

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý 4/2019 và Năm 2019**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		587.858.369.837	398.404.932.156
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	291.804.736.479	236.124.911.168
1. Tiền	111		12.211.443.019	19.011.005.610
2. Các khoản tương đương tiền	112		279.593.293.460	217.113.905.558
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		120.000.000.000	90.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	120.000.000.000	90.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		171.688.527.499	69.788.368.492
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	50.873.023.412	54.813.973.278
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	119.535.034.682	13.373.402.975
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	3.465.562.893	2.387.625.895
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(2.185.093.488)	(786.633.656)
IV. Hàng tồn kho	140		1.036.162.189	1.137.552.891
1. Hàng tồn kho	141		1.036.162.189	1.137.552.891
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		3.328.943.670	1.354.099.605
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.163.937.607	241.356.366
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.165.006.063	
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.12	-	1.112.743.239
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.529.912.236.927	2.182.605.357.779
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		173.101.010	168.101.010
1. Phải thu dài hạn khác	216	4.5	173.101.010	168.101.010
II. Tài sản cố định	220		315.569.189.346	319.740.203.574
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	315.491.877.059	319.477.067.348
Nguyên giá	222		381.146.462.853	374.349.539.472
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(65.654.585.794)	(54.872.472.124)
2. Tài sản cố định vô hình	227		77.312.287	263.136.226
Nguyên giá	228		5.512.449.780	5.512.449.780
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(5.435.137.493)	(5.249.313.554)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.8	44.648.649.012	71.562.164.772
1. Nguyên giá	231		500.036.696.756	500.036.696.756
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(455.388.047.744)	(428.474.531.984)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		2.106.013.149.599	1.732.726.720.188
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.6	2.106.013.149.599	1.732.726.720.188
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	49.518.125.000	48.018.125.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		49.518.125.000	48.018.125.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		13.990.022.960	10.390.043.235
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.9	13.990.022.960	10.390.043.235
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		3.117.770.606.764	2.581.010.289.935

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 N

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.920.489.815.732	1.424.604.043.381
I. Nợ ngắn hạn	310		471.047.048.970	218.780.654.145
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	4.10	65.126.760.274	26.353.470.482
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.11	237.686.408.403	66.574.927.806
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.12	4.411.671.311	3.209.942.080
4. Phải trả người lao động	314		4.864.534.000	4.608.003.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.13	1.582.629.943	2.277.060.223
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.15	11.742.576.927	9.727.253.756
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.14	20.438.721.502	18.109.568.867
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.16	110.705.000.000	79.900.000.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		4.997.245.000	-
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		9.491.501.610	8.020.427.931
II. Nợ dài hạn	330		1.449.442.766.762	1.205.823.389.236
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.13	265.172.113.150	192.264.924.693
2.. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.15	328.157.857.122	168.909.128.336
3. Phải trả dài hạn khác	337	4.14	1.941.241.436	1.965.241.436
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.16	854.171.555.054	842.684.094.771
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.197.280.791.032	1.156.406.246.554
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.17	1.197.280.791.032	1.156.406.246.554
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		151.845.713.898	110.971.169.420
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		16.371.169.420	13.619.094.595
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		135.474.544.478	97.352.074.825
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		3.117.770.606.764	2.581.010.289.935



