

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2019



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, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa,
Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

MỤC LỤC

| | Trang |
|---|--------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC | 1 – 2 |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP | 3 – 4 |
| BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN | |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất | 5 – 6 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 7 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất | 8 – 9 |
| Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất | 10 – 44 |

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, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã được kiểm toán của Công ty và công ty con (dưới đây cùng với Công ty gọi chung là "Nhóm công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 năm 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 năm 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 của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này 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 tháng 06 năm 2019 |
| Ông Đinh Ngọc Thuận | Phó Tổng Giám đốc – Miễn nhiệm ngày 01 tháng 06 năm 2019 |

KIỂM TOÁN VIÊN

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Nhóm công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất hàng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm 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 hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Nhóm công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

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, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Nhóm công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc Nhóm công ty 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 hợp nhất của Nhóm công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Nhóm 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.

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Nhóm công ty công bố rằng, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 05 tháng 03 năm 2020

Số: 20.117HN/BCKT-RSM HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính hợp nhất

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức (dưới đây gọi tắt là "Công ty") và công ty con (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là "Nhóm công ty"), được lập ngày 05 tháng 03 năm 2020 từ trang 05 đến trang 44, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất. Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không 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.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Nhóm công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm công ty 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức và công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT- BTC ngày 21/03/ 2016 và hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY

TNNH

KIỂM TOÁN & TƯ VẤN

RSM VIỆT NAM

Lục Thị Văn

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 05 tháng 03 năm 2020

Trần Quang Huy

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
4152-2017-026-1

Như đã trình bày tại Mục 2.1 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, 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 ngoài Việt Nam.

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, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN/HN

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 | | 559.914.195.558 | 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 | | 143.744.353.220 | 69.788.368.492 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 4.3 | 29.705.477.978 | 54.813.973.278 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | 4.4 | 112.758.405.837 | 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 | | 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 | | 49.518.125.000 | 48.018.125.000 |
| 1. 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 | | 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 | | 3.089.826.432.485 | 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, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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 | | 1.893.891.553.278 | 1.424.604.043.381 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 445.554.925.067 | 218.780.654.145 |
| 1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 4.10 | 58.350.131.429 | 26.353.470.482 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | 4.11 | 219.470.811.012 | 66.574.927.806 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | 4.12 | 3.911.773.644 | 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 |
| 9. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 321 | | 4.997.245.000 | - |
| 10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | 9.491.501.610 | 8.020.427.931 |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 1.448.336.628.211 | 1.205.823.389.236 |
| 1. Chi phí phải trả dài hạn | 333 | 4.13 | 264.065.974.599 | 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 | | 1.195.934.879.207 | 1.156.406.246.554 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | 4.17 | 1.195.934.879.207 | 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 | | 150.499.802.073 | 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 | | 134.128.632.653 | 97.352.074.825 |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400) | 440 | | 3.089.826.432.485 | 2.581.010.289.935 |



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 05 tháng 03 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, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa,
Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 02 - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | TM | Năm 2019 | Năm 2018 |
|--|-------|--------|-----------------|-----------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | 5.1 | 329.421.796.935 | 290.229.952.812 |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10 | | 329.421.796.935 | 290.229.952.812 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | 5.2 | 151.928.543.251 | 148.700.495.274 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20 | | 177.493.253.684 | 141.529.457.538 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 5.3 | 26.748.888.479 | 13.123.561.445 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | 5.4 | 9.695.279.026 | 10.828.666.239 |
| <i>Trong đó, chi phí lãi vay</i> | 23 | | 9.687.836.766 | 10.828.666.239 |
| 8. Chi phí bán hàng | 25 | 5.5 | 7.112.037.878 | 6.070.273.228 |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 5.6 | 31.380.771.020 | 24.693.178.690 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | 156.054.054.239 | 113.060.900.826 |
| 11. Thu nhập khác | 31 | | 288.795.734 | 116.109.550 |
| 12. Chi phí khác | 32 | | - | 585.004.456 |
| 13. Lợi nhuận khác | 40 | | 288.795.734 | (468.894.906) |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | | 156.342.849.973 | 112.592.005.920 |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | 5.8 | 22.214.217.320 | 15.239.931.095 |
| 16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 60 | | 134.128.632.653 | 97.352.074.825 |
| 17. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ | 61 | | 134.128.632.653 | 97.352.074.825 |
| 18. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu | 70 | 4.17.4 | 1.140 | 828 |



