

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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**

	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 – 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8 – 9
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	10 – 40

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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 riêng đính kèm đã được kiểm toán của 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 Định 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 trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Tổng Giám đốc
Ông Trương Thanh Hiệp	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trương Viết Hoàng Sơn	Phó Tổng Giám đốc – Bổ nhiệm ngày 01 tháng 06 năm 2019
Ông Định Ngọc Thuận	Phó Tổng Giám đốc – Miễn nhiệm ngày 01 tháng 06 năm 2019

#### KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng 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 có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng hằng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

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

**CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc



**Nguyễn Văn Tuấn**  
**Tổng Giám đốc**

Đồng Nai, ngày 05 tháng 03 năm 2020



Số: 20.117-R/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 riêng**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 05 tháng 03 năm 2020 từ trang 05 đến trang 40, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán 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 riêng đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.



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

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



**Trần Quang Huy**  
**Kiểm toán viên**

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

**Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam**  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 03 năm 2020

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>559.897.896.968</b>	<b>396.399.337.632</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	4.1	<b>291.800.023.979</b>	<b>234.119.316.644</b>
1. Tiền	111		12.206.730.519	19.010.835.744
2. Các khoản tương đương tiền	112		279.593.293.460	215.108.480.900
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>120.000.000.000</b>	<b>90.000.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	120.000.000.000	90.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>143.744.353.220</b>	<b>69.788.368.492</b>
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)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>1.036.162.189</b>	<b>1.137.552.891</b>
1. Hàng tồn kho	141		1.036.162.189	1.137.552.891
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>3.317.357.580</b>	<b>1.354.099.605</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.163.937.607	241.356.366
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.153.419.973	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.12	-	1.112.743.239
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.529.883.986.175</b>	<b>2.184.605.357.779</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>173.101.010</b>	<b>168.101.010</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216		173.101.010	168.101.010
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>315.543.092.944</b>	<b>319.740.203.574</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	315.465.780.657	319.477.067.348
Nguyên giá	222		381.115.559.217	374.349.539.472
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(65.649.778.560)	(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)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	4.8	<b>44.648.649.012</b>	<b>71.562.164.772</b>
1. Nguyên giá	231		500.036.696.756	500.036.696.756
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(455.388.047.744)	(428.474.531.984)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>2.106.013.149.599</b>	<b>1.654.422.537.359</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.6	2.106.013.149.599	1.654.422.537.359
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	4.2	<b>49.573.933.209</b>	<b>128.322.307.829</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		55.808.209	80.304.182.829
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		49.518.125.000	48.018.125.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>13.932.060.401</b>	<b>10.390.043.235</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.9	13.932.060.401	10.390.043.235
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>3.089.781.883.143</b>	<b>2.581.004.695.411</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (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
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.893.889.389.823</b>	<b>1.424.601.466.076</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>445.552.761.612</b>	<b>218.778.076.840</b>
1. 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	3.909.610.189	3.209.187.775
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	18.107.745.867
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
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.448.336.628.211</b>	<b>1.205.823.389.236</b>
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
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.195.892.493.320</b>	<b>1.156.403.229.335</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	4.17.1	<b>1.195.892.493.320</b>	<b>1.156.403.229.335</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		5.407.250.000	5.407.250.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		28.885.884.756	28.885.884.756
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		11.141.942.378	11.141.942.378
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		150.457.416.186	110.968.152.201
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		16.368.152.201	13.619.094.595
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		134.089.263.985	97.349.057.606
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>3.089.781.883.143</b>	<b>2.581.004.695.411</b>



**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**

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

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

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
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		329.421.796.935	290.229.952.812
3. Giá vốn hàng bán	11	5.2	151.928.543.251	148.700.495.274
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		177.493.253.684	141.529.457.538
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	26.693.080.371	13.117.966.921
6. Chi phí tài chính	22	5.4	9.695.279.026	10.828.666.239
Trong đó, chi phí lãi vay	23		9.687.836.766	10.828.666.239
7. Chi phí bán hàng	25	5.5	7.112.037.878	6.070.273.228
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	31.374.173.747	24.691.355.690
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		156.004.843.404	113.057.129.302
10. Thu nhập khác	31		288.795.734	116.109.550
11. Chi phí khác	32		-	585.004.456
12. Lợi nhuận khác	40		288.795.734	(468.894.906)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		156.293.639.138	112.588.234.396
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	22.204.375.153	15.239.176.790
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		134.089.263.985	97.349.057.606