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 15 tháng 01 năm 2020

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

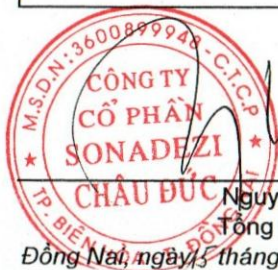
Mẫu số B 02 - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý IV và Năm 2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Năm Nay	Năm trước	Năm Nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	48.919.901.351	35.115.580.383	332.373.744.978	290.229.952.812
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		48.919.901.351	35.115.580.383	332.373.744.978	290.229.952.812
3. Giá vốn hàng bán	11	5.2	16.024.689.426	21.536.239.271	153.034.681.802	148.700.495.274
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		32.895.211.925	13.579.341.112	179.339.063.176	141.529.457.538
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	8.808.039.442	4.513.351.996	26.748.888.479	13.123.561.445
6. Chi phí tài chính	22	5.4	2.578.210.771	2.900.864.173	9.695.279.026	10.828.666.239
Trong đó, chi phí lãi vay	23		2.570.768.511	2.900.864.173	9.687.836.766	10.828.666.239
7. Chi phí bán hàng	25	5.5	1.861.756.654	258.923.866	7.112.037.878	6.070.273.228
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	12.556.710.212	7.557.992.131	31.380.771.020	24.693.178.690
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		24.706.573.730	7.374.912.938	157.899.863.731	113.060.900.826
10. Thu nhập khác	31		25.397.274	2.727.299	288.795.734	116.109.550
11. Chi phí khác	32		-	-	-	585.004.456
12. Lợi nhuận khác	40		25.397.274	2.727.299	288.795.734	(468.894.906)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		24.731.971.004	7.377.640.237	158.188.659.465	112.592.005.920
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	4.055.884.511	(631.988.934)	22.714.114.987	15.239.931.095
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		20.676.086.493	8.009.629.171	135.474.544.478	97.352.074.825
16. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		20.676.086.493	8.009.629.171	135.474.544.478	97.352.074.825
17. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	70	4.17.4	207	80	1.355	779



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám Đốc

Đồng Nai, ngày 15 tháng 01 năm 2020

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) (*)

Quý 4/2019

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Quý này		Lũy kế từ đầu năm đến cuối	
		Năm nay	Năm trước	Năm Nay	Năm Trước
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
I. Lưu chuyển tiền từ HĐ kinh doanh			-	-	-
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1	207.006.580.046	286.771.557.198	731.222.480.256	578.958.893.452
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2	(5.738.808.080)	(8.979.841.810)	(35.568.185.543)	(24.714.484.496)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	(9.027.535.400)	(7.355.158.500)	(32.402.635.011)	(32.113.818.343)
4. Tiền lãi vay đã trả	4	(2.570.768.511)	(2.900.864.173)	(9.687.836.766)	(11.146.108.239)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	5	(10.820.634.956)	(10.471.160.724)	(17.546.241.542)	(15.687.580.461)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6	12.355.145.946	14.961.282.220	45.915.850.229	47.394.122.823
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7	(29.100.551.516)	(34.126.134.050)	(110.127.322.983)	(94.875.883.888)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	162.103.427.529	237.899.680.161	571.806.108.640	447.815.140.848
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			-	-	-
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(184.725.056.028)	(75.647.357.957)	(468.452.180.479)	(449.228.224.711)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22				469.690.909
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(70.000.000.000)	(50.000.000.000)	(70.000.000.000)	(110.257.888.530)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			40.000.000.000	120.128.958.489
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			(1.500.000.000)	
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			0	
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	6.202.128.624	2.438.391.391	25.872.567.750	12.237.124.722
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(248.522.927.404)	(123.208.966.566)	(474.079.612.729)	(426.650.339.130)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			-	-	-
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31				-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-		-
3. Tiền thu từ đi vay	33	12.784.120.000	59.645.645.838	123.587.460.283	340.446.668.514
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(19.620.000.000)	(27.275.000.000)	(81.295.000.000)	(160.008.509.180)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35				-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(51.231.428.800)	(6.058.497.550)	(84.336.966.750)	(48.568.162.600)

Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(58.067.308.800)	26.312.148.288	(42.044.506.467)	131.869.996.734
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	(144.486.808.675)	141.002.861.883	55.681.989.444	153.034.798.452
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	436.298.987.414	95.079.913.867	236.124.911.168	83.046.837.298
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(7.442.260)	42.135.418	(2.164.133)	43.275.418
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	291.804.736.479	236.124.911.168	291.804.736.479	236.124.911.168



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám Đốc
Đồng Nai, ngày 15 tháng 01 năm 2020

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 12 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.

Tổng số nhân viên của Nhóm công ty tại ngày 31/12/2019 là 185 (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; và
- Dịch vụ tư vấn bảo vệ môi trường.

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**1.5. Công ty con 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 12 năm 2019 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho giao đoạn tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 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 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 kỳ.

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.

3.4. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

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

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 07/12/2009 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 hợp nhất.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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:

▪ 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.

3.6. 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.

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

3.7. 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.

3.8. 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.

3.9. Chi phí trả trước

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

3.10. 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.

3.11. 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.

