

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
SONADEZI CHÂU ĐỨC**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**  
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2019



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

**MỤC LỤC**

|                                                                                                        | <b>Trang</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC                                                                          | 1 – 2        |
| BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ                                                      | 3 – 4        |
| BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT                                                               |              |
| Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 06 năm 2019                                                     | 5 – 6        |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh<br>cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2019 | 7            |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ<br>cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2019           | 8 – 9        |
| Thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc                                                                 | 10 – 31      |

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức (dưới đây gọi tắt là "Công ty") hân hạnh đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính riêng đính kèm đã được soát xét của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2019.

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

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

| <u>Tên</u>           | <u>Chức vụ</u> |
|----------------------|----------------|
| Ông Phạm Xuân Bách   | Chủ tịch       |
| Ông Nguyễn Văn Tuấn  | Thành viên     |
| Ông Đinh Ngọc Thuận  | Thành viên     |
| Ông Phạm Anh Tuấn    | Thành viên     |
| Ông Lê Tiến Bộ       | Thành viên     |
| Ông Trần Trung Chiến | Thành viên     |
| Ông Trần Hào Hiệp    | Thành viên     |
| Ông Nguyễn Văn Lương | Thành viên     |

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

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

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

| <u>Tên</u>                | <u>Chức vụ</u>                                |
|---------------------------|-----------------------------------------------|
| Ông Nguyễn Văn Tuấn       | Tổng Giám đốc                                 |
| Ông Trương Thanh Hiệp     | Phó Tổng Giám đốc                             |
| Ông Trương Viết Hoàng Sơn | Phó Tổng Giám đốc – Bổ nhiệm ngày 01/6/2019   |
| Ông Đinh Ngọc Thuận       | Phó Tổng Giám đốc – Miễn nhiệm ngày 01/6/2019 |

#### KIỂM TOÁN VIÊN

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

#### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng hằng kỳ 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 kỳ. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

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

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

### CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 30 tháng 06 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Văn Tuấn  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 09 tháng 08 năm 2019

Số: 20.117/BCSX-RSMHCM

**BÁO CÁO SOÁT XÉT  
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức, được lập ngày 09 tháng 08 năm 2019, từ trang 05 đến trang 31, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 06 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ theo chuẩn mực kế toán, 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 riêng giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

*(Xem tiếp trang sau)*

**BÁO CÁO SOÁT XÉT  
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

**Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của đơn vị tại ngày 30 tháng 06 năm 2019, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của đơn vị cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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 riêng giữa niên độ.



**Lục Thị Vân**  
**Phó Tổng Giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:  
0172-2018-026-1

**Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam**  
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 08 năm 2019

Như đã trình bày tại Mục 2.1 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc, báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước ngoài Việt Nam.

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30/06/2019

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN                                     | Mã số      | TM   | Tại ngày 30/06/2019      | Tại ngày 01/01/2019      |
|---------------------------------------------|------------|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                  | <b>100</b> |      | <b>516.486.400.339</b>   | <b>396.399.337.632</b>   |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền       | 110        | 4.1  | 384.166.417.337          | 234.119.316.644          |
| 1. Tiền                                     | 111        |      | 12.057.491.267           | 19.010.835.744           |
| 2. Các khoản tương đương tiền               | 112        |      | 372.108.926.070          | 215.108.480.900          |
| II. Đầu tư tài chính ngắn hạn               | 120        |      | 50.000.000.000           | 90.000.000.000           |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn          | 123        | 4.2  | 50.000.000.000           | 90.000.000.000           |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn            | 130        |      | 80.409.146.222           | 69.788.368.492           |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng         | 131        | 4.3  | 47.340.417.042           | 54.813.973.278           |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn         | 132        | 4.4  | 32.303.101.250           | 13.373.402.975           |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác                   | 136        | 4.5  | 2.601.106.460            | 2.387.625.895            |
| 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi       | 137        |      | (1.835.478.530)          | (786.633.656)            |
| IV. Hàng tồn kho                            | 140        |      | 1.625.963.825            | 1.137.552.891            |
| 1. Hàng tồn kho                             | 141        |      | 1.625.963.825            | 1.137.552.891            |
| V. Tài sản ngắn hạn khác                    | 150        |      | 284.872.955              | 1.354.099.605            |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn               | 151        |      | 284.872.955              | 241.356.366              |
| 2. 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>2.334.492.036.522</b> | <b>2.184.605.357.779</b> |
| I. Các khoản phải thu dài hạn               | 210        |      | 173.101.010              | 168.101.010              |
| 1. Phải thu dài hạn khác                    | 216        |      | 173.101.010              | 168.101.010              |
| II. Tài sản cố định                         | 220        |      | 320.288.042.711          | 319.740.203.574          |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                 | 221        | 4.7  | 320.125.859.460          | 319.477.067.348          |
| Nguyên giá                                  | 222        |      | 380.315.298.417          | 374.349.539.472          |
| Giá trị hao mòn lũy kế                      | 223        |      | (60.189.438.957)         | (54.872.472.124)         |
| 2. Tài sản cố định vô hình                  | 227        |      | 162.183.251              | 263.136.226              |
| Nguyên giá                                  | 228        |      | 5.512.449.780            | 5.512.449.780            |
| Giá trị hao mòn lũy kế                      | 229        |      | (5.350.266.529)          | (5.249.313.554)          |
| III. Bất động sản đầu tư                    | 230        | 4.8  | 70.071.006.313           | 71.562.164.772           |
| 1. Nguyên giá                               | 231        |      | 500.036.696.756          | 500.036.696.756          |
| 2. Giá trị hao mòn lũy kế                   | 232        |      | (429.965.690.443)        | (428.474.531.984)        |
| IV. Tài sản dở dang dài hạn                 | 240        |      | 1.770.407.390.247        | 1.654.422.537.359        |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang          | 242        | 4.6  | 1.770.407.390.247        | 1.654.422.537.359        |
| V. Đầu tư tài chính dài hạn                 | 250        |      | 158.077.823.469          | 128.322.307.829          |
| 1. Đầu tư vào công ty con                   | 251        | 4.2  | 108.559.698.469          | 80.304.182.829           |
| 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác           | 253        | 4.2  | 49.518.125.000           | 48.018.125.000           |
| VI. Tài sản dài hạn khác                    | 260        |      | 15.474.672.772           | 10.390.043.235           |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                | 261        | 4.9  | 15.474.672.772           | 10.390.043.235           |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>  | <b>270</b> |      | <b>2.850.978.436.861</b> | <b>2.581.004.695.411</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

