên liên quan – Xem thêm mục 7	1.031.000.000	1.031.000.000
Trả trước cho người bán:		
Công ty CP Cơ giới và Xây lắp Số 9	9.775.177.175	2.134.372.134
Công ty TNHH Xây dựng Công nghiệp và Dân dụng Hợp Lực	126.623.165	1.823.540.505
Công ty CP Xây dựng Thương mại Phương Nguyệt	1.013.671.808	1.500.000.000
Công ty CP Giao thông 828		1.311.000.000
TNHH Xây Dựng Quang Hải Nam	3.525.468.075	
Công Ty CP Kỹ Thuật Môi Trường Thế Giới Xanh Công Ty	9.615.000.000	
Các nhà cung cấp khác	5.344.630.682	5.573.490.336
<b>Cộng</b>	<b><u>30.431.570.905</u></b>	<b><u>13.373.402.975</u></b>

(Xem tiếp trang sau)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON**

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

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

	Tại ngày 31/03/2019		Tại ngày 01/01/2019	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Phải thu lãi hợp đồng tiền gửi	728.134.097	-	2.198.504.112	-
Phải thu khác	543.521.200	-	189.121.783	-
<b>Cộng</b>	<b>1.271.655.297</b>	<b>-</b>	<b>2.387.625.895</b>	<b>-</b>
Dài hạn:				
Phải thu khác	173.101.010	-	168.101.010	-

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

	Tại ngày 31/03/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Dự án đường BOT 768	2.729.926.063	2.724.987.063
Dự án KCN, Khu đô thị Châu Đức - chi phí chuẩn bị đầu tư, tư vấn, xây dựng	611.662.637.080	543.687.777.947
Dự án KCN, Khu đô thị Châu Đức - chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	1.085.312.364.492	1.106.123.948.039
Dự án nhà văn phòng		1.885.824.310
Dự án Golf Châu Đức	106.559.698.469	78.304.182.829
<b>Cộng</b>	<b>1.806.264.626.104</b>	<b>1.732.726.720.188</b>

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

(Xem trang tiếp theo)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2019	362.007.980.799	991.395.650	8.560.905.466	2.114.734.460	674.523.097	374.349.539.472
Mua trong kỳ				60.000.000		60.000.000
Thanh lý, nhượng bán						
Kết chuyển từ XDCB	2.691.891.004					2.691.891.004
<b>Tại ngày 31/03/2019 (*)</b>	<b>364.699.871.803</b>	<b>991.395.650</b>	<b>8.560.905.466</b>	<b>2.174.734.460</b>	<b>674.523.097</b>	<b>377.101.430.476</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2019	49.070.509.422	472.213.525	2.981.201.526	1.827.473.718	521.073.933	54.872.472.124
Khấu hao trong kỳ	2.353.991.943	22.405.875	169.567.273	24.882.728	5.402.289	2.576.250.108
Thanh lý, nhượng bán						
<b>Tại ngày 31/03/2019</b>	<b>51.424.501.365</b>	<b>494.619.400</b>	<b>3.150.768.799</b>	<b>1.852.356.446</b>	<b>526.476.222</b>	<b>57.448.722.232</b>
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2019	312.937.471.377	519.182.125	5.579.703.940	287.260.742	153.449.164	319.477.067.348
<b>Tại ngày 31/03/2019</b>	<b>313.275.370.438</b>	<b>496.776.250</b>	<b>5.410.136.667</b>	<b>322.378.014</b>	<b>148.046.875</b>	<b>319.652.708.244</b>
(*) Trong đó, nguyên giá tài sản cố định hữu hình của xí nghiệp BOT là :	335.800.225.168	117.000.000	1.044.195.455	229.830.000	-	337.191.250.623