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

3.12. 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.

3.13. 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.

3.14. 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 chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu, chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ tức

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

Quỹ dự trữ

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo quy định trong Điều lệ của các công ty trong Nhóm công ty.

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.

3.15. Doanh thu và thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

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

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

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.

3.16. Giá vốn hàng bán

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

3.17. Chi phí tài chính

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

3.18. 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).

3.19. 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:

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

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.

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.

3.20. 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 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.

3.21. 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 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.



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

3.22. 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.

3.23. 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.

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 31/12/219 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Tiền mặt	681.485.334	836.704.265
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	11.529.957.685	18.174.301.345
Các khoản tương đương tiền	279.593.293.460	217.113.905.558
Cộng	291.804.736.479	236.124.911.168

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 tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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 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 31/12/2019 VND			Tại ngày 01/01/2019 VND		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty CP Sonadezi Long Bình	31.518.125.000	-	36.813.170.000	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	-	2.925.000.000	1.500.000.000	-	2.250.000.000
Cộng	49.518.125.000	-		48.018.125.000	-	

Đầu tư vào Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình: 31.518.125.000 VND tương đương 4,2% vốn điều lệ. . Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này được tính theo giá đóng cửa tại ngày 31/12/2019 được niêm yết trên Sàn giao dịch HNX

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 31/12/2019 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 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.

(Xem tiếp trang sau)

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

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan – Xem thêm mục 4.28	2.422.355.526	708.705.719
Phải thu từ khách hàng:		
Công ty TNHH Đông Phương Vũng Tàu	16.318.970.500	3.729.063.394
Công ty TNHH Greentech Headgear	44.058.120	12.133.885.566
Công ty TNHH Hong in vina	4.989.613.585	
Công Ty TNHH Concord International (Việt Nam)	8.076.035.252	
Công Ty TNHH Chunghee M&C	4.507.535.709	
Các khách hàng khác	14.514.454.720	38.242.318.599
Cộng	50.873.023.412	54.813.973.278

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Trả trước cho người bán là các bên liên quan	-	1.031.000.000
Trả trước cho người bán:		
Công Ty TNHH Xây Dựng Trường An Thịnh	8.307.786.004	2.134.372.134
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Cường Thuận IDICO	5.200.000.000	
Hội đồng bồi thường huyện Châu Đức	67.989.986.873	-
Công Ty TNHH Xây Dựng - Dịch Vụ An Khang Phú	5.832.351.474	
Công ty CP Xây dựng số 1 Việt Phong	10.700.000.000	
Các nhà cung cấp khác	21.504.910.331	10.208.030.841
Cộng	119.535.034.682	13.373.402.975

4.5. Phải thu khác ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2019 VND		Tại ngày 01/01/2019 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu lãi hợp đồng tiền gửi	3.069.472.464	-	2.198.504.112	-
Phải thu khác	396.090.429	-	189.121.783	-
Cộng	3.465.562.893	-	2.387.625.895	-

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

4.6. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Dự án đường BOT 768	11.384.031.059	2.724.987.063
Dự án KCN, Khu đô thị Châu Đức - chi phí chuẩn bị đầu tư, tư vấn, xây dựng	887.926.588.039	543.687.777.947
Dự án KCN, Khu đô thị Châu Đức - chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	1.100.101.337.180	1.106.123.948.039
Dự án nhà văn phòng		1.885.824.310
Dự án Golf Châu Đức – chi phí chuẩn bị đầu tư, tư vấn, xây dựng	7.236.718.779	-
Dự án Golf Châu Đức - chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	99.364.474.542	78.304.182.829
Cộng	2.106.013.149.599	1.732.726.720.188

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 tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	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	-	-	-	551.897.978	-	551.897.978
Thanh lý trong kỳ					187.162.570	187.162.570
Đầu tư XDCB hoàn thành	6.432.187.973	-	-	-	-	6.432.187.973
Tại ngày 31/12/2019 (*)	368.440.168.772	991.395.650	8.560.905.466	2.666.632.438	487.360.527	381.146.462.853
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	10.073.245.394	89.623.503	678.269.091	106.529.092	21.609.160	10.969.276.240
Thanh lý, nhượng bán					187.162.570	187.162.570
Tại ngày 31/12/2019	59.143.754.816	561.837.028	3.659.470.617	1.934.002.810	355.520.523	65.654.585.794
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
Tại ngày 31/12/2019	309.296.413.956	429.558.622	4.901.434.849	732.629.628	131.840.004	315.491.877.059
(*) Trong đó, nguyên giá tài sản cố định hữu hình của xí nhiệp 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 4.878.222.926 VND.



