

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020

NĂM 2020



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 30/9/2020

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/9/2020	Tại ngày 01/01/2020
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		441.073.985.939	559.897.896.968
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	215.102.242.152	291.800.023.979
1. Tiền	111		39.508.972.122	12.206.730.519
2. Các khoản tương đương tiền	112		175.593.270.030	279.593.293.460
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		120.000.000.000	120.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	120.000.000.000	120.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		91.579.193.381	143.744.353.220
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	14.402.000.187	29.705.477.978
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	78.188.300.873	112.758.405.837
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	1.215.190.429	3.465.562.893
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(2.226.298.108)	(2.185.093.488)
IV. Hàng tồn kho	140		2.843.274.201	1.036.162.189
1. Hàng tồn kho	141		2.843.274.201	1.036.162.189
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		11.549.276.205	3.317.357.580
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		5.438.006.747	1.163.937.607
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		6.111.269.458	2.153.419.973
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.390.022.821.311	2.529.883.986.175
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		245.095.088	173.101.010
1. Phải thu dài hạn khác	216		245.095.088	173.101.010
II. Tài sản cố định	220		311.380.832.217	315.543.092.944
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	311.345.782.959	315.465.780.657
Nguyên giá	222		385.135.655.282	381.115.559.217
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(73.789.872.323)	(65.649.778.560)
2. Tài sản cố định vô hình	227		35.049.258	77.312.287
Nguyên giá	228		5.512.449.780	5.512.449.780
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(5.477.400.522)	(5.435.137.493)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.8	43.192.792.061	44.648.649.012
1. Nguyên giá	231		500.036.696.756	500.036.696.756
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(456.843.904.695)	(455.388.047.744)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		2.971.400.252.524	2.106.013.149.599
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.6	2.971.400.252.524	2.106.013.149.599
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	52.818.125.000	49.573.933.209
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	55.808.209
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		52.818.125.000	49.518.125.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		10.985.724.421	13.932.060.401
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.9	10.985.724.421	13.932.060.401
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		3.831.096.807.250	3.089.781.883.143

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 30/9/2020

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/9/2020	Tại ngày 01/01/2020
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		2.590.612.797.902	1.893.889.389.823
I. Nợ ngắn hạn	310		1.094.919.593.577	445.552.761.612
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.10	352.714.629.613	58.350.131.429
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.11	469.440.905.800	219.470.811.012
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.12	38.321.672.465	3.909.610.189
4. Phải trả người lao động	314		3.352.746.900	4.864.534.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.13	9.412.611.034	1.582.629.943
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.15	9.702.705.614	11.742.576.927
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.14	82.089.814.830	20.438.721.502
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.16	106.075.000.000	110.705.000.000
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	4.997.245.000
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		23.809.507.321	9.491.501.610
II. Nợ dài hạn	330		1.495.693.204.325	1.448.336.628.211
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.13	378.490.019.211	264.065.974.599
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.15	240.940.041.633	328.157.857.122
3. Phải trả dài hạn khác	337	4.14	1.962.341.436	1.941.241.436
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.16	874.300.802.045	854.171.555.054
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.240.484.009.348	1.195.892.493.320
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.17.1	1.240.484.009.348	1.195.892.493.320
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		33.250.884.756	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		190.683.932.214	150.457.416.186
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		28.435.416.186	16.368.152.201
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		162.248.516.028	134.089.263.985
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		3.831.096.807.250	3.089.781.883.143



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 16 tháng 10 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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 3/2020

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Năm Nay	Năm Trước	Năm Nay	Năm Trước
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(5)	(5)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	5.1	88.536.470.290	174.475.788.930	362.242.764.827	283.453.843.627
3. Doanh thu thuần về bán hàng & Cung cấp DV	10		88.536.470.290	174.475.788.930	362.242.764.827	283.453.843.627
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	37.320.339.906	88.530.923.823	156.843.942.019	137.009.992.376
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		51.216.130.384	85.944.865.107	205.398.822.808	146.443.851.251
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	4.279.694.319	5.726.597.791	16.197.771.144	17.896.298.202
7. Chi phí tài chính	22	5.4	2.034.068.333	2.410.626.839	6.211.709.618	7.117.068.255
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2.034.068.333	2.410.626.839	6.170.525.322	7.117.068.255
8. Chi phí bán hàng	24	5.5	96.050.922	4.236.515.814	4.516.196.833	5.250.281.224
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.6	8.467.052.525	6.463.402.096	20.642.258.740	18.817.903.535
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		44.898.652.923	78.560.918.149	190.226.428.761	133.154.896.439
11. Thu nhập khác	31			375	1.564.706.716	263.398.460
13. Lợi nhuận khác	40			375	1.564.706.716	263.398.460
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		44.898.652.923	78.560.918.524	191.791.135.477	133.418.294.899
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		7.813.409.307	12.817.522.838	29.542.619.449	18.650.551.764
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		37.085.243.616	65.743.395.686	162.248.516.028	114.767.743.135
18. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu			371	657	1.622	1.148