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.8. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Tại ngày 31/03/2019 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
<b><u>Bất động sản đầu tư cho thuê:</u></b>				
Nguyên giá:				
Quyền sử dụng đất	185.462.363.350	-	-	185.462.363.350
Cơ sở hạ tầng	290.604.804.978	-	-	290.604.804.978
Nhà xưởng	23.969.528.428	-	-	23.969.528.428
<b>Cộng</b>	<b><u>500.036.696.756</u></b>		<b>-</b>	<b><u>500.036.696.756</u></b>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Quyền sử dụng đất	177.363.765.811	406.238.316	-	176.957.527.495
Cơ sở hạ tầng	250.541.185.122	348.783.909	-	250.192.401.213
Nhà xưởng	1.611.997.468	287.394.192	-	1.324.603.276
<b>Cộng</b>	<b><u>429.516.948.401</u></b>	<b><u>1.042.416.417</u></b>	<b>-</b>	<b><u>428.474.531.984</u></b>
Giá trị còn lại:	-			-
Quyền sử dụng đất	8.098.597.539			8.504.835.855
Cơ sở hạ tầng	40.063.619.856			40.412.403.765
Nhà xưởng	22.357.530.960			22.644.925.152
<b>Cộng</b>	<b><u>70.519.748.355</u></b>			<b><u>71.562.164.772</u></b>

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON**

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

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

	Tại ngày 31/03/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Chi phí trung tu BOT	2.666.381.867	2.986.347.689
Chi phí khác	13.985.037.897	7.403.695.546
<b>Cộng</b>	<b><u>16.651.419.764</u></b>	<b><u>10.390.043.235</u></b>

**4.10. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/03/2019 VND		Tại ngày 01/01/2019 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm mục 7	4.977.312.946	4.977.312.946	210.926.138	210.926.138
Phải trả cho người bán:				
Hội đồng Bồi thường huyện Châu Đức	8.914.675.856	8.914.675.856	8.914.675.856	8.914.675.856
Công ty TNHH Xây dựng Trường An Thịnh	7.524.903.326	7.524.903.326	6.915.705.391	6.915.705.391
Phải trả cho các đối tượng khác	7.271.560.173	7.271.560.173	10.312.163.097	10.312.163.097
<b>Cộng</b>	<b><u>28.688.452.301</u></b>	<b><u>28.688.452.301</u></b>	<b><u>26.353.470.482</u></b>	<b><u>26.353.470.482</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.11. Người mua trả tiền trước**

	Tại ngày 31/03/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan – Xem thêm mục 7	697.351.000	612.020.000
Người mua trả tiền trước:		
Công ty TNHH Đông Phương Vũng Tàu	44.526.489.644	44.526.489.644
Công ty TNHH Nhà thép Trí Việt	17.921.414.761	1.436.400.000
Các khách hàng khác	49.783.275.104	20.000.018.162
<b>Cộng</b>	<b><u>112.928.530.509</u></b>	<b><u>66.574.927.806</u></b>

*(Xem trang tiếp theo)*

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.12. Thuế và các khoản (phải thu)/phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 31/03/2019		Trong kỳ		Tại ngày 01/01/2019	
	VND		VND		VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng		10.004.766.157	17.575.888.069	10.456.773.486		2.885.651.574
Thuế tiêu thụ đặc biệt		26.775.757	71.610.602	68.872.720	-	24.037.875
Thuế thu nhập doanh nghiệp		631.573.322	1.742.700.523	2.370.343	1.112.743.239	754.305
Thuế thu nhập cá nhân		296.659.000	958.822.546	961.661.872	-	299.498.326
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác			27.206.754	27.206.754		
<b>Cộng</b>		<b>10.959.774.236</b>	<b>20.376.228.494</b>	<b>11.516.885.175</b>	<b>1.112.743.239</b>	<b>3.209.942.080</b>

*(Xem trang tiếp theo)*

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON**

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

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

	Tại ngày 31/03/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Ngắn hạn:		
Trích trước chi phí tư vấn giới thiệu khách hàng thuê đất tại KCN Châu Đức	547.783.939	2.209.060.223
Trích trước chi phí khác	487.955.431	68.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.035.739.370</b>	<b>2.277.060.223</b>
Dài hạn:		
Chi phí trích trước giá vốn cho thuê KCN Châu Đức	203.338.705.772	192.264.924.693