Mẫu số B 01a - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

Tại ngày 30/06/2019

Đơn vị tính: VND

| NGUỒN VỐN                                    | Mã số      | TM   | Tại ngày<br>30/06/2019   | Tại ngày<br>01/01/2019   |
|----------------------------------------------|------------|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                        | <b>300</b> |      | <b>1.740.150.860.077</b> | <b>1.424.601.466.076</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                        | <b>310</b> |      | <b>429.824.512.536</b>   | <b>218.778.076.840</b>   |
| 1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn            | 311        | 4.10 | 30.714.202.664           | 26.353.470.482           |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn         | 312        | 4.11 | 184.685.702.625          | 66.574.927.806           |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước       | 313        | 4.12 | 3.786.897.465            | 3.209.187.775            |
| 4. Phải trả người lao động                   | 314        |      | 1.694.450.500            | 4.608.003.000            |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                 | 315        | 4.13 | 1.316.743.724            | 2.277.060.223            |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn         | 318        | 4.15 | 9.722.705.614            | 9.727.253.756            |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác                    | 319        | 4.14 | 93.815.003.334           | 18.107.745.867           |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn         | 320        | 4.16 | 85.000.000.000           | 79.900.000.000           |
| 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                 | 322        |      | 19.088.806.610           | 8.020.427.931            |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                        | <b>330</b> |      | <b>1.310.326.347.541</b> | <b>1.205.823.389.236</b> |
| 1. Chi phí phải trả dài hạn                  | 333        | 4.13 | 216.097.087.333          | 192.264.924.693          |
| 2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn          | 336        | 4.15 | 250.642.747.247          | 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 | 841.621.271.525          | 842.684.094.771          |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                     | <b>400</b> |      | <b>1.110.827.576.784</b> | <b>1.156.403.229.335</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                     | <b>410</b> | 4.17 | <b>1.110.827.576.784</b> | <b>1.156.403.229.335</b> |
| 1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu                 | 411        |      | 1.000.000.000.000        | 1.000.000.000.000        |
| Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết       | 411a       |      | 1.000.000.000.000        | 1.000.000.000.000        |
| 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        |      | 65.392.499.650           | 110.968.152.201          |
| LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước      | 421a       |      | 16.368.152.201           | 13.619.094.595           |
| LNST chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |      | 49.024.347.449           | 97.349.057.606           |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b> | <b>440</b> |      | <b>2.850.978.436.861</b> | <b>2.581.004.695.411</b> |



Nguyễn Văn Tuấn  
Tổng giám đốc

Đồng Nai, ngày 09 tháng 08 năm 2019

Phạm Thị Kim Hòa  
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng  
Người lập

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

Mẫu số B 02a - DN

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2019

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                           | Mã số | TM   | Kỳ này          | Kỳ trước        |
|----------------------------------------------------|-------|------|-----------------|-----------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 01    | 4.19 | 108.978.054.697 | 119.118.420.826 |
| 2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10    |      | 108.978.054.697 | 119.118.420.826 |
| 3. Giá vốn hàng bán                                | 11    | 4.20 | 48.479.068.553  | 55.867.955.818  |
| 4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   | 20    |      | 60.498.986.144  | 63.250.465.008  |
| 5. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 21    | 4.21 | 12.169.700.411  | 5.648.790.833   |
| 6. Chi phí tài chính                               | 22    |      | 4.706.441.416   | 5.237.598.634   |
| Trong đó, chi phí lãi vay                          | 23    |      | 4.706.441.416   | 5.237.598.634   |
| 7. Chi phí bán hàng                                | 25    | 4.22 | 1.013.765.410   | 1.417.484.034   |
| 8. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 26    | 4.23 | 12.354.501.439  | 9.672.882.423   |
| 9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh         | 30    |      | 54.593.978.290  | 52.571.290.750  |
| 10. Thu nhập khác                                  | 31    |      | 263.398.085     | 3.007.071       |
| 11. Chi phí khác                                   | 32    |      | -               | 62.576.731      |
| 12. Lợi nhuận khác                                 | 40    |      | 263.398.085     | (59.569.660)    |
| 13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              | 50    |      | 54.857.376.375  | 52.511.721.090  |
| 14. Chi phí thuế TNDN hiện hành                    | 51    | 4.25 | 5.833.028.926   | 5.880.759.305   |
| 15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp       | 60    |      | 49.024.347.449  | 46.630.961.785  |



Nguyễn Văn Tuấn  
Tổng giám đốc

Đồng Nai, ngày 09 tháng 08 năm 2019

Phạm Thị Kim Hòa  
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng  
Người lập

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

Mẫu số B 03a - DN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
**(Theo phương pháp gián tiếp)**  
 Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2019

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                                                                       | Mã số     | TM   | Kỳ này                   | Kỳ trước                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                              |           |      |                          |                          |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                        | 01        |      | 54.857.376.375           | 52.511.721.090           |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản:                                                                   |           |      |                          |                          |
| Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT                                                                         | 02        | 4.24 | 30.741.240.907           | 44.253.713.975           |
| Các khoản dự phòng                                                                             | 03        | 4.23 | 1.048.844.874            | -                        |
| Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ       | 04        |      | (5.278.127)              | (28.908.330)             |
| Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư                                                                    | 05        |      | (12.164.422.284)         | (5.596.501.973)          |
| Chi phí lãi vay                                                                                | 06        |      | 4.706.441.416            | 5.237.598.634            |
| <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>                                                       |           |      |                          |                          |
| 3. trước những thay đổi vốn lưu động                                                           | 08        |      | <b>79.184.203.161</b>    | <b>96.377.623.396</b>    |
| Tăng, giảm các khoản phải thu                                                                  | 09        |      | (10.561.879.365)         | 22.398.510.460           |
| Tăng, giảm hàng tồn kho                                                                        | 10        |      | (488.410.934)            | (555.779.770)            |
| Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11        |      | 216.146.790.062          | (9.280.709.975)          |
| Tăng giảm chi phí trả trước                                                                    | 12        |      | (5.128.146.126)          | 9.422.205                |
| Tiền lãi vay đã trả                                                                            | 14        |      | (4.706.441.416)          | (5.555.040.634)          |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                              | 15        | 4.12 | (1.800.000.000)          | (641.679.442)            |
| Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh                                                          | 17        |      | (3.531.621.321)          | (2.283.011.346)          |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                           | <b>20</b> |      | <b>269.114.494.061</b>   | <b>100.469.334.894</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        |      | (166.787.900.716)        | (318.983.982.532)        |
| 2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác                                    | 23        |      | -                        | (20.128.958.480)         |
| 3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                | 24        |      | 40.000.000.000           | 120.128.958.480          |
| 4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                     | 25        |      | (1.500.000.000)          | -                        |
| 5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                         | 27        |      | 12.264.200.367           | 6.940.708.708            |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                               | <b>30</b> |      | <b>(116.023.700.349)</b> | <b>(212.043.273.824)</b> |