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

4.8. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	Tại ngày 01/01/2019 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
Cộng	500.036.696.756	-	-	500.036.696.756
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	277.002.232.544	25.519.048.529	-	251.483.184.015
Nhà xưởng	2.474.180.041	1.149.576.765	-	1.324.603.276
Cộng	455.388.047.744	26.913.515.760	-	428.474.531.984
Giá trị còn lại:				
Quyền sử dụng đất	9.550.728.191			9.795.618.657
Cơ sở hạ tầng	13.602.572.434			39.121.620.963
Nhà xưởng	21.495.348.387			22.644.925.152
Cộng	44.648.649.012			71.562.164.772

Tại ngày báo cáo, Nhóm công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất 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.

(Xem tiếp trang sau)

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

4.9. Chi phí trả trước dài hạn

	Tại ngày 30/09/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Chi phí trung tu	1.706.484.401	2.986.347.689
Các khoản khác	12.283.538.559	7.403.695.546
Cộng	13.990.022.960	10.390.043.235

4.10. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2019 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 4.28	2.187.934.132	2.187.934.132	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	7.457.591.393	7.457.591.393	6.915.705.391	6.915.705.391
Công ty CP Cơ Giới và Xây Lắp Số 9	6.027.636.595	6.027.636.595	920.588.807	920.588.807
Công ty CP Đầu Tư PT Cường Thuận IDICO	7.119.931.524	7.119.931.524		
Công Ty CP Kỹ Thuật Môi Trường Thế Giới Xanh	7.106.271.154	7.106.271.154		
Phải trả cho các đối tượng khác	26.312.719.620	26.312.719.620	9.391.574.290	9.391.574.290
Cộng	65.126.760.274	65.126.760.274	26.353.470.482	26.353.470.482

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

4.11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan – Xem thêm mục 4.28	(101.747.000)	612.020.000
Người mua trả tiền trước:		
Công ty TNHH Đông Phương Vững Tàu		44.526.489.644
Công ty TNHH Broad Ocean Motor		1.671.000.000
Công Ty TNHH Concord International (Việt Nam)	100.235.676.980	2.560.000.496
Công ty TNHH Youngwire VT	26.842.031.898	
Công Ty TNHH KSB Vina	30.433.166.161	930.835.000
Công Ty TNHH Nhà Thép Trí Việt	31.921.414.761	1.436.400.000
Các khách hàng khác	48.152.371.603	14.838.182.666
Cộng	237.686.408.403	66.574.927.806

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

4.12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 31/12/2019		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	-		61.349.291.520	64.234.943.094	-	2.885.651.574
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-		74.918.178	98.956.053	-	24.037.875
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	4.055.884.511	22.714.114.987	17.546.241.542	1.112.743.239	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	355.786.800	3.593.291.313	3.537.002.839	-	299.498.326
Các khoản phí, lệ phí	-		138.261.440	138.261.440	-	-
Cộng	-	4.411.671.311	87.869.877.438	85.555.404.968	1.112.743.239	3.209.187.775

(Xem tiếp trang sau)

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

4.13. Chi phí phải trả

	Tại ngày 31/12/2019 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		2.209.060.223
Trích trước chi phí khác	1.530.629.943	68.000.000
	52.000.000	
Cộng	1.582.629.943	2.277.060.223
Dài hạn:		
Chi phí trích trước giá vốn cho thuê KCN Châu Đức	265.172.113.150	192.264.924.693

4.14. Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Ngắn hạn:		
Cổ tức phải trả	5.390.412.771	9.727.382.521
Các khoản phải trả, phải nộp khác	15.048.308.731	8.382.186.346
Cộng	20.438.721.502	18.109.568.867
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.941.241.436	1.965.241.436
Cộng	1.941.241.436	1.965.241.436