**4.14. Phải trả khác**

	Tại ngày 31/03/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Ngắn hạn:		
Cổ tức phải trả	3.183.216.121	9.727.382.521
Các khoản phải trả, phải nộp khác	5.214.118.341	8.382.186.346
<b>Cộng</b>	<b>8.397.334.462</b>	<b>18.109.568.867</b>
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.965.241.436	1.965.241.436
<b>Cộng</b>	<b>1.965.241.436</b>	<b>1.965.241.436</b>

**4.15. Doanh thu chưa thực hiện**

	Tại ngày 31/03/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH sản xuất giày Uy Việt theo hợp đồng số 13/HĐTĐ-SZC-KD		1.269.843.750
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH SH Solar Farm		8.407.410.006

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON**

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

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

Vina theo hợp đồng số 32/HĐTĐ-SZC-KD		
Các doanh thu chưa thực hiện khác.	35.000.000	50.000.000
<b>Cộng</b>	<b>35.000.000</b>	<b>9.727.253.756</b>
Dài hạn:		
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH sản xuất giày Uy Việt theo hợp đồng số 13/HĐTĐ-SZC-KD	49.523.906.250	49.523.906.250
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH SH Solar Farm		
Vina theo hợp đồng số 32/HĐTĐ-SZC-KD	210.185.250.152	119.385.222.086
<b>Cộng</b>	<b>259.709.156.402</b>	<b>168.909.128.336</b>

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

(Xem tiếp trang sau)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.16. Vay và nợ thuê tài chính**

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/03/2019 VND		Trong kỳ VND		Tại ngày 01/01/2019 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:						
Vay dài hạn đến hạn trả	57.925.000.000	57.925.000.000		21.975.000.000	79.900.000.000	79.900.000.000
<b>Cộng</b>	<u>57.925.000.000</u>	<u>57.925.000.000</u>		<u>21.975.000.000</u>	<u>79.900.000.000</u>	<u>79.900.000.000</u>
Dài hạn:						
Vay	842.684.094.771	842.684.094.771			842.684.094.771	842.684.094.771
<b>Tổng cộng</b>	<u><b>900.609.094.771</b></u>	<u><b>900.609.094.771</b></u>			<u><b>922.584.094.771</b></u>	<u><b>922.584.094.771</b></u>

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

Vay dài hạn là các khoản vay ngân hàng với lãi suất từ 7% đến 9,75%/năm. Mục đích: đầu tư xây dựng công trình KCN Châu Đức và công trình BOT. Thời gian vay còn lại từ 2 năm đến 8 năm.

(Xem tiếp trang sau)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON**

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

---

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

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

- Khoản tiền gửi có kỳ hạn – xem thêm mục 4.2.
- Quyền thu phí từ tháng 08/2011 đến 31/12/2045 của trạm thu phí 2a và 2b trên đường Đồng Khởi và trạm thu phí 4a trên đường vào nhà máy nước Thiện Tân của dự án BOT, quyền thu phí tại trạm số 1 và trạm số 3 thuộc dự án Đường BOT – Đường 768.
- Một phần quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của các thửa đất tại xã Nghĩa Thành và xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức và xã Sông Xoài, xã Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu mà đơn vị được giao để thực hiện "Dự án KCN Châu Đức" theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 0102/2017 – HĐTCBĐS/NHCT924 – CHAUDUC ngày 05/1/2017 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Nhóm công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam – chi nhánh Đồng Nai và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương chi nhánh 7 – xem thêm mục 4.6.
- Toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai của Dự án đầu tư xây dựng công trình " Khu công nghiệp Châu Đức" tại xã Nghĩa Thành và xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức; xã Sông Xoài và Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo hợp đồng thế chấp dự án đầu tư xây dựng số 0407/2018/HĐTCDAĐTXD/NHCT 924 –SZC ngày 11 tháng 04 năm 2018 – xem thêm mục 4.6.