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 05 tháng 03 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, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa,
Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | TM | Năm 2019 | Năm 2018 |
|--|-----------|------|--------------------------|--------------------------|
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | | |
| 1. Lợi nhuận trước thuế | 01 | | 156.342.849.973 | 112.592.005.920 |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản: | | | | |
| Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT | 02 | 5.7 | 109.869.665.845 | 112.400.811.104 |
| Các khoản dự phòng | 03 | 5.6 | 1.398.459.832 | 786.633.656 |
| Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04 | | 7.442.260 | (43.275.418) |
| Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | | (26.743.610.352) | (12.554.383.620) |
| Chi phí lãi vay | 06 | 5.4 | 9.687.836.766 | 10.828.666.239 |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | 08 | | 250.562.644.324 | 224.010.457.881 |
| Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | | (76.641.896.181) | 56.818.480.292 |
| Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | | 101.390.702 | (382.958.416) |
| Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11 | | 442.621.985.208 | 198.941.150.300 |
| Tăng giảm chi phí trả trước | 12 | | (4.464.598.407) | 2.848.592.258 |
| Tiền lãi vay đã trả | 14 | | (9.687.836.766) | (11.146.108.239) |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | 4.12 | (17.546.241.542) | (15.687.580.461) |
| Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh | 17 | | (13.134.134.821) | (7.594.392.767) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | 571.811.312.517 | 447.807.640.848 |
| 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 | | (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 các đơn vị khác | 23 | | (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 | 120.128.958.480 |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | (1.500.000.000) | - |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 25.872.642.000 | 12.237.124.722 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | (474.079.538.479) | (426.650.339.130) |

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa,
Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 03 - DN/HN

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | TM | Năm 2019 | Năm 2018 |
|---|-----------|--------|-------------------------|------------------------|
| III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | | |
| 3. Tiền thu từ đi vay | 33 | 6.1 | 123.587.460.283 | 340.446.668.514 |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | 6.2 | (81.295.000.000) | (160.008.509.180) |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | 4.17.5 | (84.336.966.750) | (48.560.662.600) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | (42.044.506.467) | 131.877.496.734 |
| LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM | | | | |
| (50 = 20+30+40) | 50 | | 55.687.267.571 | 153.034.798.452 |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm | 60 | | 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) | 43.275.418 |
| TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM | | | | |
| (70 = 50+60+61) | 70 | 4.1 | 291.804.736.479 | 236.124.911.168 |



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 05 tháng 03 năm 2020

Phạm Thị Kim Hòa
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người lập

BẢN 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 để thay đổi thông tin và ngành nghề kinh doanh của Công ty.

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:

| Tên | Địa chỉ |
|---|--|
| 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.

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, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**1.5. Công ty con trực tiếp được hợp nhất**

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

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

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

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

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3. Kỳ kế toán năm

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

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

2.5. Cơ sở hợp nhất

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

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

Phương pháp loại trừ giao dịch nội bộ

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ hoàn toàn khi hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện cũng được loại trừ trên báo cáo tài chính hợp nhất, trừ trường hợp chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi.

BẢN 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 năm 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 cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng năm, và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

Các khoản cho vay được ghi nhận theo giá gốc.

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty con khi Công ty có quyền kiểm soát các chính sách và hoạt động, thường thể hiện qua việc nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết.

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

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

Đầu tư khác

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

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

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

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư khác

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, đối với các khoản đầu tư chứng khoán niêm yết hoặc đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán trong nước và là chứng khoán mua bán tự do trên thị trường khi giá chứng khoán thực tế trên thị trường thấp hơn giá trị của khoản đầu tư chứng khoán đang hạch toán trên sổ kế toán, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư chứng khoán được trích lập để phản ánh khoản lỗ do tổn thất với mức tối đa bằng giá trị đầu tư thực tế đang hạch toán trên sổ kế toán để bảo đảm phản ánh giá trị các khoản đầu tư không cao hơn giá trên thị trường.