(Xem tiếp trang sau)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

Mẫu số B 03a - DN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP THEO)**  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2019

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                                | Mã số | TM   | Kỳ này           | Kỳ trước          |
|---------------------------------------------------------|-------|------|------------------|-------------------|
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>      |       |      |                  |                   |
| 1. Tiền thu từ đi vay                                   | 33    | 4.26 | 47.987.176.754   | 219.670.018.958   |
| 2. Tiền trả nợ gốc vay                                  | 34    | 4.27 | (43.950.000.000) | (115.958.509.180) |
| 3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho sở hữu                  | 36    |      | (7.086.147.900)  | (5.252.660.850)   |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính            | 40    |      | (3.048.971.146)  | 98.458.848.928    |
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ</b>                   |       |      |                  |                   |
| (50 = 20+30+40)                                         | 50    |      | 150.041.822.566  | (13.115.090.002)  |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm                        | 60    |      | 234.119.316.644  | 83.046.837.298    |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61    |      | 5.278.127        | 28.908.330        |
| <b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ</b>                 |       |      |                  |                   |
| (70 = 50+60+61)                                         | 70    | 4.1  | 384.166.417.337  | 69.960.655.626    |



Nguyễn Văn Tuấn  
Tổng giám đốc

Phạm Thị Kim Hòa  
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng  
Người lập

Đồng Nai, ngày 09 tháng 08 năm 2019

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

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2019 là 184 (31 tháng 12 năm 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 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; và
- Dịch vụ tư vấn bảo vệ môi trường.

**1.4. Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2019, Công ty có một công ty con như sau:

| 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 Nghé, Huyện Châu Đức, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Việt Nam | 100%                   | 100%          |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**

Các đơn vị trực thuộc tính đến ngày 30 tháng 06 năm 2019 gồm:

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

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

**2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3. Kỳ kế toán năm**

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

**2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

Các chính sách kế toán áp dụng để lập báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2019 thống nhất với các chính sách kế toán đã áp dụng để lập báo cáo tài chính riêng năm 2018.

**4. CÁC SỰ KIỆN HOẶC GIAO DỊCH TRỌNG YẾU TRONG KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ****4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

|                                 | <b>Tại ngày<br/>30/06/2019<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2019<br/>VND</b> |
|---------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Tiền mặt                        | 997.470.802                            | 836.534.399                            |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 11.060.020.465                         | 18.174.301.345                         |
| Các khoản tương đương tiền      | 372.108.926.070                        | 215.108.480.900                        |
| <b>Cộng</b>                     | <b>384.166.417.337</b>                 | <b>234.119.316.644</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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (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 để chấp cho các khoản vay – Xem thêm mục 4.16.

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

|                                       | Tại ngày 30/06/2019   |              | Tại ngày 01/01/2019   |               |
|---------------------------------------|-----------------------|--------------|-----------------------|---------------|
|                                       | Giá gốc               | Dự phòng VND | Giá gốc               | Dự phòng VND  |
| Đầu tư vào công ty con:               |                       |              |                       |               |
| Công ty TNHH MTV Golf Course Châu Đức | 108.559.698.469       | -            | 80.304.182.829        | -             |
|                                       |                       |              | (*)                   | (*)           |
| Đầu tư vào đơn vị khác:               |                       |              |                       |               |
| Công ty Cp Sonadezi Long Bình         | 31.518.125.000        | -            | 31.518.125.000        | (*)           |
| Công ty CP Cấp nước Châu Đức          | 16.500.000.000        | -            | 15.000.000.000        | (*)           |
| Công ty CP Dịch vụ Sonadezi           | 1.500.000.000         | -            | 1.500.000.000         | (*)           |
|                                       |                       |              |                       | 2.250.000.000 |
| <b>Cộng</b>                           | <b>49.518.125.000</b> | <b>-</b>     | <b>48.018.125.000</b> | <b>-</b>      |

Đầu tư vào Công ty TNHH MTV Golf Course Châu Đức, vốn góp đến ngày 30/6/2019 là 108.559.698.469 VND tương đương 78% vốn điều lệ.

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

Đầu tư vào Công ty Cổ phần cấp nước Châu Đức: 16.500.000.000 VND tương đương 5,5% vốn điều lệ.

Đầu tư vào Công ty Cổ phần dịch vụ Sonadezi: 1.500.000.000 VND tương đương 3% vốn điều lệ. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này được tính theo giá đóng cửa tại ngày 28/06/2019 được niêm yết trên Sàn giao dịch Upcom.