*(Xem tiếp trang sau)*



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.17. Vốn chủ sở hữu****4.17.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					Cộng VND
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và các quỹ VND	
Tại ngày 01/01/2018	1.000.000.000.000	5.407.250.000	11.141.942.378	28.885.884.756	72.745.243.094	1.118.180.320.228
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	97.352.074.825	97.352.074.825
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(9.126.148.499)	(9.126.148.499)
Cổ tức	-	-	-	-	(50.000.000.000)	(50.000.000.000)
Tại ngày 01/01/2019	1.000.000.000.000	5.407.250.000	11.141.942.378	28.885.884.756	110.971.169.420	1.156.406.246.554
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	18.516.389.639	18.516.389.639
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(1.246.473.656)	(1.246.473.656)
Cổ tức	-	-	-	-	-	-
<b>Tại ngày 31/03/2019</b>	<b>1.000.000.000.000</b>	<b>5.407.250.000</b>	<b>11.141.942.378</b>	<b>28.885.884.756</b>	<b>128.241.085.403</b>	<b>1.173.676.162.537</b>

(Xem tiếp trang sau)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.17.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 31/03/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Tổng Công ty phát triển Khu Công Nghiệp	468.400.000.000	468.400.000.000
Công ty Cơ điện lạnh REE	-	-
Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành	100.800.000.000	100.800.000.000
Quý Đầu tư Phát triển Đồng Nai	28.000.000.000	28.000.000.000
Vốn góp của các đối tượng khác	402.800.000.000	402.800.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.000.000.000.000</b>	<b>1.000.000.000.000</b>

**4.17.3. Cổ phiếu**

	Tại ngày 31/03/2019	Tại ngày 01/01/2019
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	100.000.000	100.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	100.000.000	100.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	100.000.000	100.000.000

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

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT****5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Quý 1/2019 VND	Quý 1/2018 VND
Doanh thu cho thuê đất và phí quản lý	30.229.563.053	18.185.059.063
Doanh thu dịch vụ và tư vấn giám sát		
Doanh thu hoạt động khu dịch vụ thể dục thể thao	469.667.826	311.786.193
Doanh thu kinh doanh thu phí đường bộ	15.414.146.363	13.845.645.454
Doanh thu xử lý nước thải	220.946.400	69.624.000
Doanh thu cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	1.121.781.976	1.098.761.330
Doanh thu khác	636.843.342	216.752.836
<b>Cộng</b>	<b>48.092.948.960</b>	<b>33.727.628.876</b>

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

5.2. Giá vốn hàng bán

	Quý 1/2019 VND	Quý 1/2018 VND
Giá vốn trích trước cho thuê đất và phí quản lý	13.858.389.865	7.493.452.471
Giá vốn dịch vụ và tư vấn giám sát		
Giá vốn hoạt động Khu dịch vụ thể dục thể thao	1.235.923.031	837.135.214
Giá vốn kinh doanh thu phí đường bộ	6.096.974.827	5.301.826.510
Giá vốn hoạt động xử lý nước thải	287.026.003	61.270.200
Giá vốn cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	287.394.192	261.463.188
Giá vốn hoạt động khác	609.193.000	201.629.500
<b>Cộng</b>	<b>22.374.900.918</b>	<b>14.156.777.083</b>

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 1/2019 VND	Quý 1/2018 VND
Lãi tiền gửi	2.119.317.325	1.005.065.707
Cổ tức, lợi nhuận được chia		2.760.725.000
Lãi chênh lệch tỷ giá		23.380.346
<b>Cộng</b>	<b>2.119.317.325</b>	<b>3.789.171.053</b>

5.4. Chi phí tài chính

	Quý 1/2019 VND	Quý 1/2018 VND
Lãi tiền vay	2.228.803.667	2.482.053.445
Lỗ chênh lệch tỷ giá		
<b>Cộng</b>	<b>2.228.803.667</b>	<b>2.482.053.445</b>