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám Đốc

Đồng Nai, ngày tháng 10 năm 2020

Phạm Thị Kim Hòa
Kế Toán Trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người Lập

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa, T. Đồng Nai

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp) (*)

Quý 3/2020

Đơn vị tính: VNĐ

Chi tiêu	Mã số	Quý này		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước	Năm Nay	Năm Trước
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh		-	-	-	-
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1	272.604.705.296	177.316.034.508	594.668.569.057	524.215.900.210
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2	(8.122.282.652)	(8.691.002.948)	(31.803.077.544)	(29.705.921.294)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	(8.613.864.900)	(6.923.915.000)	(26.279.475.306)	(23.359.604.611)
4. Tiền lãi vay đã trả	4	(2.034.068.333)	(2.410.626.839)	(6.170.525.322)	(7.117.068.255)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	5	(8.157.048.979)	(4.920.285.687)	(12.821.213.056)	(6.720.285.687)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6	11.437.306.825	11.216.528.877	31.918.127.736	33.560.704.283
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7	(22.401.468.316)	(24.897.961.402)	(63.595.472.371)	(81.068.279.076)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	234.713.278.941	140.688.771.509	485.916.933.194	409.805.445.570
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	(231.976.037.242)	(116.880.881.295)	(562.341.226.148)	(283.670.962.011)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	-	-	40.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(3.300.000.000)	-	(3.300.000.000)	(1.500.000.000)
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	7.431.160.120	7.361.687.924	19.239.097.112	19.625.888.291
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(227.844.877.122)	(109.519.193.371)	(546.402.129.036)	(225.545.073.720)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		-	-	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	30.372.253.742	62.816.163.529	98.179.246.991	110.803.340.283
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(28.025.000.000)	(17.725.000.000)	(82.680.000.000)	(61.675.000.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(30.486.547.350)	(26.019.390.050)	(31.711.748.680)	(33.105.537.950)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(28.139.293.608)	19.071.773.479	(16.212.501.689)	16.022.802.333
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	(21.270.891.789)	50.241.351.617	(76.697.697.531)	200.283.174.183
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	236.373.133.941	384.166.417.337	291.800.023.979	234.119.316.644
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-	(84.296)	5.278.127
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	215.102.242.152	434.407.768.954	215.102.242.152	434.407.768.954



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám Đốc
Đồng Nai, ngày 16 tháng 10 năm 2020

Phạm Thị Kim Hòa
Kế Toán Trưởng

Đặng Thị Thủy Hằng
Người Lập

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính

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 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức (dưới đây gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3600899948 ngày 26 tháng 06 năm 2007 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tỉnh Đồng Nai cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 25 tháng 06 năm 2020 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.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2020 là 183 (31/12/2019: 185).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Dịch vụ.

1.3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**1.4. Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2020, Công ty có các đơn vị trực thuộc như sau:

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.

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

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

Các chính sách kế toán áp dụng để lập báo cáo tài chính cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 thống nhất với các chính sách kế toán đã áp dụng để lập báo cáo tài chính năm 2019.

4. CÁC SỰ KIỆN HOẶC GIAO DỊCH TRỌNG YẾU TRONG KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 30/9/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Tiền mặt	606.838.246	676.772.834
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	38.902.133.876	11.529.957.685
Các khoản tương đương tiền	175.593.270.030	279.593.293.460
Cộng	215.102.242.152	291.800.023.979

Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ 01 đến 03 tháng với lãi suất từ 4% đến 5,5%/ năm.

(Xem trang tiếp theo)

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.2. Các khoản đầu tư tài chính**

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

Đầu tư vào đơn vị khác được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/9/2020 VND			Tại ngày 01/01/2020 VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty CP Sonadezi Long Bình	31.518.125.000	34.796.010.000	-	31.518.125.000	37.674.000.000	-
Công ty CP Cấp nước Châu Đức	19.800.000.000	(*)	-	16.500.000.000	(*)	-
Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	1.500.000.000	3.300.000.000	-	1.500.000.000	2.925.000.000	-
Cộng	52.818.125.000	-	-	49.518.125.000	-	-

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 30/9/2020 được niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.