Đối với các khoản đầu tư khác

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất, đối với các khoản đầu tư không phải là đầu tư chứng khoán niêm yết hoặc đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán trong nước và không phải là chứng khoán tự do mua bán trên thị trường, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư này được trích lập khi có cơ sở cho thấy có giá trị suy giảm so với giá trị đầu tư của doanh nghiệp với mức trích lập phù hợp với mức quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính nhưng tối đa bằng giá trị đầu tư thực tế đang hạch toán trên sổ kế toán.

3.4. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu của khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được đúng hạn với mức trích lập phù hợp với mức quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính để bảo đảm phản ánh giá trị các khoản nợ phải thu không cao hơn giá trị có thể thu hồi được.

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.

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

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. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

Phần mềm máy vi tính

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

3.7. Cho thuê hoạt động

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

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

3.8. Bất động sản đầu tư

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

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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

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

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

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

3.9. Chi phí xây dựng dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan được hạch toán phù hợp với chính sách kế toán của Nhóm công ty. Việc trích khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

3.10. Chi phí trả trước

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

3.11. Nợ phải trả

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

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

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

3.12. Chi phí đi vay

Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay

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

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

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

3.13. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản sau:

- Là các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo;

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

- Là chi phí giá vốn cho thuê đất Khu công nghiệp trích trước cho các khoản doanh thu đã cung cấp cho khách hàng nhưng thực tế chưa hoàn tất giai đoạn đầu tư; được ghi nhận căn cứ vào các ước tính dựa trên quy định Nhà nước về định mức/ dự toán trong ngành xây dựng.

3.14. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

3.15. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả trong năm 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 theo các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.16. Doanh thu và thu nhập khác

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

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

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

Lãi tiền gửi

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

3.17. Giá vốn hàng bán

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

3.18. Chi phí tài chính

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

3.19. Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp

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

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

3.20. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

Ưu đãi thuế TNDN đối với Xí 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

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, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

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 2010 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.

3.21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

3.22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Nhóm công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Nhóm công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.23. Báo cáo bộ phận

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

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, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**3.24. Các bên liên quan**

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Nhóm công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Nhóm công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Nhóm công ty. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Nhóm công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Nhóm công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm các giám đốc, các cán bộ điều hành của Nhóm công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

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 31/12/2019 VND | Tại ngày 01/01/2019 VND |
|---------------------------------|--|--|
| Tiền mặt | 676.772.834 | 836.704.265 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 11.534.670.185 | 18.174.301.345 |
| Các khoản tương đương tiền | 279.593.293.460 | 217.113.905.558 |
| Cộng | <u>291.804.736.479</u> | <u>236.124.911.168</u> |

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)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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 được chi tiết như sau:

| | Tại ngày 31/12/2019 VND | | | Tại ngày 01/01/2019 VND | | |
|-------------------------------|----------------------------|----------------|----------|----------------------------|----------------|----------|
| | Giá gốc | Giá trị hợp lý | Dự phòng | Giá gốc | Giá trị hợp lý | Dự phòng |
| Đầu tư vào đơn vị khác: | | | | | | |
| Công ty Cp Sonadezi Long Bình | 31.518.125.000 | 37.674.000.000 | - | 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 Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.

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 do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN 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 8 | 2.422.355.526 | 708.705.719 |
| Phải thu từ khách hàng: | | |
| Công ty TNHH Đông Phương Vững Tàu | 16.318.970.500 | 3.729.063.394 |
| Công ty TNHH Chunghee M&C | 4.507.535.709 | 4.370.186.975 |
| Các khách hàng khác | 6.456.616.243 | 46.006.017.190 |
| Cộng | 29.705.477.978 | 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: | | |
| Hội đồng bồi thường huyện Châu Đức | 67.989.986.873 | - |
| Các nhà cung cấp khác | 44.768.418.964 | 12.342.402.975 |
| Cộng | 112.758.405.837 | 13.373.402.975 |

4.5. Phải thu ngắn hạn khác

| | 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 | - |

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, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN 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 | 853.357.702.647 | 543.687.777.947 |
| Dự án KCN, Khu đô thị Châu Đức - chi phí đền bù giải phóng mặt bằng | 1.107.346.585.783 | 1.106.123.948.039 |
| Dự án nhà văn phòng | 2.497.975.114 | 1.885.824.310 |
| Dự án Golf Châu Đức | 131.426.854.996 | 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 đã được thế chấp cho khoản vay dài hạn – Xem thêm mục 4.16.