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

4.15. Doanh thu chưa thực hiện

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Ngắn hạn:		
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 thuê đất năm 2020 -HĐ số 44/HĐTĐ -SZC-KD)	2.039.871.313	
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH SH Solar Farm theo Biên bản TT 72/TTh-SZC-KD.	25.451.858	50.000.000
Cộng	11.742.576.927	9.727.253.756
Dài hạn:		
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	-
Doanh thu nhận trước của CTy TNHH Đông Phương VT-HĐ số 44/HĐTĐ -SZC-KD	77.515.109.875	
Cộng	328.157.857.122	168.909.128.336

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 VÀ CÔNG TY CON

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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.16. Vay**

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2019 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	110.705.000.000	110.705.000.000	112.100.000.000	81.295.000.000	79.900.000.000	79.900.000.000
Dài hạn:						
Vay	854.171.555.054	854.171.555.054	123.587.460.283	112.100.000.000	842.684.094.771	842.684.094.771
Tổng cộng	964.876.555.054	964.876.555.054	235.687.460.283	193.395.000.000	922.584.094.771	922.584.094.771

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)

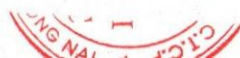
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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 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 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 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 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.
- Quyền sử dụng đất của bên thế chấp đối với thửa đất theo GCNQSDĐ QSHNO và tài sản gắn liền với đất số BM 510880 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Bà Rịa – VT cấp theo hợp đồng thế chấp Bất Động Sản số 148/2019/3211825/HĐBĐ



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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 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	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 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)
Số dư tại ngày 31/12/2018	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
Số dư tại ngày 01/01/2019	1.000.000.000.000	5.407.250.000	11.141.942.378	28.885.884.756	110.971.169.420	1.156.406.246.554
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	135.474.544.478	135.474.544.478
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 31/12/2019	1.000.000.000.000	5.407.250.000	11.141.942.378	28.885.884.756	151.845.713.898	1.197.280.791.032

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.17.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 31/12/2019 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 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
Cộng	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000

4.17.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2019	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.

4.17.4. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Nhóm công ty	135.474.544.478	97.352.074.825
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi		(19.470.414.965)
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	135.474.544.478	77.881.659.860
Số cổ phần lưu hành bình quân trong kỳ	100.000.000	100.000.000
Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	1.355	779

4.18. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất

	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019
USD	50.436,95	50.882,21

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT**5.1.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Quý 4/2019 VND	Quý 4/2018 VND
Doanh thu cho thuê đất và phí quản lý	25.204.810.097	12.749.711.138
Doanh thu dịch vụ và tư vấn giám sát	3.775.589.434	2.912.596.235
Doanh thu hoạt động khu dịch vụ thể dục thể thao	324.363.635	453.189.790
Doanh thu kinh doanh thu phí đường bộ	17.392.841.819	16.858.101.818
Doanh thu xử lý nước thải	343.864.800	181.512.000
Doanh thu cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	972.518.400	1.496.529.600
Doanh thu khác	905.913.166	463.939.802
Cộng	48.919.901.351	35.115.580.383

5.1.2. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Doanh thu cho thuê đất và phí quản lý	252.268.601.327	218.222.692.155
Doanh thu dịch vụ và tư vấn giám sát	4.034.168.777	3.646.064.846
Doanh thu hoạt động khu dịch vụ thể dục thể thao	1.449.842.065	1.664.694.705
Doanh thu kinh doanh thu phí đường bộ	66.451.431.819	60.865.998.182
Doanh thu xử lý nước thải	1.075.593.600	446.817.600
Doanh thu cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	4.039.337.176	3.956.455.730
Doanh thu khác	3.054.770.214	1.427.229.594
Cộng	332.373.744.978	290.229.952.812

5.2.1. Giá vốn hàng bán

	Quý 4/2019 VND	Quý 4/2018 VND
Giá vốn trích trước cho thuê đất và phí quản lý	699.258.823	9.880.040.964
Giá vốn dịch vụ và tư vấn giám sát	1.723.521.288	992.175.256
Giá vốn hoạt động Khu dịch vụ thể dục thể thao	1.075.072.952	1.547.721.350
Giá vốn kinh doanh thu phí đường bộ	10.884.934.641	7.861.324.887
Giá vốn hoạt động xử lý nước thải	438.503.111	558.178.290
Giá vốn cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	287.394.189	278.750.524
Giá vốn hoạt động khác	916.004.422	418.048.000
Cộng	16.024.689.426	21.536.239.271