Đầu tư vào Công ty Cổ phần cấp nước Châu Đức: 19.800.000.000 VND tương đương 4,95% 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 30/9/2020 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 giữa niên độ do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(Xem tiếp trang sau)



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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Tại ngày 30/9/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan – Xem thêm mục 4.29	26.974.704	2.422.355.526
Phải thu từ khách hàng:		
Công ty TNHH Chunghee M&C	4.507.535.709	4.507.535.709
Công ty TNHH Tyan Kuei Việt Nam	2.203.046.160	
Công ty TNHH AureliaApprasels Việt Nam	1.307.700.355	836.105.670
Các khách hàng khác	6.356.743.259	21.939.481.073
Cộng	14.402.000.187	29.705.477.978

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 30/9/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Hội đồng bồi thường huyện Châu Đức	19.039.244.665	67.989.986.873
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	10.520.000.000	
Các nhà cung cấp khác	48.629.056.208	44.768.418.964
Cộng	78.188.300.873	112.758.405.837

4.5. Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 30/9/2020 VND		Tại ngày 01/01/2020 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu khác	-	-	3.069.472.464	-
Ký cược, ký quỹ	1.215.190.429	-	396.090.429	-
Cộng	1.215.190.429	-	3.465.562.893	-

(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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.6. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Tại ngày 30/9/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Dự án đường BOT 768	11.407.809.350	11.384.031.059
Dự án KCN, Khu đô thị Châu Đức - chi phí chuẩn bị đầu tư, tư vấn, xây dựng	1.157.408.294.206	853.357.702.647
Dự án KCN, Khu đô thị Châu Đức - chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	1.676.064.273.326	1.107.346.585.783
Dự án nhà văn phòng		2.497.975.114
Chi phí thẩm tra	5.962.682	
Dự án Golf Châu Đức	126.513.912.960	131.426.854.996
Cộng	2.971.400.252.524	2.106.013.149.599

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.

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

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2020	368.440.168.772	991.395.650	8.560.905.466	2.635.728.802	487.360.527	381.115.559.217
Mua trong năm				182.565.880		182.565.880
Thanh lý trong năm						
Đầu tư XDCB hoàn thành	3.837.530.185					3.837.530.185
Tại ngày 30/9/2020 (*)	372.277.698.957	991.395.650	8.560.905.466	2.818.294.682	487.360.527	385.135.655.282
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2020	59.143.754.816	561.837.028	3.659.470.617	1.929.195.576	355.520.523	65.649.778.560
Khấu hao trong năm	7.460.510.235	71.069.628	508.701.816	87.764.072	12.048.012	8.140.093.763
Thanh lý						
Tại ngày 30/9/2020	66.604.265.051	632.906.656	4.168.172.433	2.016.959.648	367.568.535	73.789.872.323
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2020	309.296.413.956	429.558.622	4.901.434.849	706.533.226	131.840.004	315.465.780.657
Tại ngày 30/9/2020	305.673.433.906	358.488.994	4.392.733.033	801.335.034	119.791.992	311.345.782.959
(*) 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 4.920.696.986 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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.8. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Tại ngày 30/9/2020 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 01/01/2020 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	176.156.525.625	244.890.466	-	175.911.635.159
Cơ sở hạ tầng	277.351.016.453	348.783.909	-	277.002.232.544
Nhà xưởng	3.336.362.617	862.182.576	-	2.474.180.041
Cộng	456.843.904.695	1.455.856.951	-	455.388.047.744
Giá trị còn lại:				
Quyền sử dụng đất	9.305.837.725			9.550.728.191
Cơ sở hạ tầng	13.253.788.525			13.602.572.434
Nhà xưởng	20.633.165.811			21.495.348.387
Cộng	43.192.792.061			44.648.649.012

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 kỳ này 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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.9. Chi phí trả trước dài hạn**

	Tại ngày 30/9/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Ngắn hạn:		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	349.249.740	241.720.451
Chi phí tư vấn, giới thiệu khách hàng	5.088.757.007	922.217.156
Cộng	5.438.006.747	1.163.937.607
Dài hạn:		
Chi phí trung tu	746.586.935	1.706.484.401
Các khoản khác	10.239.137.486	12.225.576.000
Cộng	10.985.724.421	13.932.060.401