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

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

|                                                              | Tại ngày<br>30/06/2019<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2019<br>VND |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Phải thu khách hàng là các bên liên quan – Xem thêm mục 4.28 | 8.002.217.706                 | 708.705.719                   |
| Phải thu từ khách hàng:                                      |                               |                               |
| Công ty TNHH Đông Phương Vững Tàu                            | 5.966.501.430                 | 3.729.063.394                 |
| Công ty cổ phần Vật liệu và Xây dựng Sài Gòn Acotec          | 5.094.326.646                 | 359.788.067                   |
| Công ty TNHH Greentech Headgear                              | 4.853.554.226                 | 12.133.885.566                |
| Các khách hàng khác                                          | 23.423.817.034                | 37.882.530.532                |
| <b>Cộng</b>                                                  | <b>47.340.417.042</b>         | <b>54.813.973.278</b>         |

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

|                                              | Tại ngày<br>30/06/2019<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2019<br>VND |
|----------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Trả trước cho người bán là các bên liên quan | -                             | 1.031.000.000                 |
| Trả trước cho người bán:                     |                               |                               |
| Công ty CP cơ giới và xây lắp số 9           | 8.857.335.269                 | 2.134.372.134                 |
| Công ty CP kỹ thuật môi trường thế giới xanh | 8.839.599.506                 | -                             |
| Hội đồng bồi thường huyện Châu Đức           | 3.964.345.150                 | -                             |
| Các nhà cung cấp khác                        | 10.641.821.325                | 10.208.030.841                |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>32.303.101.250</b>         | <b>13.373.402.975</b>         |

**4.5. Phải thu khác ngắn hạn**

|                                | Tại ngày 30/06/2019<br>VND |          | Tại ngày 01/01/2019<br>VND |          |
|--------------------------------|----------------------------|----------|----------------------------|----------|
|                                | Giá trị                    | Dự phòng | Giá trị                    | Dự phòng |
| Phải thu lãi hợp đồng tiền gửi | 2.098.726.029              | -        | 2.198.504.112              | -        |
| Phải thu khác                  | 502.380.431                | -        | 189.121.783                | -        |
| <b>Cộng</b>                    | <b>2.601.106.460</b>       | <b>-</b> | <b>2.387.625.895</b>       | <b>-</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.6. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

|                                                                            | Tại ngày<br>30/06/2019<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2019<br>VND |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Dự án đường BOT 768                                                        | 2.529.293.395                 | 2.724.987.063                 |
| Dự án KCN, Khu đô thị Châu Đức - chi phí chuẩn bị đầu tư, tư vấn, xây dựng | 681.331.091.306               | 543.687.777.947               |
| Dự án KCN, Khu đô thị Châu Đức - chi phí đền bù giải phóng mặt bằng        | 1.086.547.005.546             | 1.106.123.948.039             |
| Dự án nhà văn phòng                                                        | -                             | 1.885.824.310                 |
| <b>Cộng</b>                                                                | <b>1.770.407.390.247</b>      | <b>1.654.422.537.359</b>      |

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

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong tài sản dở dang trong kỳ là 34.099.997.899 VND.

(Xem tiếp trang sau)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**

**4.7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

| Khoản mục                                                                | Nhà cửa, vật<br>kiến trúc<br>VND | Máy móc,<br>thiết bị<br>VND | Phương tiện<br>vận tải, truyền<br>dẫn<br>VND | Thiết bị, dụng<br>cụ quản lý<br>VND | Tài sản cố định<br>hữu hình khác<br>VND | Cộng<br>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             |
| Đầu tư XDCB hoàn thành                                                   | 5.905.758.945                    | -                           | -                                            | -                                   | -                                       | 5.905.758.945          |
| <b>Tại ngày 30/06/2019(*)</b>                                            | <b>367.913.739.744</b>           | <b>991.395.650</b>          | <b>8.560.905.466</b>                         | <b>2.174.734.460</b>                | <b>674.523.097</b>                      | <b>380.315.298.417</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                                                        | 4.876.886.962                    | 44.811.750                  | 339.134.545                                  | 45.328.998                          | 10.804.578                              | 5.316.966.833          |
| <b>Tại ngày 30/06/2019</b>                                               | <b>53.947.396.384</b>            | <b>517.025.275</b>          | <b>3.320.336.071</b>                         | <b>1.872.802.716</b>                | <b>531.878.511</b>                      | <b>60.189.438.957</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 30/06/2019</b>                                               | <b>313.966.343.360</b>           | <b>474.370.375</b>          | <b>5.240.569.395</b>                         | <b>301.931.744</b>                  | <b>142.644.586</b>                      | <b>320.125.859.460</b> |
| (*) Trong đó, nguyên giá tài sản cố định hữu hình của xí nghiệp BOT là : | 337.678.907.004                  | 117.000.000                 | 1.044.195.455                                | 229.830.000                         | -                                       | 339.069.932.459        |

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



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

## 4.8. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

| Khoản mục                            | Tại ngày<br>30/06/2019<br>VND | Tăng trong<br>kỳ<br>VND | Giảm trong<br>kỳ<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2019<br>VND |
|--------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| <u>Bất động sản đầu tư cho thuê:</u> |                               |                         |                         |                               |
| Nguyên giá:                          |                               |                         |                         |                               |
| Quyền sử dụng đất                    | 185.462.363.350               | -                       | -                       | 185.462.363.350               |
| Cơ sở hạ tầng                        | 290.604.804.978               | -                       | -                       | 290.604.804.978               |
| Nhà xưởng                            | 23.969.528.428                | -                       | -                       | 23.969.528.428                |
| <b>Cộng</b>                          | <b>500.036.696.756</b>        | <b>-</b>                | <b>-</b>                | <b>500.036.696.756</b>        |
| Giá trị hao mòn lũy kế:              |                               |                         |                         |                               |
| Quyền sử dụng đất                    | 175.911.635.159               | 244.890.466             | -                       | 175.666.744.693               |
| Cơ sở hạ tầng                        | 252.154.663.624               | 671.479.609             | -                       | 251.483.184.015               |
| Nhà xưởng                            | 1.899.391.660                 | 574.788.384             | -                       | 1.324.603.276                 |
| <b>Cộng</b>                          | <b>429.965.690.443</b>        | <b>1.491.158.459</b>    | <b>-</b>                | <b>428.474.531.984</b>        |
| Giá trị còn lại:                     |                               |                         |                         |                               |
| Quyền sử dụng đất                    | 9.550.728.191                 |                         |                         | 9.795.618.657                 |
| Cơ sở hạ tầng                        | 38.450.141.354                |                         |                         | 39.121.620.963                |
| Nhà xưởng                            | 22.070.136.768                |                         |                         | 22.644.925.152                |
| <b>Cộng</b>                          | <b>70.071.006.313</b>         |                         |                         | <b>71.562.164.772</b>         |

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 bất động sản đầu tư có thể khác với giá trị đang ghi sổ.