**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**

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2019	Năm 2018
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		156.293.639.138	112.588.234.396
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.7	109.864.858.611	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		(26.687.802.244)	(12.548.789.096)
Chi phí lãi vay	06	5.4	9.687.836.766	10.828.666.239
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		<b>250.564.434.363</b>	<b>224.012.280.881</b>
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		442.641.896.669	198.939.327.300
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	(17.537.808.525)	(15.687.580.461)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(13.128.926.321)	(7.594.392.767)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>571.846.655.534</b>	<b>447.807.640.848</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(468.325.000.479)	(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)	(2.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		1.894.167.115	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		25.816.833.892	12.231.530.198
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(472.113.999.472)</b>	<b>(428.655.933.654)</b>

(Xem tiếp trang sau)



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

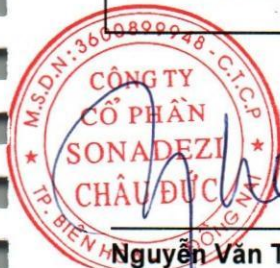
**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP THEO)**

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2019	Năm 2018
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	123.587.460.283	340.446.668.514
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(81.295.000.000)	(160.008.509.180)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho sở hữu	36	4.17.4	(84.336.966.750)	(48.560.662.600)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(42.044.506.467)</b>	<b>131.877.496.734</b>
<b>LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM</b>				
Tiền và tương đương tiền đầu năm	50		<b>57.688.149.595</b>	<b>151.029.203.928</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	60		234.119.316.644	83.046.837.298
	61		(7.442.260)	43.275.418
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM</b>	<b>70</b>	<b>4.1</b>	<b>291.800.023.979</b>	<b>234.119.316.644</b>



**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**

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 B 09 – DN

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

Công ty Cổ phần Sonadezi 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.

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.

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 185 (31/12/2018: 175).

**1.2. Lĩnh vực kinh doanh**

Dịch vụ

**1.3. Ngành nghề kinh doanh**

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

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

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

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

(Xem tiếp trang sau)



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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)****1.5. Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có công ty con và đơn vị trực thuộc như sau:

Công ty con:

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ sở hữu
Công ty TNHH MTV Golf Course Châu Đức	Khu công nghiệp – Khu đô thị Châu Đức, Thôn Hữu Phước, Xã Suối Nghé, Huyện Châu Đức, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Việt Nam	100%

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 Nghé, Huyện Châu Đức- Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Việt Nam.

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

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

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

**2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3. Kỳ kế toán năm**

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

**2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG****3.1. Các ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 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.



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

### **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 "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 kỳ, và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

Các khoản cho vay được ghi nhận theo giá gốc.

#### ***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.

#### ***Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính***

##### ***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.



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

*Đối với các khoản đầu tư khác*

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, 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 khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi.

#### ***Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi***

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, 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.

### **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 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, 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:



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

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

#### **3.7. Cho thuê hoạt động**

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

Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được 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. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

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

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

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

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

#### **3.9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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



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

**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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

**3.13. Chi phí phải trả**

Chi phí phải trả bao gồm các khoản sau:

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

**3.14. Doanh thu chưa thực hiện**

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

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

**3.15. Nguồn vốn chủ sở hữu**

***Vốn góp của chủ sở hữu***

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



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

***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.

***Quỹ dự trữ***

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

***Cổ tức***

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

***Phân phối lợi nhuận***

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

**3.16. Doanh thu, 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 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 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 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.

***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.



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

**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 chi phí 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 một số ưu đãi như sau:

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

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

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

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 Công ty hoạt động có thu nhập chịu thuế.

***Thuế giá trị gia tăng***

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****Các loại thuế khác**

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

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các 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 có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**3.21. Các bên liên quan**

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

**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****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	836.534.399
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	11.529.957.685	18.174.301.345
Các khoản tương đương tiền	279.593.293.460	215.108.480.900
<b>Cộng</b>	<b>291.800.023.979</b>	<b>234.119.316.644</b>

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

(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 tài chính dài hạn 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 công ty con:						
Công ty TNHH MTV Golf Course Châu Đức	55.808.209	(*)	-	80.304.182.829	(*)	-
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	-
<b>Cộng</b>	<b>49.518.125.000</b>		<b>-</b>	<b>48.018.125.000</b>		<b>-</b>

Đầu tư vào công ty con là đầu tư vào Công ty TNHH MTV Golf Course Châu Đức. Đến ngày 31/12/2019 Công ty đã nhận lại vốn góp từ công ty con chuyển về là: 80.248.374.620 VND.