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào tài sản dở dang trong năm là 69.365.846.754 VND.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

| Khoản mục | Nhà cửa, vật kiến trúc VND | Máy móc, thiết bị VND | Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND | Thiết bị, dụng cụ quản lý VND | Tài sản cố định hữu hình khác VND | Cộng VND |
|--|----------------------------------|-----------------------------|--|-------------------------------------|---|------------------------|
| Nguyên giá: | | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2019 | 362.007.980.799 | 991.395.650 | 8.560.905.466 | 2.114.734.460 | 674.523.097 | 374.349.539.472 |
| Mua trong năm | - | - | - | 551.897.978 | - | 551.897.978 |
| Thanh lý trong năm | - | - | - | - | (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 năm | 10.073.245.394 | 89.623.503 | 678.269.091 | 106.529.092 | 21.609.160 | 10.969.276.240 |
| Thanh lý | - | - | - | - | (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 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 năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 4.878.222.926 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN 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 năm VND | Giảm trong năm 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 nắm giữ để cho thuê để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

| | Tại ngày 31/12/2019 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 8 | 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 CP Đầu Tư Phát Triển 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 | 33.021.318.763 | 33.021.318.763 | 17.227.868.488 | 17.227.868.488 |
| Cộng | 58.350.131.429 | 58.350.131.429 | 26.353.470.482 | 26.353.470.482 |

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN 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 8 | 101.747.000 | 612.020.000 |
| Người mua trả tiền trước: | | |
| Công ty TNHH Concord International (Việt Nam) | 92.159.641.728 | 2.560.000.496 |
| Công ty TNHH Nhà Thép Trí Việt | 29.796.353.198 | 1.436.400.000 |
| Công ty TNHH KSB Vina | 27.666.514.692 | 930.835.000 |
| Công ty TNHH Youngwire VT | 24.401.847.180 | - |
| Các khách hàng khác | 45.344.707.214 | 61.035.672.310 |
| Cộng | 219.470.811.012 | 66.574.927.806 |

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

| | Tại ngày 31/12/2019 VND | | Trong năm VND | | Tại ngày 01/01/2019 VND | |
|--------------------------------|----------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------|----------------------|
| | Phải thu | Phải nộp | Phải nộp | Đã nộp | Phải thu | Phải nộp |
| Thuế giá trị gia tăng phải nộp | - | - | 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 | - | 3.555.986.844 | 22.214.217.320 | 17.546.241.542 | 1.112.743.239 | 754.305 |
| 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 | - | 3.911.773.644 | 87.369.979.771 | 85.555.404.968 | 1.112.743.239 | 3.209.942.080 |

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN 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 | 1.530.629.943 | 2.209.060.223 |
| Trích trước chi phí khác | 52.000.000 | 68.000.000 |
| Cộng | 1.582.629.943 | 2.277.060.223 |
| Dài hạn: | | |
| Chi phí trích trước giá vốn cho thuê KCN Châu Đức | 264.065.974.599 | 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 |
| (*) Trong đó, cổ tức phải trả cho bên liên quan – xem thêm mục 8 | 336.000.000 | 5.390.000.000 |
| Dài hạn: | | |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn | 1.941.241.436 | 1.965.241.436 |

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN 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 gần như toàn bộ tiền thuê đất.

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN 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 năm 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 ngân hàng | 854.171.555.054 | 854.171.555.054 | 123.587.460.283 | 112.100.000.000 | 842.684.094.771 | 842.684.094.771 |
| 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 dài hạn đến hạn trả là khoản tiền vay dài hạn ngân hàng đến hạn phải trả trong 12 tháng tiếp theo.

Vay dài hạn là các khoản vay ngân hàng với lãi suất từ 7% đến 9,7%/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: 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

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

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

- Khoản tiền gửi có kỳ hạn – Xem thêm mục 4.2.
- Quyền thu phí từ tháng 08/2011 đến 31/12/2045 của trạm thu phí 2a và 2b trên đường Đồng Khởi và trạm thu phí 4a trên đường vào nhà máy nước Thiện Tân của dự án BOT, quyền thu phí tại trạm số 1 và trạm số 3 thuộc dự án Đường BOT – Đường 768.
- Một phần quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của các thửa đất tại Xã Nghĩa Thành và Xã Suối Nghệ, Huyện Châu Đức và Xã Sông Xoài, Xã Châu Pha, Huyện Tân Thành, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu mà đơn vị được giao để thực hiện "Dự án KCN Châu Đức" theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 0102/2017 – HĐTCBĐS/NHCT924 – CHAUDUC ngày 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 Nghệ, Huyện Châu Đức; Xã Sông Xoài và Châu Pha, Huyện Tân Thành, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo hợp đồng thế chấp dự án đầu tư xây dựng số 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 – Vũng Tàu cấp theo hợp đồng thế chấp Bất Động Sản số 148/2019/3211825/HĐBĐ – Xem thêm mục 4.6.