4.10. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 30/9/2020 VND		Tại ngày 01/01/2020 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm mục 4.29	14.394.395.716	14.394.395.716	2.187.934.132	2.187.934.132
Phải trả cho người bán:				
Hội đồng bồi thường Huyện Châu Đức	266.124.440.405	266.124.440.405	8.914.675.856	8.914.675.856
Công ty TNHH Thành Phát	3.718.153.155	3.718.153.155	5.108.000.000	5.108.000.000
Công Ty TNHH Xây Dựng Quang Hải Nam	8.922.754.594	8.922.754.594	698.995.801	698.995.801
Phải trả cho các đối tượng khác	59.554.885.743	59.554.885.743	41.440.525.640	41.440.525.640

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

Cộng	<u>352.714.629.613</u>	<u>352.714.629.613</u>	<u>58.350.131.429</u>	<u>58.350.131.429</u>

4.11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 30/09/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan – Xem thêm mục 4.29	127.087.864.784	101.747.000
Người mua trả tiền trước:	-	-
Công Ty TNHH KHGEARS Việt Nam	26.651.782.878	-
Công ty TNHH Nhà Thép Trí Việt	34.970.124.038	29.796.353.198
Công ty TNHH SBSAMBO Vina	36.470.914.920	940.000.000
Công ty TNHH Youngwire VT	43.923.324.924	24.401.847.180
Các khách hàng khác	200.336.894.256	164.230.863.634
Cộng	<u>469.440.905.800</u>	<u>219.470.811.012</u>

(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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.12. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 30/9/2020 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2020 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	-	16.191.419.683	52.817.595.923	36.626.176.240	-	
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-				-	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	20.275.229.782	29.542.619.449	12.821.213.056		3.553.823.389
Thuế thu nhập cá nhân	-	1.855.023.000	4.476.854.075	2.977.617.875		355.786.800
Các khoản phí, lệ phí	-		39.344.223.496	39.344.223.496		
Cộng	-	38.321.672.465	126.181.292.943	91.769.230.667		3.909.610.189

(Xem trang tiếp theo)

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.13. Chi phí phải trả**

	Tại ngày 30/9/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Ngắn hạn:		
Trích trước chi phí tư vấn giới thiệu khách hàng thuê đất tại KCN Châu Đức	1.530.629.943	1.530.629.943
Trích trước chi phí khác	7.881.981.091	52.000.000
Cộng	9.412.611.034	1.582.629.943
Dài hạn:	-	-
Chi phí trích trước giá vốn cho thuê KCN Châu Đức	378.490.019.211	264.065.974.599

4.14. Phải trả khác

	Tại ngày 30/9/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Ngắn hạn:		
Cổ tức phải trả (*)	71.941.503.091	5.390.412.771
Các khoản phải trả, phải nộp khác	10.148.311.739	15.048.308.731
Cộng	82.089.814.830	20.438.721.502
(*) Trong đó, cổ tức phải trả cho bên liên quan – xem thêm mục 4.29	58.765.010.000	336.000.000
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.962.341.436	1.941.241.436

(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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.15. Doanh thu chưa thực hiện**

	Tại ngày 30/9/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 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	25.451.858
Cộng	9.702.705.614	11.742.576.927
Dài hạn:		
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH sản xuất giấy Uy Việt theo Hợp đồng số 13/HĐTĐ-SZC-KD	46.984.218.750	48.254.062.500
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH SH Solar Farm Vina theo Hợp đồng số 32/HĐTĐ-SZC-KD	193.370.430.140	201.777.840.146
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH SH Solar Farm theo Biên bản TT 72/TTh-SZC-KD	585.392.743	610.844.601
Doanh thu nhận trước của Cty TNHH Đông Phương VT-HĐ số 44/HĐTĐ –SZC-KD	-	77.515.109.875
Cộng	240.940.041.633	328.157.857.122

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

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.16. Vay và nợ thuê tài chính**

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/9/2020 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2020 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	106.075.000.000	106.075.000.000	78.050.000.000	82.680.000.000	110.705.000.000	110.705.000.000
Dài hạn:						
Vay ngân hàng	874.300.802.045	874.300.802.045	98.179.246.991	78.050.000.000	854.171.555.054	854.171.555.054
Cộng	980.375.802.045	980.375.802.045	176.229.246.991	160.730.000.000	964.876.555.054	964.876.555.054

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

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

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

- Khoản tiền gửi có kỳ hạn
- 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.
- Các QSDĐ, TS gắn liền đất, các quyền lợi ích liên quan của các thửa đất, thuộc KCN 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.
- Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án sân Golf Châu Đức, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