## 4.9. Chi phí trả trước dài hạn

|                  | Tại ngày<br>30/06/2019<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2019<br>VND |
|------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Chi phí trung tu | 2.346.416.045                 | 2.986.347.689                 |
| Các khoản khác   | 13.128.256.727                | 7.403.695.546                 |
| <b>Cộng</b>      | <b>15.474.672.772</b>         | <b>10.390.043.235</b>         |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

## 4.10. Phải trả người bán ngắn hạn

|                                                             | Tại ngày 30/06/2019<br>VND |                          | Tại ngày 01/01/2019<br>VND |                          |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|
|                                                             | Giá trị                    | Số có khả năng<br>trả nợ | Giá trị                    | Số có khả năng<br>trả nợ |
| Phải trả cho các<br>bên liên quan –<br>Xem thêm mục<br>4.28 | 1.766.454.188              | 1.766.454.188            | 210.926.138                | 210.926.138              |
| Phải trả cho người<br>bán:                                  |                            |                          |                            |                          |
| Hội đồng bồi<br>thường huyện<br>Châu Đức                    | 9.475.552.656              | 9.475.552.656            | 8.914.675.856              | 8.914.675.856            |
| Công ty TNHH<br>xây dựng<br>Trường An<br>Thịnh              | 8.165.032.544              | 8.165.032.544            | 6.915.705.391              | 6.915.705.391            |
| Phải trả cho các<br>đối tượng<br>khác                       | 11.307.163.276             | 11.307.163.276           | 10.312.163.097             | 10.312.163.097           |
| <b>Cộng</b>                                                 | <b>30.714.202.664</b>      | <b>30.714.202.664</b>    | <b>26.353.470.482</b>      | <b>26.353.470.482</b>    |

## 4.11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

|                                                                      | Tại ngày<br>30/06/2019<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2019<br>VND |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Người mua trả tiền trước là các bên liên quan – Xem<br>thêm mục 4.28 | 831.554.000                   | 612.020.000                   |
| Người mua trả tiền trước:                                            |                               |                               |
| Công ty TNHH Đông Phương Vũng Tàu                                    | 71.242.383.430                | 44.526.489.644                |
| Công ty TNHH Broad Ocean Motor                                       | 35.373.459.306                | 1.671.000.000                 |
| Các khách hàng khác                                                  | 77.238.305.889                | 19.765.418.162                |
| <b>Cộng</b>                                                          | <b>184.685.702.625</b>        | <b>66.574.927.806</b>         |

(Xem tiếp trang sau)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**

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

|                            | Tại ngày 30/06/2019 |                      | 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      | -                   | 747.438.223          | 29.858.218.267        | 31.996.431.618        | -                    | 2.885.651.574        |
| Thuế tiêu thụ đặc biệt     | -                   | -                    | 74.918.178            | 98.956.053            | -                    | 24.037.875           |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | -                   | 2.920.285.687        | 5.833.028.926         | 1.800.000.000         | 1.112.743.239        | -                    |
| Thuế thu nhập cá nhân      | -                   | 119.173.555          | 1.340.906.546         | 1.521.231.317         | -                    | 299.498.326          |
| Các khoản phí, lệ phí      | -                   | -                    | 24.206.754            | 24.206.754            | -                    | -                    |
| <b>Cộng</b>                | <b>-</b>            | <b>3.786.897.465</b> | <b>37.131.278.671</b> | <b>35.440.825.742</b> | <b>1.112.743.239</b> | <b>3.209.187.775</b> |

(Xem tiếp trang sau)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

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

|                                                                            | Tại ngày<br>30/06/2019<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2019<br>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                                                   | 768.959.785                   | 68.000.000                    |
| <b>Cộng</b>                                                                | <b>1.316.743.724</b>          | <b>2.277.060.223</b>          |
| Dài hạn:                                                                   |                               |                               |
| Chi phí trích trước giá vốn cho thuê KCN Châu Đức                          | 216.097.087.333               | 192.264.924.693               |

**4.14. Phải trả khác**

|                                                                         | Tại ngày<br>30/06/2019<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2019<br>VND |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Ngắn hạn:                                                               |                               |                               |
| Cổ tức phải trả (*)                                                     | 82.641.231.621                | 9.727.382.521                 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác                                       | 11.173.771.713                | 8.380.363.346                 |
| <b>Cộng</b>                                                             | <b>93.815.003.334</b>         | <b>18.107.745.867</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>          |
|                                                                         | Tại ngày<br>30/06/2019<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2019<br>VND |
| (*) Trong đó, số cổ tức phải trả cho bên liên quan – xem thêm mục 4.28: | 47.908.008.000                | 5.390.000.000                 |

(Xem tiếp trang sau)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

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

|                                                                                             | <b>Tại ngày<br/>30/06/2019<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2019<br/>VND</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Ngắn hạn:</b>                                                                            |                                        |                                        |
| Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH sản xuất giấy Uy Việt theo hợp đồng số 13/HĐTĐ-SZC-KD | 1.269.843.750                          | 1.269.843.750                          |
| Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH SH Solar Farm Vina theo hợp đồng số 32/HĐTĐ-SZC-KD    | 8.407.410.006                          | 8.407.410.006                          |
| Doanh thu chưa thực hiện khác.                                                              | 45.451.858                             | 50.000.000                             |
| <b>Cộng</b>                                                                                 | <b>9.722.705.614</b>                   | <b>9.727.253.756</b>                   |
| <b>Dài hạn:</b>                                                                             |                                        |                                        |
| Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH sản xuất giấy Uy Việt theo hợp đồng số 13/HĐTĐ-SZC-KD | 48.254.062.500                         | 49.523.906.250                         |
| Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH SH Solar Farm Vina theo hợp đồng số 32/HĐTĐ-SZC-KD    | 201.777.840.146                        | 119.385.222.086                        |
| Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH SH Solar Farm theo Biên bản TT 72/TTh-SZC-KD          | 610.844.601                            | -                                      |
| <b>Cộng</b>                                                                                 | <b>250.642.747.247</b>                 | <b>168.909.128.336</b>                 |

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

(Xem tiếp trang sau)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**

**4.16. Vay**

Các khoản vay được chi tiết như sau:

|                         | Tại ngày 30/06/2019    |                        | Trong kỳ              |                       | Tại ngày 01/01/2019    |                        |
|-------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
|                         | 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 | 85.000.000.000         | 85.000.000.000         | 49.050.000.000        | 43.950.000.000        | 79.900.000.000         | 79.900.000.000         |
| Dài hạn:                |                        |                        |                       |                       |                        |                        |
| Vay                     | 841.621.271.525        | 841.621.271.525        | 47.987.176.754        | 49.050.000.000        | 842.684.094.771        | 842.684.094.771        |
| <b>Tổng cộng</b>        | <b>926.621.271.525</b> | <b>926.621.271.525</b> | <b>97.037.176.754</b> | <b>93.000.000.000</b> | <b>922.584.094.771</b> | <b>922.584.094.771</b> |

Vay ngắn hạn và dài hạn là các khoản vay ngân hàng với lãi suất từ 7% đến 9,7%/năm. Mục đích vay là để đầu tư xây dựng công trình KCN Châu Đức và công trình BOT. Thời gian vay còn lại từ 2 năm đến 6 năm.