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

**5.5. Chi phí bán hàng**

	Quý 1/2019 VND	Quý 1/2018 VND
Chi phí tư vấn giới thiệu khách hàng	230.842.988	
Các khoản chi phí bán hàng khác	405.391.695	277.594.590
<b>Cộng</b>	<b>636.234.683</b>	<b>277.594.590</b>

**5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Quý 1/2019 VND	Quý 1/2018 VND
Chi phí nhân viên quản lý	2.778.600.591	1.972.256.420
Chi phí đồ dùng văn phòng	92.949.889	30.827.391
Chi phí khấu hao	354.282.473	259.850.808
Thuế, phí, lệ phí	89.419.136	43.564.971
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.063.985.067	981.504.256
Chi phí bằng tiền khác	573.461.746	639.031.207
<b>Cộng</b>	<b>4.952.698.902</b>	<b>3.927.035.053</b>

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

	Quý 1/2019 VND	Quý 1/2018 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	50.440.826	38.888.418
Chi phí nhân công	6.629.754.191	4.528.280.293
Chi phí khấu hao tài sản cố định (*)	14.745.495.029	8.448.078.591
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.239.157.838	3.277.161.302
Chi phí khác bằng tiền	3.517.371.619	2.068.998.122
<b>Cộng</b>	<b>28.182.219.503</b>	<b>18.361.406.726</b>

(Xem tiếp trang sau)

(\*) Chi phí khấu hao tài sản cố định bao gồm: Chi phí khấu hao tài sản cố định trong năm và Chi phí khấu hao trích trước của hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp Châu Đức, giai đoạn 1B đang xây dựng dở dang, chưa quyết toán

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

**5.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế trong kỳ được xác định như sau:

	<u>Quý 1/2019</u> VND	<u>Quý 1/2018</u> VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	20.260.706.200	16.645.051.401
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng		
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm		(2.760.725.000)
Thu nhập tính thuế	<u>20.260.706.200</u>	<u>13.884.326.401</u>
Thu nhập tính thuế theo từng thuế suất:		
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 10%	15.385.497.863	10.113.324.498
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	10%	10%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 10%(1)	<u>1.538.549.786</u>	<u>1.011.332.450</u>
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 20%	4.875.208.337	3.771.001.903
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 20%(2)	<u>975.041.667</u>	<u>754.200.381</u>
Chi phí thuế TNDN trước giảm và điều chỉnh (1)+(2)	<u>2.513.591.453</u>	<u>1.765.532.830</u>
Trừ: Thuế TNDN được giảm theo ưu đãi	769.274.892	459.513.821
<b>Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b>	<b><u>1.744.316.561</u></b>	<b><u>1.306.019.010</u></b>

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

**6. 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:

- Hoạt động cho thuê đất và các dịch vụ hạ tầng (DVHT)
- Hoạt động kinh doanh thu phí
- Hoạt động tài chính
- Hoạt động kinh doanh Golf
- Hoạt động khác

(Xem tiếp trang sau)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON**

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018

	Hoạt động cho thuê đất, nhà xưởng và các DVHT	Hoạt động kinh doanh thu phí	Hoạt động tài chính	Hoạt động khác	Tổng cộng
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>19.283.820.393</b>	<b>13.845.645.454</b>	<b>3.789.171.053</b>	<b>598.163.029</b>	<b>37.516.799.929</b>
Từ khách hàng bên ngoài					
Giữa các bộ phận					
<b>Cộng</b>	<b>19.353.444.393</b>	<b>13.845.645.454</b>	<b>3.789.171.053</b>	<b>528.539.029</b>	<b>37.516.799.929</b>
<b>Kết quả HĐKD</b>					
Lãi gộp của bộ phận	11.528.904.734	8.543.818.944	1.307.117.608	(501.871.885)	20.877.969.401
CP bán hàng & QLDN	3.425.321.859		673.058.044	106.249.740	4.204.629.643
Thu nhập khác				3.000.042	3.000.042
Chi phí khác				31.288.399	31.288.399
LN kế toán trước thuế	8.103.582.875	8.543.818.944	634.059.564	(636.409.982)	16.645.051.401
CP thuế TNDN HH	878.828.063	427.190.947			1.306.019.010
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>7.224.754.812</b>	<b>8.116.627.997</b>	<b>634.059.564</b>	<b>(636.409.982)</b>	<b>15.339.032.391</b>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019