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN 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 | Quỹ đầu tư phát triển VND | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND | |
| Tại ngày 01/01/2018 | 1.000.000.000.000 | 5.407.250.000 | 28.885.884.756 | 11.141.942.378 | 72.745.243.094 | 1.118.180.320.228 |
| Lãi trong năm trước | - | - | - | - | 97.352.074.825 | 97.352.074.825 |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi | - | - | - | - | (9.126.148.499) | (9.126.148.499) |
| Cổ tức | - | - | - | - | (50.000.000.000) | (50.000.000.000) |
| Tại ngày 01/01/2019 | 1.000.000.000.000 | 5.407.250.000 | 28.885.884.756 | 11.141.942.378 | 110.971.169.420 | 1.156.406.246.554 |
| Lãi trong năm nay | - | - | - | - | 134.128.632.653 | 134.128.632.653 |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận năm 2018 | - | - | - | - | (14.600.000.000) | (14.600.000.000) |
| Cổ tức | - | - | - | - | (80.000.000.000) | (80.000.000.000) |
| Tại ngày 31/12/2019 | 1.000.000.000.000 | 5.407.250.000 | 28.885.884.756 | 11.141.942.378 | 150.499.802.073 | 1.195.934.879.207 |

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN 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 |
| Vốn góp của các đối tượng khác | 430.800.000.000 | 430.800.000.000 |
| 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

| | Năm 2019 VND | Năm 2018 VND |
|---|-----------------|-----------------|
| Lãi sau thuế của cổ đông của công ty mẹ | 134.128.632.653 | 97.352.074.825 |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*) | 20.119.294.898 | 14.600.000.000 |
| Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu | 114.009.337.755 | 82.752.074.825 |
| Số cổ phần lưu hành bình quân trong năm | 100.000.000 | 100.000.000 |
| Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu | 1.140 | 828 |

(*) Quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2019 là số tạm trích theo Nghị quyết số 01/NQ-SZC-ĐHĐCĐ ngày 12 tháng 04 năm 2019.

4.17.5. Cổ tức

| | Năm 2019 VND | Năm 2018 VND |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Cổ tức đã trả của cổ phiếu phổ thông | 84.336.966.750 | 48.560.662.600 |

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

| | Tại ngày 31/12/2019 | Tại ngày 01/01/2019 |
|-----|------------------------|------------------------|
| USD | 50.435,85 | 50.882,21 |

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, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

| | Năm 2019 VND | Năm 2018 VND |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Doanh thu cho thuê đất và phí quản lý | 249.316.653.284 | 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 | 329.421.796.935 | 290.229.952.812 |

Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan – Xem thêm mục 8 49.140.705.754 16.598.610.629

Doanh thu cho thuê đất được ghi nhận một lần trong năm 2019 là 217.231.330.327 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 211.800.547.068 VND và 123.222.132.086 VND so 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.

5.2. Giá vốn hàng bán

| | Năm 2019 VND | Năm 2018 VND |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Giá vốn trích trước cho thuê đất và phí quản lý | 108.859.206.828 | 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 | 151.928.543.251 | 148.700.495.274 |

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

| | Năm 2019 VND | Năm 2018 VND |
|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Lãi tiền gửi | 21.879.667.852 | 5.139.454.667 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 4.863.942.500 | 7.889.682.500 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá | 5.278.127 | 94.424.278 |
| Cộng | 26.748.888.479 | 13.123.561.445 |

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, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**5.4. Chi phí tài chính**

| | Năm 2019 VND | Năm 2018 VND |
|----------------------|-------------------------|-------------------------|
| Lãi tiền vay | 9.687.836.766 | 10.828.666.239 |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá | 7.442.260 | - |
| Cộng | 9.695.279.026 | 10.828.666.239 |