(Xem tiếp trang sau)

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (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 Nghé, 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 04/1/2017 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam – chi nhánh Đồng Nai và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương chi nhánh 7 – Xem thêm mục 4.6.
- Toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai của Dự án đầu tư xây dựng công trình “ Khu công nghiệp Châu Đức” tại xã Nghĩa Thành và xã Suối Nghé, 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 0903/2019/HĐBĐ/NHCT 924 –SZC ngày 08 tháng 04 năm 2019 – Xem thêm mục 4.6.

(Xem tiếp trang sau)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (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 | Vốn khác của chủ sở hữu VND | Quỹ đầu tư phát triển VND | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND |                   |
| Số dư 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 6 tháng đầu năm trước  | -                                  | -                        | -                           | -                         | 46.630.961.785                        | 46.630.961.785    |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi   | -                                  | -                        | -                           | -                         | (9.126.148.499)                       | (9.126.148.499)   |
| Cổ tức                           | -                                  | -                        | -                           | -                         | (50.000.000.000)                      | (50.000.000.000)  |
| Số dư tại ngày 30/06/2018        | 1.000.000.000.000                  | 5.407.250.000            | 11.141.942.378              | 28.885.884.756            | 60.250.056.380                        | 1.105.685.133.514 |
| Lãi trong 6 tháng cuối năm trước | -                                  | -                        | -                           | -                         | 50.718.095.821                        | 50.718.095.821    |
| Số dư tại ngày 01/01/2019        | 1.000.000.000.000                  | 5.407.250.000            | 11.141.942.378              | 28.885.884.756            | 110.968.152.201                       | 1.156.403.229.335 |
| Lãi trong 6 tháng đầu năm nay    | -                                  | -                        | -                           | -                         | 49.024.347.449                        | 49.024.347.449    |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi   | -                                  | -                        | -                           | -                         | (14.600.000.000)                      | (14.600.000.000)  |
| Cổ tức                           | -                                  | -                        | -                           | -                         | (80.000.000.000)                      | (80.000.000.000)  |
| Số dư tại ngày 30/06/2019        | 1.000.000.000.000                  | 5.407.250.000            | 11.141.942.378              | 28.885.884.756            | 65.392.499.650                        | 1.110.827.576.784 |

(Xem tiếp trang sau)



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

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

|                                         | Tại ngày<br>30/06/2019<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2019<br>VND |
|-----------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Tổng Công ty phát triển Khu Công Nghiệp | 468.400.000.000               | 468.400.000.000               |
| Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành     | 100.800.000.000               | 100.800.000.000               |
| Quỹ 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<br>30/06/2019 | Tại ngày<br>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.

**4.18. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán**

|     | Tại ngày<br>30/06/2019 | Tại ngày<br>01/01/2019 |
|-----|------------------------|------------------------|
| USD | 47.869,01              | 50.882,21              |

**4.19. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

|                                                  | Kỳ này<br>VND          | Kỳ trước<br>VND        |
|--------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Doanh thu cho thuê đất và phí quản lý            | 72.162.151.819         | 87.043.320.730         |
| Doanh thu dịch vụ và tư vấn giám sát             | -                      | 217.404.829            |
| Doanh thu hoạt động khu dịch vụ thể dục thể thao | 767.114.795            | 841.217.042            |
| Doanh thu kinh doanh thu phí đường bộ            | 32.098.624.545         | 28.871.890.909         |
| Doanh thu xử lý nước thải                        | 462.693.600            | 149.724.000            |
| Doanh thu cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng    | 2.094.300.376          | 1.507.361.330          |
| Doanh thu khác                                   | 1.393.169.562          | 487.501.986            |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>108.978.054.697</b> | <b>119.118.420.826</b> |

Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan – Xem thêm mục 4.28

|  |               |               |
|--|---------------|---------------|
|  | 9.123.419.505 | 8.797.335.537 |
|--|---------------|---------------|

Doanh thu cho thuê đất được ghi nhận một lần trong kỳ là 44.851.087.947 VND. Nếu doanh thu này được ghi nhận theo phương pháp phân bổ dần theo thời gian cho thuê thì doanh thu và lợi nhuận gộp 39 năm sau sẽ chênh lệch lần lượt là 43.701.060.051 VND và 25.808.325.836 VND so

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**

với phương pháp ghi nhận doanh thu một lần. Việc ghi nhận doanh thu một lần sẽ làm suy giảm doanh thu và lợi nhuận gộp của 39 năm sau với số liệu tương ứng nêu trên.