	Hoạt động cho thuê đất, nhà xưởng và các DVHT	Hoạt động kinh doanh thu phí	Hoạt động tài chính	Hoạt động khác	Tổng cộng
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>31.351.345.029</b>	<b>15.414.146.363</b>	<b>2.119.317.325</b>	<b>1.327.457.568</b>	<b>50.212.266.285</b>
Từ khách hàng bên ngoài					
Giữa các bộ phận					
<b>Cộng</b>	<b>31.351.345.029</b>	<b>15.414.146.363</b>	<b>2.119.317.325</b>	<b>1.327.457.568</b>	<b>50.212.266.285</b>
<b>Kết quả HĐKD</b>					
Lãi gộp của bộ phận	17.205.560.972	9.317.171.536	-109.486.342	-804.684.466	25.608.561.700
CP bán hàng & QLDN	5.034.261.058		341.515.230	213.157.296	5.588.933.585
Thu nhập khác				241.078.085	241.078.085
Chi phí khác					
LN kế toán trước thuế	12.171.299.914	9.317.171.536	-451.001.572	-776.763.677	20.260.706.200
CP thuế TNDN HH	1.221.791.512	465.858.577	2.370.343	54.296.129	1.744.316.561
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>10.949.508.401</b>	<b>8.851.312.959</b>	<b>-453.371.915</b>	<b>-831.059.806</b>	<b>18.516.389.639</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

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

	Tại ngày 31/03/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Phải thu:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	9.541.875	
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	711.855.719	708.705.719
<b>Cộng – Xem thêm mục 4.3</b>	<b>721.397.594</b>	<b>708.705.719</b>
	Tại ngày 31/03/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Trả trước cho người bán – Xem thêm mục 4.4		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	1.031.000.000	1.031.000.000

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON**

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

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

	Tại ngày 31/03/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
<b>Phải trả người bán:</b>		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	(4.904.291.866)	(141.428.578)
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	(73.021.080)	(69.497.560)
	<u>(4.977.312.946)</u>	<u>(210.926.138)</u>
	Tại ngày 31/03/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
<b>Người mua trả tiền trước:</b>		
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	(612.020.000)	(612.020.000)
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	(85.331.000)	
	<u>(697.351.000)</u>	<u>(612.020.000)</u>
	Tại ngày 31/03/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
<b>Cổ tức phải trả:</b>		
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành		(5.040.000.000)
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai		(350.000.000)
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai		-
		<u>(5.390.000.000)</u>
<b>Trong kỳ, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:</b>		
	Quý 1/2019 VND	Quý 1/2018 VND
<b>Bán hàng:</b>		
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	8.350.000	
Công ty Cổ phần Môi Trường Sonadezi	175.050.000	163.513.636
Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Công Nghiệp Số 2	1.467.200.000	1.467.200.000
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	9.087.500	
	<u>1.659.687.500</u>	<u>1.630.713.636</u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON**

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

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

	Quý 1/2019 VND	Quý 1/2018 VND
<b>Mua hàng:</b>		
Tổng Công ty Cổ phần Phát Triển Khu Công Nghiệp	3.073.950	4.984.100
Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai	5.267.148.444	
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	66.382.800	
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	242.697.324	220.262.541
<b>Cộng</b>	<b>5.579.302.518</b>	<b>225.246.641</b>
	Quý 1/2019 VND	Quý 1/2018 VND
<b>Trả cổ tức:</b>		
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	350.000.000	
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	5.040.000.000	4.032.000.000
<b>Cộng</b>	<b>5.390.000.000</b>	<b>4.032.000.000</b>
<b>Thù lao của Hội đồng quản trị, thu nhập của Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong kỳ như sau:</b>	Quý 1/2019 VND	Quý 1/2018 VND
Thù lao và thu nhập (HĐQT & BTGD)	696.009.000	456.030.000
<b>Cộng</b>	<b>696.009.000</b>	<b>456.030.000</b>

Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc năm 2019 được quyết toán theo Thông tư 28/2016/TT- BLĐTBXH ngày 01 tháng 09 năm 2016 hướng dẫn thực hiện quy định về lao động, tiền lương, thù lao, tiền thưởng đối với công ty có cổ phần, vốn góp chi phối của Nhà nước do Bộ trưởng Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội ban hành.

**8. GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ KINH DOANH**

Lợi nhuận sau thuế TNDN quý I/2019 là 18.516.389.639 đồng, tăng 21% so cùng kỳ năm trước là do các yếu tố chủ yếu sau:

Doanh thu thuần quý I/2019 là 48.092.948.960 đồng, tương ứng tăng 43% so với doanh thu cùng kỳ năm 2018, trong đó doanh thu từ hoạt động cho thuê đất KCN tăng hơn 12 tỷ đồng, tăng 166% so với năm trước.

Doanh thu hoạt động tài chính giảm 44% so với cùng kỳ năm 2018

Chi phí tài chính giảm 10% so với cùng kỳ năm trước. Chi phí bán hàng tăng 129% so với quý I/2018. Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 26%.

Tổng hợp các yếu tố trên tổng lợi nhuận trước thuế quý I/2019 là 20.260.706.200 đồng tăng 22% so quý I/2018.

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)***Bảng tóm tắt chỉ tiêu ảnh hưởng kết quả kinh doanh quý I năm 2019 so cùng kỳ năm 2018*

Chỉ tiêu	Quý I		Tăng/ giảm	
	Năm 2019	Năm 2018	Số tiền	Tỷ lệ (%)
Doanh thu thuần	48.092.948.960	33.727.628.876	14.365.320.084	43%
Giá vốn hàng bán	22.374.900.918	14.156.777.083	8.218.123.835	58%
Lợi nhuận gộp	25.718.048.042	19.570.851.793	6.147.196.249	31%
DT hoạt động Tài chính	2.119.317.325	3.789.171.053	-1.669.853.728	-44%
Chi phí tài chính	2.228.803.667	2.482.053.445	-253.249.778	-10%
Chi phí bán hàng	636.234.683	277.594.590	358.640.093	129%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	4.952.698.902	3.927.035.053	1.025.663.849	26%
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	20.019.628.115	16.673.339.758	3.346.288.357	20%
Lợi nhuận khác	241.078.085	-28.288.357	269.366.442	-952%
Tổng LN kế toán trước thuế	20.260.706.200	16.645.051.401	3.615.654.799	22%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.744.316.561	1.306.019.010	438.297.551	34%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	18.516.389.639	15.339.032.391	3.177.357.248	21%



Năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2018 là năm đầu tiên Nhóm công ty lập báo cáo tài chính hợp nhất do kiểm soát công ty con kể từ ngày 15/06/2018. Số liệu so sánh trên báo cáo tài chính hợp nhất Quý 1/2019 là các số liệu trên báo cáo tài chính riêng năm trước của Công ty. Do vậy, các số liệu này là không thể so sánh với số liệu Quý 1 năm nay.

**9. CÁC THÔNG TIN THUYẾT MINH KHÁC**

Nguồn vốn 300.000.000.000 VND thông qua việc phát hành cổ phiếu của ĐHĐCĐ Công ty để tăng vốn điều lệ theo Quyết định số 147/QĐ-SZC-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 11 năm 2014 đã được giải ngân đến ngày 31/03/2019 như sau:


**VND**


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



Nguyễn Văn Tuấn  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày tháng 04 năm 2019

  
Phạm Thị Kim Hòa  
Kế toán trưởng

  
Đặng Thị Thúy Hằng  
Người lập