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

5.2.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Giá vốn trích trước cho thuê đất và phí quản lý	109.965.345.379	110.027.051.845
Giá vốn dịch vụ và tư vấn giám sát	1.836.674.856	1.563.947.606
Giá vốn hoạt động Khu dịch vụ thể dục thể thao	4.088.559.283	5.412.054.113
Giá vốn kinh doanh thu phí đường bộ	31.382.267.100	28.311.205.543
Giá vốn hoạt động xử lý nước thải	1.646.707.813	1.135.709.579
Giá vốn cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	1.188.516.949	1.063.140.088
Giá vốn hoạt động khác	2.926.610.422	1.187.386.500

Cộng

153.034.681.802

148.700.495.274

5.3.1. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 4/2019 VND	Quý 4/2018 VND
Lãi tiền gửi	8.808.039.442	2.957.514.499
Cổ tức		42.135.418
Lãi chênh lệch tỷ giá		1.513.702.079
Cộng	8.808.039.442	4.513.351.996

5.3.2. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lãi tiền gửi	21.879.667.852	5.139.454.667
Lãi chênh lệch tỷ giá	5.278.127	94.424.094
Cổ tức, lợi nhuận được chia	4.863.942.500	7.889.682.684
Cộng	26.748.888.479	13.123.561.445

5.4.1. Chi phí bán hàng

	Quý 4/2019 VND	Quý 4/2018 VND
Chi phí khấu hao	69.050.923	34.004.548
Chi phí dịch vụ mua ngoài	177.051.788	
Chi phí bằng tiền khác	1.615.653.943	224.919.318
Cộng	1.861.756.654	258.923.866

5.4.2. Chi phí bán hàng

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí khấu hao	276.203.689	130.013.635
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.137.359.089	1.700.779.286

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Chi phí bằng tiền khác	1.698.475.100	4.239.480.307
------------------------	---------------	---------------

Cộng	7.112.037.878	6.070.273.228
-------------	----------------------	----------------------

5.2.

5.5.1. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 4/2019 VND	Quý 4/2018 VND
Chi phí nhân viên quản lý	8.863.239.100	4.235.754.200
Chi phí đồ dùng văn phòng	157.287.050	129.471.936
Chi phí khấu hao	370.976.537	248.931.374
Thuế, phí, lệ phí	249.355.760	88.782.820
Chi phí dịch vụ mua ngoài	980.363.432	983.486.570
Chi phí bằng tiền khác	1.585.873.375	1.084.931.575
Chi phí dự phòng	349.614.958	786.633.656

Cộng	12.556.710.212	7.557.992.131
-------------	-----------------------	----------------------

5.5.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí nhân viên quản lý	19.365.560.815	14.615.049.895
Chi phí đồ dùng văn phòng	525.646.761	296.061.054
Chi phí khấu hao	1.459.741.232	1.003.833.049
Thuế, phí, lệ phí	510.096.372	207.727.256
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.656.375.378	4.244.492.416
Chi phí bằng tiền khác	3.464.890.630	3.539.381.364
Chi phí dự phòng	1.398.459.832	786.633.656

Cộng	31.380.771.020	24.693.178.690
-------------	-----------------------	-----------------------

5.6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	39.402.335.688	2.548.436.858
Chi phí nhân công	48.784.976.898	31.593.029.416
Chi phí khấu hao tài sản cố định (*)	67.485.710.760	112.400.811.104
Chi phí dịch vụ mua ngoài	21.041.390.363	22.913.586.185
Chi phí khác bằng tiền	15.972.519.544	10.391.042.044

Cộng	192.686.933.253	179.846.905.607
-------------	------------------------	------------------------