**· Giá vốn hàng bán****4.20. Giá vốn hàng bán**

|                                                 | Kỳ này<br>VND         | Kỳ trước<br>VND       |
|-------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Giá vốn trích trước cho thuê đất và phí quản lý | 30.093.298.794        | 40.588.358.459        |
| Giá vốn dịch vụ và tư vấn giám sát              | -                     | 110.780.450           |
| Giá vốn hoạt động Khu dịch vụ thể dục thể thao  | 2.124.704.681         | 1.681.466.220         |
| Giá vốn kinh doanh thu phí đường bộ             | 13.558.296.526        | 11.964.032.805        |
| Giá vốn hoạt động xử lý nước thải               | 760.383.984           | 549.281.008           |
| Giá vốn cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng     | 613.728.568           | 522.926.376           |
| Giá vốn hoạt động khác                          | 1.328.656.000         | 451.110.500           |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>48.479.068.553</b> | <b>55.867.955.818</b> |

**4.21. Doanh thu hoạt động tài chính**

|                             | Kỳ này<br>VND         | Kỳ trước<br>VND      |
|-----------------------------|-----------------------|----------------------|
| Lãi tiền gửi                | 9.164.422.284         | 1.335.776.973        |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 3.000.000.000         | 4.260.725.000        |
| Lãi chênh lệch tỷ giá       | 5.278.127             | 52.288.860           |
| <b>Cộng</b>                 | <b>12.169.700.411</b> | <b>5.648.790.833</b> |

**4.22. Chi phí bán hàng**

|                           | Kỳ này<br>VND        | Kỳ trước<br>VND      |
|---------------------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí khấu hao          | 138.101.844          | 68.009.088           |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 792.842.409          | 1.264.317.923        |
| Chi phí bằng tiền khác    | 82.821.157           | 85.157.023           |
| <b>Cộng</b>               | <b>1.013.765.410</b> | <b>1.417.484.034</b> |

(Xem tiếp trang sau)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.23. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                           | Kỳ này<br>VND         | Kỳ trước<br>VND      |
|---------------------------|-----------------------|----------------------|
| Chi phí nhân viên quản lý | 6.757.559.451         | 5.212.086.250        |
| Chi phí đồ dùng văn phòng | 238.146.562           | 102.252.846          |
| Chi phí khấu hao          | 716.085.035           | 515.180.726          |
| Thuế, phí, lệ phí         | 194.051.483           | 85.400.598           |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 2.149.081.833         | 1.802.716.623        |
| Chi phí bằng tiền khác    | 1.250.732.201         | 1.955.245.380        |
| Chi phí dự phòng          | 1.048.844.874         | -                    |
| <b>Cộng</b>               | <b>12.354.501.439</b> | <b>9.672.882.423</b> |

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

|                                      | Kỳ này<br>VND         | Kỳ trước<br>VND       |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu        | -                     | 902.820.929           |
| Chi phí nhân công                    | 14.862.253.851        | 10.985.393.341        |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định (*) | 30.741.240.907        | 44.253.713.975        |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài            | 9.715.547.815         | 8.153.443.237         |
| Chi phí khác bằng tiền               | 7.159.999.829         | 3.203.503.043         |
| <b>Cộng</b>                          | <b>62.479.042.402</b> | <b>67.498.874.525</b> |

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

|                                                                                                                         | Kỳ này<br>VND         | Kỳ trước<br>VND       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí khấu hao tài sản cố định trong kỳ                                                                               | 6.909.078.267         | 5.987.603.414         |
| Chi phí khấu hao trích trước của hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp Châu Đức đang xây dựng dở dang, chưa quyết toán | 23.832.162.640        | 38.266.110.561        |
| <b>Cộng</b>                                                                                                             | <b>30.741.240.907</b> | <b>44.253.713.975</b> |

(Xem tiếp trang sau)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.25. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

|                                                                     | Kỳ này<br>VND        | Kỳ trước<br>VND      |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                                   | 54.857.376.375       | 52.511.721.090       |
| Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng                                     | 64.994.546           | -                    |
| Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm                                      | (3.000.000.000)      | (4.260.725.000)      |
| Thu nhập tính thuế                                                  | 51.922.370.921       | 48.250.996.090       |
| Thu nhập tính thuế theo từng thuế suất:                             |                      |                      |
| Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 10%            | 33.805.864.535       | 25.437.282.118       |
| Thuế suất thuế TNDN hiện hành                                       | 10%                  | 10%                  |
| Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 10%(1)          | 3.380.586.454        | 2.543.728.212        |
| Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 20%            | 18.116.506.386       | 22.813.713.972       |
| Thuế suất thuế TNDN hiện hành                                       | 20%                  | 20%                  |
| Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 20%(2)          | 3.623.301.277        | 4.562.742.794        |
| Chi phí thuế TNDN trước giảm và điều chỉnh (1)+(2)                  | 7.003.887.731        | 7.106.471.006        |
| Trừ: Thuế TNDN được giảm theo ưu đãi                                | (1.170.858.805)      | (1.225.711.701)      |
| <b>Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b> | <b>5.833.028.926</b> | <b>5.880.759.305</b> |

**4.26. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ**

|                                             | Kỳ này<br>VND  | Kỳ trước<br>VND |
|---------------------------------------------|----------------|-----------------|
| Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường | 47.987.176.754 | 219.670.018.958 |

**4.27. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ**

|                                              | Kỳ này<br>VND    | Kỳ trước<br>VND   |
|----------------------------------------------|------------------|-------------------|
| Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường | (43.950.000.000) | (115.958.509.180) |

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.28. Thông tin về các bên liên quan****Danh sách các bên liên quan****Mối quan hệ**

|                                                       |                             |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 1. Tổng Công ty Cổ phần Phát Triển Khu Công Nghiệp    | Công ty mẹ                  |
| 2. Công ty TNHH MTV Golf Course Châu Đức              | Công ty con                 |
| 3. Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình                   | Công ty thành viên tập đoàn |
| 4. Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi                   | Công ty thành viên tập đoàn |
| 5. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành                | Công ty thành viên tập đoàn |
| 6. Công ty Cổ phần Môi Trường Sonadezi                | Công ty thành viên tập đoàn |
| 7. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình                 | Công ty thành viên tập đoàn |
| 8. Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Công Nghiệp Số 2 | Công ty thành viên tập đoàn |
| 9. Trường Cao đẳng Công Nghệ & QT Sonadezi            | Công ty thành viên tập đoàn |
| 10. Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai                 | Công ty thành viên tập đoàn |
| 11. Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai                     | Công ty thành viên tập đoàn |
| 12. Công ty Cổ phần Kinh Doanh Nhà Đồng Nai           | Công ty thành viên tập đoàn |
| 13. Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền               | Công ty thành viên tập đoàn |
| 14. Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai                      | Công ty thành viên tập đoàn |
| 15. Công ty Cổ phần Xây Dựng Đồng Nai                 | Công ty thành viên tập đoàn |
| 16. 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:

|                                         | <b>Tại ngày<br/>30/06/2019<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2019<br/>VND</b> |
|-----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Phải thu thương mại:</b>             |                                        |                                        |
| Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình        | 175.403.432                            | -                                      |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành     | 3.677.268.137                          | 708.705.719                            |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình      | 360.000.080                            | -                                      |
| Tổng Công ty Phát triển Khu Công Nghiệp | 3.789.546.057                          | -                                      |
| <b>Cộng – Xem thêm mục 4.3</b>          | <b>8.002.217.706</b>                   | <b>708.705.719</b>                     |
|                                         | <b>Tại ngày<br/>30/06/2019<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2019<br/>VND</b> |
| <b>Phải trả người bán:</b>              |                                        |                                        |
| Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình        | (1.344.645.508)                        | (141.428.578)                          |
| Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi        | (409.900.500)                          | (69.497.560)                           |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền     | (11.908.180)                           | -                                      |
| <b>Cộng – Xem thêm mục 4.10</b>         | <b>(1.766.454.188)</b>                 | <b>(210.926.138)</b>                   |