5.5. Chi phí bán hàng

| | Năm 2019 VND | Năm 2018 VND |
|--------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Chi phí tư vấn giới thiệu khách hàng | 5.786.305.097 | 4.139.323.284 |
| Các khoản chi phí bán hàng khác | 1.325.732.781 | 1.930.949.944 |
| Cộng | 7.112.037.878 | 6.070.273.228 |

5.6. 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 |

5.7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

| | Năm 2019 VND | Năm 2018 VND |
|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | - | 2.548.436.858 |
| Chi phí nhân công | 40.624.845.742 | 31.593.029.416 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định(*) | 109.869.665.845 | 112.400.811.104 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 31.197.231.322 | 22.913.586.185 |
| Chi phí khác bằng tiền | 8.737.703.678 | 10.391.042.044 |
| Cộng | 190.429.446.587 | 179.846.905.607 |

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, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

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

| | Năm 2019 VND | Năm 2018 VND |
|---|------------------------|------------------------|
| Chi phí khấu hao tài sản cố định trong năm | 38.068.615.939 | 12.953.836.506 |
| Chi phí khấu hao trích trước của hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp Châu Đức, chưa quyết toán | 71.801.049.906 | 99.446.974.598 |
| Cộng | 109.869.665.845 | 112.400.811.104 |

5.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

| | Năm 2019 VND | Năm 2018 VND |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 156.342.849.973 | 112.588.234.397 |
| 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) |
| Thu nhập tính thuế | 153.249.906.358 | 108.342.640.775 |
| Thu nhập tính thuế theo từng thuế suất: | | |
| Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 10% | 56.360.858.661 | 42.862.342.439 |
| Thuế suất thuế TNDN hiện hành 10% | 10% | 10% |
| Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 10%(1) | 5.636.085.866 | 4.286.234.244 |
| Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 20% | 96.889.047.697 | 65.480.298.337 |
| Thuế suất thuế TNDN hiện hành 20% | 20% | 20% |
| Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 20%(2) | 19.377.809.539 | 13.096.059.667 |
| Chi phí thuế TNDN trước giảm và điều chỉnh (1)+(2) | 25.013.895.405 | 17.382.293.911 |
| Trừ: Thuế TNDN được giảm theo ưu đãi | (2.799.678.085) | (2.143.117.121) |
| Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành | 22.214.217.320 | 15.239.176.790 |

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. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

| | Năm 2019 VND | Năm 2018 VND |
|---|-----------------|-----------------|
| Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường | 123.587.460.283 | 340.446.668.514 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

| | Năm 2019 VND | Năm 2018 VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường | 81.295.000.000 | 160.008.509.180 |

7. 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 khu công nghiệp (KCN) và hoạt động khác
- Hoạt động kinh doanh thu phí
- Hoạt động kinh doanh Golf

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

Đơn vị tính : Triệu đồng

| | Hoạt động cho thuê đất KCN và hoạt động khác | | Hoạt động kinh doanh thu phí | | Hoạt động kinh doanh Golf | | Tổng cộng | |
|-------------------------------|---|----------------|---------------------------------|---------------|------------------------------|----------|----------------|----------------|
| | Năm 2019 | Năm 2018 | Năm 2019 | Năm 2018 | Năm 2019 | Năm 2018 | Năm 2019 | Năm 2018 |
| Doanh thu thuần | | | | | | | | |
| Từ khách hàng bên ngoài | 262.971 | 229.364 | 66.451 | 60.866 | - | - | 329.422 | 290.230 |
| Cộng | 262.971 | 229.364 | 66.451 | 60.866 | - | - | 329.422 | 290.230 |
| Lãi gộp của bộ phận | 142.424 | 108.975 | 35.069 | 32.555 | - | - | 177.493 | 141.530 |
| CP bán hàng & QLDN | (38.487) | (30.761) | - | - | (6) | (2) | (38.493) | (30.763) |
| Doanh thu hoạt động tài chính | | | | | | | 26.749 | 13.124 |
| Chi phí tài chính | | | | | | | (9.695) | (10.829) |
| Lợi nhuận khác | | | | | | | 289 | (469) |
| Lợi nhuận trước thuế | | | | | | | 156.343 | 113.592 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | | | | | | | (22.214) | (15.240) |
| Lợi nhuận sau thuế | | | | | | | 134.129 | 97.352 |