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

5.7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	158.188.659.465	112.592.005.920
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	4.048.059.108	3.644.088.879
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(7.141.002.723)	(7.889.682.500)
		108.346.412.299
Lỗ không tính thuế		-
Thu nhập tính thuế	155.095.715.850	108.346.412.299
Thu nhập tính thuế theo từng thuế suất:		
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 10%	58.206.668.153	42.862.342.439
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	10%	10%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 10%(1)	5.820.666.815	4.286.234.244
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 20%	96.889.047.697	65.484.069.860
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 20%(2)	19.377.809.539	13.096.813.972
Chi phí thuế TNDN trước giảm và điều chỉnh (1)+(2)	25.198.476.354	17.383.048.216
Trừ: Thuế TNDN được giảm theo ưu đãi	(2.484.361.37)	(2.143.117.121)
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	22.714.114.987	15.239.931.095

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, Nhóm Công ty có quy mô hoạt động trên lãnh thổ Đồng Nai 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 kinh doanh Golf
- Hoạt động khác

(Xem tiếp trang sau)



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

	<u>Hoạt động cho thuê đất và DVHT</u>		<u>Hoạt động kinh doanh thu phí</u>		<u>Hoạt động tài chính</u>		<u>Hoạt động khác</u>		<u>Tổng cộng</u>	
	<u>Năm 2019</u>	<u>Năm 2018</u>	<u>Năm 2019</u>	<u>Năm 2018</u>	<u>Năm 2019</u>	<u>Năm 2018</u>	<u>Năm 2019</u>	<u>Năm 2018</u>	<u>Năm 2019</u>	<u>Năm 2018</u>
Doanh thu thuần (*)										
Từ khách hàng bên ngoài	252.269	218.223	66.451	60.866	26.749	13.124	13.653	11.141	359.122	303.354
Cộng	252.269	218.223	66.451	60.866	26.749	13.124	13.653	11.141	359.122	303.354
Kết quả hoạt động kinh doanh										
Lãi gộp của bộ phận	142.303	108.196	35.069	32.555	16.998	2.294	1.967	779	196.337	143.824
CP bán hàng & QLDN	36.510	27.685		-		1.663	1.976	1415	38.486	30.763
Lợi nhuận khác				-			289	-469	289	-469
Lợi nhuận trước thuế	105.793	80.511	35.069	32.555	16.998	631	279	-1.105	158.140	112.592
Thuế thu nhập doanh nghiệp	18.187	13.223	1.561	1.635	2.427		529	382	22.704	15.24
Lợi nhuận sau thuế	87.606	67.288	33.508	30.920	14.571	631	-250	-1.487	135.435	97.352

(*) Doanh thu thuần bao gồm doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ và doanh thu hoạt động tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**7. GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ KINH DOANH QUÝ 4/2019 (Theo Thông tư 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 về hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán)**

Lợi nhuận sau thuế TNDN quý 4/2019 tăng 702.853.691 đồng, tăng 9% so với LNST cùng kỳ năm trước là do một số yếu tố chủ yếu sau:

Doanh thu thuần quý 4/2019 tăng 13.804.320.968 đồng tăng 39% so với doanh thu quý 4 năm trước do doanh thu từ hoạt động cho thuê đất KCN tăng 11.070.466.105 đồng.

Giá vốn toàn công ty trong quý này giảm 70.532.779.615 đồng giảm 26% so cùng kỳ năm trước.

Doanh thu hoạt động tài chính quý này tăng 4.294.687.446 đồng với tỷ lệ tăng 95%.

Chi phí bán hàng tăng 1.602.832.788 đồng gấp 7 lần so cùng kỳ năm trước, chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 66% so cùng kỳ năm 2018.

Tổng hợp các yếu tố trên tổng lợi nhuận trước thuế quý 4/2019 tăng 17.354.330.767 đồng gấp 3,3 lần so quý 4/2018.

Bảng tóm tắt chỉ tiêu ảnh hưởng kết quả kinh doanh quý 4 năm 2019 so cùng kỳ năm 2018:

Chỉ tiêu	Quý IV		Tăng/ giảm	
	Năm 2019	Năm 2018	Số tiền	Tỷ lệ (%)
Doanh thu thuần	48.919.901.351	35.115.580.383	13.804.320.968	39%
Giá vốn hàng bán	16.024.689.426	21.536.239.271	-5.511.549.845	-26%
Lợi nhuận gộp	32.895.211.925	13.579.341.112	19.315.870.813	142%
DT hoạt động Tài chính	8.808.039.442	4.513.351.996	4.294.687.446	95%
Chi phí tài chính	2.578.210.771	2.900.864.173	-322.653.402	-11%
Chi phí bán hàng	1.861.756.654	258.923.866	1.602.832.788	619%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	12.556.710.212	7.557.992.131	4.998.718.081	66%
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	24.706.573.730	7.374.912.938	17.331.660.792	235%
Lợi nhuận khác	25.397.274	2.727.299	22.669.975	831%
Tổng LN kế toán trước thuế	24.731.971.004	7.377.640.237	17.354.330.767	235%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	4.055.884.511	-631.988.934	4.687.873.445	- 742%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	8.712.482.862	8.009.629.171	702.853.691	9%

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

8. 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 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:

	<u>Tại ngày 31/12/2019 VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2019 VND</u>
Phải thu thương mại:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	7.353.090	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	77.295.368	708.705.719
Công ty CP Sonadezi Giang Điền	1.826.020.508	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	511.686.560	
Cộng – Xem thêm mục 4.3	2.422.355.526	708.705.719
	<u>Tại ngày 31/12/2019 VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2019 VND</u>
Phải trả người bán:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	(866.958.075)	(141.428.578)
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	(482.921.580)	(69.497.560)
Công ty CP Môi trường Sonadezi	838.054.477	
Cộng – Xem thêm mục 4.10	(2.187.934.132)	(210.926.138)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2019 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
----------------------------------	---------------

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Người mua trả tiền trước:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	(101.747.000)	(612.020.000)
Cộng – Xem thêm mục 4.11	(101.747.000)	(612.020.000)

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Cổ tức phải trả:		
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	(336.000.000)	-
Cộng – Xem thêm mục 4.14	(336.000.000)	(5.390.000.000)

Trong kỳ, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	01/01/2019 31/12/2019 VND	01/01/2018 31/12/2018 VND
Bán hàng:		
Tổng Công ty Cổ phần Phát Triển Khu Công Nghiệp	38.584.468.944	3.445.041.870
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	3.736.021.507	3.260.678.528
Công ty Cổ phần Môi Trường Sonadezi	689.346.817	657.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	1.091.381.600	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	181.377.897	4.151.554.947
Trường Cao Đẳng Công Nghệ & QT Sonadezi	-	217.404.829
Công ty CP Sonadezi Giang Điền	3.675.206.371	2.773.518.455

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cộng	<u>49.425.003.136</u>	<u>16.598.610.629</u>
	<u>01/01/2019</u> <u>31/12/2019</u> <u>VND</u>	<u>01/01/2018</u> <u>31/12/2018</u> <u>VND</u>
Mua hàng:		-
Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai	14.286.450	19.215.350
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	15.762.858.897	1.813.968.429
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	1.027.066.412	987.999.100
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	1.262.193.726	904.045.081
Cộng	<u>18.066.405.485</u>	<u>3.725.227.960</u>
	<u>01/01/2019</u> <u>31/12/2019</u> <u>VND</u>	<u>01/01/2018</u> <u>31/12/2018</u> <u>VND</u>
Thu cổ tức:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	1.638.942.500	4.664.682.500
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	225.000.000	225.000.000
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:		
	<u>01/01/2019</u> <u>31/12/2019</u> <u>VND</u>	<u>01/01/2018</u> <u>31/12/2018</u> <u>VND</u>
Thu nhập của Hội đồng quản trị	1.857.444.444	1.677.500.000
Thu nhập của Tổng Giám đốc	1.066.505.000	974.110.000
Thu nhập của các nhân sự quản lý chủ chốt khác	2.266.526.000	2.039.368.000
Cộng	<u>5.190.475.444</u>	<u>4.690.978.000</u>

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.

<u>01/01/2019</u> <u>31/12/2019</u> <u>VND</u>	<u>01/01/2018</u> <u>31/12/2018</u> <u>VND</u>
--	--

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Tiền lương và thù lao BKS

522.874.000

551.310.000

9. CÁC THÔNG TIN THUYẾT MINH KHÁC

Nguồn vốn 300.000.000.000 VND thông qua việc phát hành cổ phiếu của ĐHĐCĐ của Công ty mẹ 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 31/12/2019 như sau:

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



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 15 tháng 01 năm 2020

Phạm Thị Kim Hòa
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người lập