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**

|                                                                              | Tại ngày<br>30/06/2019<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2019<br>VND |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Người mua trả tiền trước:                                                    |                               |                               |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền                                          | (746.223.000)                 | (612.020.000)                 |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành                                          | (85.331.000)                  | -                             |
| <b>Cộng – Xem thêm mục 4.11</b>                                              | <b>(831.554.000)</b>          | <b>(612.020.000)</b>          |
|                                                                              | Tại ngày<br>30/06/2019<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2019<br>VND |
| Cổ tức phải trả:                                                             |                               |                               |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành                                          | (8.064.000.000)               | (5.040.000.000)               |
| Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai                                                | (560.000.000)                 | (350.000.000)                 |
| Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai                                                 | (336.000.000)                 | -                             |
| Công ty Cổ phần Kinh Doanh Nhà Đồng Nai                                      | (560.000.000)                 | -                             |
| Công ty Cổ phần Xây Dựng Đồng Nai                                            | (280.000.000)                 | -                             |
| Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai                                            | (76.008.000)                  | -                             |
| Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình                                             | (560.000.000)                 | -                             |
| Tổng Công ty Cổ phần Phát Triển Khu Công Nghiệp                              | (37.472.000.000)              | -                             |
| <b>Cộng – Xem thêm mục 4.14</b>                                              | <b>(47.908.008.000)</b>       | <b>(5.390.000.000)</b>        |
| Trong kỳ, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau: |                               |                               |
|                                                                              | Kỳ này<br>VND                 | Kỳ trước<br>VND               |
| Bán hàng:                                                                    |                               |                               |
| Tổng Công ty Cổ phần Phát Triển Khu Công Nghiệp                              | 3.445.041.870                 | 3.445.041.870                 |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành                                          | 3.374.859.102                 | 2.616.400.602                 |
| Công ty Cổ phần Môi Trường Sonadezi                                          | 348.463.636                   | 346.978.636                   |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình                                           | 327.272.800                   | 626.212.000                   |
| Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Công Nghiệp Số 2                           | 1.467.200.000                 | 1.467.200.000                 |
| Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình                                             | 160.582.097                   | 78.097.600                    |
| Trường Cao Đẳng Công Nghệ & QT Sonadezi                                      | -                             | 217.404.829                   |
| <b>Cộng – Xem thêm mục 4.19</b>                                              | <b>9.123.419.505</b>          | <b>8.797.335.537</b>          |
|                                                                              | Kỳ này<br>VND                 | Kỳ trước<br>VND               |

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**

Góp vốn vào công ty con:

Công ty TNHH MTV Golf Course Châu Đức

28.255.515.640

Mua hàng:

Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai

6.132.950

10.410.950

Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình

8.589.047.471

1.813.968.429

Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi

654.429.594

493.999.550

Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền

504.627.568

455.625.523

**Cộng****9.754.237.583****2.774.004.452**Kỳ này  
VNDKỳ trước  
VND

Trả cổ tức:

Công ty Cổ phần Kinh Doanh Nhà Đồng Nai

-

980.000.000

Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai

350.000.000

-

Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành

5.040.000.000

5.040.000.000

Công ty Cổ phần Xây Dựng Đồng Nai

-

350.000.000

**Cộng****5.390.000.000****6.370.000.000**

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

Kỳ này  
VNDKỳ trước  
VND

Thu nhập của Hội đồng quản trị

546.444.444

482.000.000

Thu nhập của Tổng Giám đốc

402.880.000

387.530.000

Thu nhập của các nhân sự quản lý chủ chốt khác

865.438.000

821.039.000

**Cộng****1.814.762.444****1.690.569.000**

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, 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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.29. Lương và thù lao Ban kiểm soát**

|                       | <u>Kỳ này<br/>VND</u> | <u>Kỳ trước<br/>VND</u> |
|-----------------------|-----------------------|-------------------------|
| Tiền lương và thù lao | 225.435.555           | 244.880.000             |

**4.30. Cam kết theo các hợp đồng thuê hoạt động**

Công ty cho thuê đất khu công nghiệp theo các hợp đồng thuê hoạt động. Các hợp đồng cho thuê có kỳ hạn trung bình là 42 năm (không kể hợp đồng cho thuê được ghi nhận doanh thu một lần), với tiền cho thuê cố định mỗi kỳ:

|                                                | <u>Kỳ này<br/>VND</u> | <u>Kỳ trước<br/>VND</u> |
|------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Doanh thu cho thuê hoạt động ghi nhận trong kỳ | 9.677.253.756         | 9.677.253.756           |

**4.31. Các sự kiện sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

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

**4.32. Các thông tin 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 30/06/2019 như sau:

| <u>Đầu tư vào KCN Châu Đức</u> |                     | <u>Dự án BOT 768</u>   |                     |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|
| <u>Kế hoạch đầu tư</u>         | <u>Đã giải ngân</u> | <u>Kế hoạch đầu tư</u> | <u>Đã giải ngân</u> |
| 270.000.000.000                | 270.000.000.000     | 30.000.000.000         | 30.000.000.000      |



*[Signature]*  
**Nguyễn Văn Tuấn**  
 Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 09 tháng 08 năm 2019

*[Signature]*  
**Phạm Thị Kim Hòa**  
 Kế toán trưởng

*[Signature]*  
**Đặng Thị Thúy Hằng**  
 Người lập