(Xem tiếp trang sau)

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

Đơn vị tính : Triệu đồng

Các thông tin khác

| | Hoạt động cho thuê đất KCN và hoạt động khác | | Hoạt động kinh doanh thu phí | | Hoạt động kinh doanh Golf | | Tổng cộng | |
|-------------------------|---|------------|---------------------------------|------------|------------------------------|------------|------------------|------------------|
| | 31/12/2019 | 01/01/2019 | 31/12/2019 | 01/01/2019 | 31/12/2019 | 01/01/2019 | 31/12/2019 | 01/01/2019 |
| Tài sản của bộ phận | 2.776.543 | 2.189.230 | 313.183 | 311.471 | 100 | 80.309 | 3.089.826 | 2.581.010 |
| Tổng tài sản | | | | | | | 3.089.826 | 2.581.010 |
| Nợ phải trả của bộ phận | 1.883.653 | 1.420.191 | 10.236 | 4.410 | 2 | 3 | 1.893.891 | 1.424.604 |
| Tổng nợ phải trả | | | | | | | 1.893.891 | 1.424.604 |
| | Hoạt động cho thuê đất KCN và hoạt động khác | | Hoạt động kinh doanh thu phí | | Hoạt động kinh doanh Golf | | Tổng cộng | |
| | Năm 2019 | Năm 2018 | Năm 2019 | Năm 2018 | Năm 2019 | Năm 2018 | Năm 2019 | Năm 2018 |
| Chi phí mua sắm tài sản | 369.652 | 309.860 | 10.538 | 142 | 31 | - | 380.221 | 310.002 |
| Chi phí khấu hao | 101.878 | 105.020 | 7.986 | 7.381 | 5 | - | 109.869 | 112.401 |

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

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, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN 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 Cổ phần Sonadezi An Bình | Công ty thành viên tập đoàn |
| 3. Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi | Công ty thành viên tập đoàn |
| 4. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành | Công ty thành viên tập đoàn |
| 5. Công ty Cổ phần Môi Trường Sonadezi | Công ty thành viên tập đoàn |
| 6. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình | Công ty thành viên tập đoàn |
| 7. Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Công Nghiệp Số 2 | Công ty thành viên tập đoàn |
| 8. Trường Cao đẳng Công Nghệ & QT Sonadezi | Công ty thành viên tập đoàn |
| 9. Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai | Công ty thành viên tập đoàn |
| 10. Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai | Công ty thành viên tập đoàn |
| 11. Công ty Cổ phần Kinh Doanh Nhà Đồng Nai | Công ty thành viên tập đoàn |
| 12. Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền | Công ty thành viên tập đoàn |
| 13. Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai | Công ty thành viên tập đoàn |
| 14. Công ty Cổ phần Xây Dựng Đồng Nai | Công ty thành viên tập đoàn |
| 15. Công ty Cổ phần Bến xe và dịch vụ vận tải Đồng Nai | Công ty thành viên tập đoàn |
| 16. HĐQT và Ban Tổng giám đốc | Nhân sự quản lý chủ chốt |

Giao dịch nội bộ giữa các công ty trong Nhóm công ty đã được loại trừ toàn bộ trong quá trình hợp nhất.

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất, 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 khách hàng: | | |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền | 1.826.020.508 | - |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành | 77.295.368 | 708.705.719 |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình | 511.686.560 | - |
| Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình | 7.353.090 | - |
| Cộng – Xem thêm mục 4.3 | <u>2.422.355.526</u> | <u>708.705.719</u> |
| | <u>Tại ngày 31/12/2019 VND</u> | <u>Tại ngày 01/01/2019 VND</u> |
| Phải trả người bán: | | |
| Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi | (482.921.580) | (69.497.560) |
| Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình | (866.958.075) | (141.428.578) |
| Công ty Cổ phần Môi Trường Sonadezi | (838.054.477) | - |
| Cộng – Xem thêm mục 4.10 | <u>(2.187.934.132)</u> | <u>(210.926.138)</u> |

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

| | Tại ngày 31/12/2019 VND | Tại ngày 01/01/2019 VND |
|---|--|--|
| Người mua trả tiền trước – xem thêm mục 4.11: | | |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền | (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 Sơn Đồng Nai | (336.000.000) | - |
| Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai | | (350.000.000) |
| Cộng – Xem thêm mục 4.14 | (336.000.000) | (5.390.000.000) |