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

Địa chỉ: 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)****4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	<b>Tại ngày 31/12/2019 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2019 VND</b>
Phải thu khách hàng là các bên liên quan – Xem thêm mục 7	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
<b>Cộng</b>	<b>29.705.477.978</b>	<b>54.813.973.278</b>

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

	<b>Tại ngày 31/12/2019 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2019 VND</b>
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
<b>Cộng</b>	<b>112.758.405.837</b>	<b>13.373.402.975</b>

**4.5. Phải thu ngắn hạn khác**

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

(Xem tiếp trang sau)



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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)****4.6. 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	-
<b>Cộng</b>	<b>2.106.013.149.599</b>	<b>1.654.422.537.359</b>

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

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

(Xem tiếp trang sau)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

**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	-	-	-	520.994.342	-	520.994.342
Thanh lý trong năm	-	-	-	-	(187.162.570)	(187.162.570)
Đầu tư XDCB hoàn thành	6.432.187.973	-	-	-	-	6.432.187.973
<b>Tại ngày 31/12/2019 (*)</b>	<b>368.440.168.772</b>	<b>991.395.650</b>	<b>8.560.905.466</b>	<b>2.635.728.802</b>	<b>487.360.527</b>	<b>381.115.559.217</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2019	49.070.509.422	472.213.525	2.981.201.526	1.827.473.718	521.073.933	54.872.472.124
Khấu hao trong năm	10.073.245.394	89.623.503	678.269.091	101.721.858	21.609.160	10.964.469.006
Thanh lý	-	-	-	-	(187.162.570)	(187.162.570)
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>	<b>59.143.754.816</b>	<b>561.837.028</b>	<b>3.659.470.617</b>	<b>1.929.195.576</b>	<b>355.520.523</b>	<b>65.649.778.560</b>
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2019	312.937.471.377	519.182.125	5.579.703.940	287.260.742	153.449.164	319.477.067.348
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>	<b>309.296.413.956</b>	<b>429.558.622</b>	<b>4.901.434.849</b>	<b>706.533.226</b>	<b>131.840.004</b>	<b>315.465.780.657</b>
(*) Trong đó, nguyên giá tài sản cố định hữu hình của xí nghiệp BOT là :	337.678.907.004	117.000.000	1.044.195.455	229.830.000	-	339.069.932.459

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 4.878.222.926 VND.



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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)****4.8. 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
<b>Cộng</b>	<b>500.036.696.756</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>500.036.696.756</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Quyền sử dụng đất	175.911.635.159	244.890.466	-	175.666.744.693
Cơ sở hạ tầng	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
<b>Cộng</b>	<b>455.388.047.744</b>	<b>26.913.515.760</b>	<b>-</b>	<b>428.474.531.984</b>
Giá trị còn lại:				
Quyền sử dụng đất	9.550.728.191			9.795.618.657
Cơ sở hạ tầng	13.602.572.434			39.121.620.963
Nhà xưởng	21.495.348.387			22.644.925.152
<b>Cộng</b>	<b>44.648.649.012</b>			<b>71.562.164.772</b>

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng 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**

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)****4.9. Chi phí trả trước dài hạn**

	<b>Tại ngày 31/12/2019 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2019 VND</b>
Chi phí trung tu	1.706.484.401	2.986.347.689
Các khoản khác	12.225.576.000	7.403.695.546
<b>Cộng</b>	<b>13.932.060.401</b>	<b>10.390.043.235</b>

**4.10. Phải trả người bán ngắn hạn**

	<b>Tại ngày 31/12/2019 VND</b>		<b>Tại ngày 01/01/2019 VND</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>
Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm mục 7	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
<b>Cộng</b>	<b>58.350.131.429</b>	<b>58.350.131.429</b>	<b>26.353.470.482</b>	<b>26.353.470.482</b>

(Xem tiếp trang sau)



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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)****4.11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	<b>Tại ngày 31/12/2019 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2019 VND</b>
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan – Xem thêm mục 7	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
<b>Cộng</b>	<b>219.470.811.012</b>	<b>66.574.927.806</b>

(Xem tiếp trang sau)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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	-	3.553.823.389	22.204.375.153	17.537.808.525	1.112.743.239	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	355.786.800	3.591.582.813	3.535.294.339	-	299.498.326
Các khoản phí, lệ phí	-	-	135.261.440	135.261.440	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>3.909.610.189</b>	<b>87.355.429.104</b>	<b>85.542.263.451</b>	<b>1.112.743.239</b>	<b>3.209.187.775</b>

(Xem tiếp trang sau)





**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

Địa chỉ: 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)****4.13. Chi phí phải trả**

	<b>Tại ngày 31/12/2019 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2019 VND</b>
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
<b>Cộng</b>	<b>1.582.629.943</b>	<b>2.277.060.223</b>
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**

	<b>Tại ngày 31/12/2019 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2019 VND</b>
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	8.380.363.346
<b>Cộng</b>	<b>20.438.721.502</b>	<b>18.107.745.867</b>
(*) Trong đó, cổ tức phải trả cho bên liên quan – xem thêm mục 7	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**

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)****4.15. Doanh thu chưa thực hiện**

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
<b>Ngắn hạn:</b>		
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH sản xuất giấy Uy Việt theo hợp đồng số 13/HĐTĐ-SZC-KD	1.269.843.750	1.269.843.750
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH SH Solar Farm Vina theo hợp đồng số 32/HĐTĐ-SZC-KD	8.407.410.006	8.407.410.006
Doanh thu 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
<b>Cộng</b>	<b>11.742.576.927</b>	<b>9.727.253.756</b>
<b>Dài hạn:</b>		
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH sản xuất giấy Uy Việt theo hợp đồng số 13/HĐTĐ-SZC-KD	48.254.062.500	49.523.906.250
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH SH Solar Farm Vina theo hợp đồng số 32/HĐTĐ-SZC-KD	201.777.840.146	119.385.222.086
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH SH Solar Farm theo Biên bản TT 72/TTh-SZC-KD	610.844.601	-
Doanh thu nhận trước của CTy TNHH Đông Phương VT-HĐ số 44/HĐTĐ -SZC-KD	77.515.109.875	-
<b>Cộng</b>	<b>328.157.857.122</b>	<b>168.909.128.336</b>

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

(Xem tiếp trang sau)



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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
<b>Cộng</b>	<b>964.876.555.054</b>	<b>964.876.555.054</b>	<b>235.687.460.283</b>	<b>193.395.000.000</b>	<b>922.584.094.771</b>	<b>922.584.094.771</b>

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)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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 tiếp trang sau)*



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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	-	-	-	-	97.349.057.606	97.349.057.606
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	110.968.152.201	1.156.403.229.335
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	134.089.263.985	134.089.263.985
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(14.600.000.000)	(14.600.000.000)
Cổ tức	-	-	-	-	(80.000.000.000)	(80.000.000.000)
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>	<b>1.000.000.000.000</b>	<b>5.407.250.000</b>	<b>28.885.884.756</b>	<b>11.141.942.378</b>	<b>150.457.416.186</b>	<b>1.195.892.493.320</b>

(Xem tiếp trang sau)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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)****4.17.2. 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
<b>Cộng</b>	<b>1.000.000.000.000</b>	<b>1.000.000.000.000</b>

**4.17.3. Cổ phiếu**

	Tại ngày 31/12/2019	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. 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**

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

(Xem tiếp trang sau)



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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)****5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****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
<b>Cộng</b>	<b>329.421.796.935</b>	<b>290.229.952.812</b>

Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan – Xem thêm mục 7

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
<b>Cộng</b>	<b>151.928.543.251</b>	<b>148.700.495.274</b>

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

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lãi tiền gửi	21.823.859.744	5.133.860.143
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
<b>Cộng</b>	<b>26.693.080.371</b>	<b>13.117.966.921</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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)****5.4. Chi phí tài chính**

	<b>Năm 2019</b> <b>VND</b>	<b>Năm 2018</b> <b>VND</b>
Lãi tiền vay	9.687.836.766	10.828.666.239
Lỗ chênh lệch tỷ giá	7.442.260	-
<b>Cộng</b>	<b>9.695.279.026</b>	<b>10.828.666.239</b>

**5.5. Chi phí bán hàng**

	<b>Năm 2019</b> <b>VND</b>	<b>Năm 2018</b> <b>VND</b>
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
<b>Cộng</b>	<b>7.112.037.878</b>	<b>6.070.273.228</b>

**5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<b>Năm 2019</b> <b>VND</b>	<b>Năm 2018</b> <b>VND</b>
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	503.499.099	205.904.256
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
<b>Cộng</b>	<b>31.374.173.747</b>	<b>24.691.355.690</b>