Trong năm, Nhóm công ty đã có giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

| | Năm 2019 VND | Năm 2018 VND |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Bán hàng và cung cấp dịch vụ: | | |
| Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình | 181.361.988 | 4.151.554.947 |
| 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 | 704.004.544 | 657.000.000 |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình | 792.442.400 | 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 Giang Điền | 3.675.206.371 | 2.773.518.455 |
| Trường Cao đẳng Công Nghệ & QT Sonadezi | - | 217.404.829 |
| Cộng – Xem thêm mục 5.1 | 49.140.705.754 | 16.598.610.629 |
| | Năm 2019 VND | Năm 2018 VND |
| 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 | 1.466.086.031 | 987.999.100 |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền | 1.010.192.536 | 904.045.081 |
| Công ty Cổ phần Môi Trường Sonadezi | 923.685.888 | - |
| Cộng | 19.177.109.803 | 3.725.227.960 |

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, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

| | Năm 2019 VND | Năm 2018 VND |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Trả cổ tức: | | |
| Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai | 76.008.000 | 47.505.000 |
| Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai | 560.000.000 | |
| Công ty Cổ phần Điện Cơ Đồng Nai | 56.000.000 | 35.000.000 |
| Công ty Cổ phần Kinh Doanh Nhà Đồng Nai | 560.000.000 | 350.000.000 |
| Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai | - | 210.000.000 |
| Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình | 560.000.000 | 350.000.000 |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành | 8.064.000.000 | 4.032.000.000 |
| Công ty Cổ phần Xây Dựng Đồng Nai | 280.000.000 | 175.000.000 |
| Tổng Công ty Phát Triển Khu Công Nghiệp | 37.472.000.000 | 23.420.000.000 |
| Công ty Cổ phần Bến xe và dịch vụ vận tải Đồng Nai | 80.000.000 | - |
| BGĐ và Thành viên HĐQT | 547.560.000 | 359.100.000 |

| | | |
|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Cộng | 48.255.568.000 | 28.978.605.000 |
|-------------|-----------------------|-----------------------|

| | Năm 2019 VND | Năm 2018 VND |
|--|-------------------------|-------------------------|
|--|-------------------------|-------------------------|

Cổ tức được chia:

| | | |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi | 225.000.000 | 225.000.000 |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình | 1.638.942.500 | 4.664.682.500 |

| | | |
|-------------|----------------------|----------------------|
| Cộng | 1.863.942.500 | 4.889.682.500 |
|-------------|----------------------|----------------------|

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

| | Năm 2019 VND | Năm 2018 VND |
|--|-------------------------|-------------------------|
| 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 | 5.190.475.444 | 4.690.978.000 |

Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và của các nhân sự quản lý chủ chốt của Nhóm công ty 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.

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, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**9. LƯƠNG CỦA BAN KIỂM SOÁT**

| | Năm 2019 VND | Năm 2018 VND |
|------------|-------------------------|-------------------------|
| Tiền lương | 522.874.000 | 551.310.000 |

Lương của ban kiểm soát năm 2019 của Nhóm công ty 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.

10. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG***Nhóm công ty là bên cho thuê***

Nhóm 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 40 năm (không kể hợp đồng cho thuê được ghi nhận doanh thu một lần), với tiền cho thuê cố định mỗi năm:

| | Năm 2019 VND | Năm 2018 VND |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Doanh thu cho thuê hoạt động ghi nhận trong năm | 11.731.392.824 | 9.677.253.756 |

11. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Trích):

| | Năm 2018 VND | Năm 2018 VND |
|--------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| | (Được báo cáo lại) | (Đã được báo cáo trước đây) |
| Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu | 828 | 779 |

Trên báo cáo tài chính năm 2018, lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu được tính theo số tạm trích quỹ khen thưởng phúc lợi. Nay được điều chỉnh lại theo số trích chính thức theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 12 tháng 04 năm 2019.

12. 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 hợp nhất.

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**13. 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 | |
|-------------------------|-----------------|-----------------|----------------|
| 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 05 tháng 03 năm 2020

Phạm Thị Kim Hòa
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người lập