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

	<b>Năm 2019</b> <b>VND</b>	<b>Năm 2018</b> <b>VND</b>
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 (*)	109.864.858.611	112.400.811.104
Chi phí dịch vụ mua ngoài	31.195.441.283	22.911.763.185
Chi phí khác bằng tiền	8.737.703.678	10.391.042.044
<b>Cộng</b>	<b>190.422.849.314</b>	<b>179.845.082.608</b>



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

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

	<b>Năm 2019 VND</b>	<b>Năm 2018 VND</b>
Chi phí khấu hao tài sản cố định trong năm	38.063.808.705	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
<b>Cộng</b>	<b>109.864.858.611</b>	<b>112.400.811.104</b>

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

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

	<b>Năm 2019 VND</b>	<b>Năm 2018 VND</b>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	156.293.639.138	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	153.200.695.523	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%
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%	96.839.836.862	65.480.298.337
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 20%(2)	19.367.967.372	13.096.059.667
Chi phí thuế TNDN trước giảm và điều chỉnh (1)+(2)	25.004.053.239	17.382.293.911
Trừ: Thuế TNDN được giảm theo ưu đãi	(2.799.678.086)	(2.143.117.121)
<b>Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b>	<b>22.204.375.153</b>	<b>15.239.176.790</b>

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

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

	<b>Năm 2019 VND</b>	<b>Năm 2018 VND</b>
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	123.587.460.283	340.446.668.514

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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)****6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

	<b>Năm 2019 VND</b>	<b>Năm 2018 VND</b>
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	81.295.000.000	160.008.509.180

**7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN****Danh sách các bên liên quan****Mối quan hệ**

1. Tổng Công ty Cổ phần Phát Triển Khu Công Nghiệp	Công ty mẹ
2. Công ty 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

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

	<b>Tại ngày 31/12/2019 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2019 VND</b>
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	-
<b>Cộng – Xem thêm mục 4.3</b>	<b>2.422.355.526</b>	<b>708.705.719</b>

(Xem tiếp trang sau)



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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)**

	<b>Tại ngày 31/12/2019 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2019 VND</b>
<b>Phải trả người bán:</b>		
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)	-
<b>Cộng – Xem thêm mục 4.10</b>	<b>(2.187.934.132)</b>	<b>(210.926.138)</b>
	<b>Tại ngày 31/12/2019 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2019 VND</b>
<b>Người mua trả tiền trước – xem thêm mục 4.11:</b>		
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	(101.747.000)	(612.020.000)
	<b>Tại ngày 31/12/2019 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2019 VND</b>
<b>Cổ tức phải trả:</b>		
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)
<b>Cộng – Xem thêm mục 4.14</b>	<b>(336.000.000)</b>	<b>(5.390.000.000)</b>
<b>Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:</b>		
	<b>Năm 2019 VND</b>	<b>Năm 2018 VND</b>
<b>Bán hàng và cung cấp dịch vụ:</b>		
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
<b>Cộng – Xem thêm mục 5.1</b>	<b>49.140.705.754</b>	<b>16.598.610.629</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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)**

	<b>Năm 2019 VND</b>	<b>Năm 2018 VND</b>
<b>Mua hàng:</b>		
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	-
<b>Cộng</b>	<b>19.177.109.803</b>	<b>3.725.227.960</b>
	<b>Năm 2019 VND</b>	<b>Năm 2018 VND</b>
<b>Trả cổ tức:</b>		
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
<b>Cộng</b>	<b>48.255.568.000</b>	<b>28.978.605.000</b>
	<b>Năm 2019 VND</b>	<b>Năm 2018 VND</b>
<b>Cổ tức được chia:</b>		
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
<b>Cộng</b>	<b>1.863.942.500</b>	<b>4.889.682.500</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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)**

Thù lao của Hội đồng quản trị, thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và các nhân viên quản lý chủ chốt khác của 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
<b>Cộng</b>	<b>5.190.475.444</b>	<b>4.690.978.000</b>

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

**8. 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 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.

**9. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG**

Công ty cho thuê đất khu công nghiệp theo các hợp đồng thuê hoạt động. Các hợp đồng cho thuê có kỳ hạn trung bình là 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

**10. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

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

(Xem tiếp trang sau)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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)****11. CÁC THÔNG TIN THUYẾT MINH KHÁC**

Nguồn vốn 300.000.000.000 VND thông qua việc phát hành cổ phiếu của ĐHCĐ Công ty để tăng vốn điều lệ theo Quyết định số 147/QĐ-SZC-ĐHCĐ 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**



VND