(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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.17. Vốn chủ sở hữu****4.17.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					Cộng VND
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ khác thuộc Vốn chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	
Số dư tại ngày 01/01/2019	1.000.000.000.000	5.407.250.000	11.141.942.378	28.885.884.756	110.968.152.201	1.156.403.229.335
Lãi trong 9 tháng đầu năm trước	-	-	-	-	114.767.743.135	114.767.743.135
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(14.600.000.000)	(14.600.000.000)
Cổ tức	-	-	-	-	(80.000.000.000)	(80.000.000.000)
Số dư tại ngày 30/9/2019	1.000.000.000.000	5.407.250.000	11.141.942.378	28.885.884.756	131.135.895.336	1.176.570.972.470
Lãi trong 3 tháng cuối năm trước	-	-	-	-	19.321.520.850	19.321.520.850
Số dư tại ngày 01/01/2020	1.000.000.000.000	5.407.250.000	11.141.942.378	28.885.884.756	150.457.416.186	1.195.892.493.320
Lãi trong 9 tháng đầu năm nay	-	-	-	-	162.248.516.028	162.248.516.028
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	4.365.000.000	(4.365.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(17.657.000.000)	(17.657.000.000)
Cổ tức	-	-	-	-	(100.000.000.000)	(100.000.000.000)
Số dư tại ngày 30/9/2020	1.000.000.000.000	5.407.250.000	11.141.942.378	33.250.884.756	190.683.932.214	1.240.484.009.348



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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.17.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 30/9/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 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
		0

4.17.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 30/9/2020	Tại ngày 01/01/2020
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	100.000.000	100.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	100.000.000	100.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	100.000.000	100.000.000

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

4.18. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 30/09/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
USD	46.226	50.435,85

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**

	Quý 3/2020 VND	Quý 3/2019 VND
Doanh thu cho thuê đất và phí quản lý	68.952.196.966	154.901.639.411
Doanh thu dịch vụ và tư vấn giám sát	424.545.455	258.579.343
Doanh thu hoạt động Khu dịch vụ thể dục thể thao	190.909.090	358.363.635
Doanh thu kinh doanh thu phí đường bộ	17.383.923.636	16.959.965.455
Doanh thu xử lý nước thải	227.930.400	269.035.200
Doanh thu cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	524.134.800	972.518.400
Doanh thu cung cấp nước	652.208.639	716.062.500

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

Doanh thu sử dụng điện	180.621.304	39.624.986
Cộng	88.536.470.290	174.475.788.930
5.2. Giá vốn hàng bán		
	Quý 3/2020 VND	Quý 3/2019 VND
Giá vốn trích trước cho thuê đất và phí quản lý	26.363.102.240	79.172.787.762
Giá vốn dịch vụ và tư vấn giám sát	243.046.864	113.153.568
Giá vốn hoạt động Khu dịch vụ thể dục thể thao	883.074.832	888.781.650
Giá vốn kinh doanh thu phí đường bộ	8.746.539.612	6.939.035.933
Giá vốn hoạt động xử lý nước thải	143.183.300	447.820.718
Giá vốn cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	287.394.192	287.394.192
Giá vốn hoạt động cung cấp nước	616.066.500	681.950.000
Giá vốn hoạt động cung cấp điện	37.932.366	
Cộng	37.320.339.906	88.530.923.823
5.3. Doanh thu hoạt động tài chính		
	Quý 3/2020 VND	Quý 3/2019 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.404.694.319	3.862.655.291
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.875.000.000	1.863.942.500
Cộng	4.279.694.319	5.726.597.791
5.4. Chi phí bán hàng		
	Quý 3/2020 VND	Quý 3/2019 VND
Chi phí khấu hao	69.050.922	69.050.922
Chi phí dịch vụ mua ngoài	20.000.000	4.167.464.892
Chi phí bằng tiền khác	7.000.000	
Cộng	96.050.922	4.236.515.814

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Quý 3/2020 VND	Quý 3/2019 VND
Chi phí nhân viên quản lý	6.594.926.318	3.744.762.264
Chi phí đồ dùng văn phòng	188.390.448	130.213.149
Chi phí khấu hao	367.601.404	372.679.660
Thuế, phí, lệ phí	153.623.661	60.531.856
Chi phí dịch vụ mua ngoài	743.657.408	1.526.930.113
Chi phí bằng tiền khác	418.853.286	628.285.054
Cộng	8.467.052.525	6.463.402.096

5.6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Quý 3/2020 VND	Quý 3/2019 VND
Chi phí nhân công	20.103.679.770	8.882.050.837
Chi phí khấu hao tài sản cố định (*)	738.127.887	80.867.569.614
Chi phí dịch vụ mua ngoài	23.270.868.926	9.002.339.452
Chi phí khác bằng tiền	1.756.441.349	1.233.537.846
	1.637.712.161	
Cộng	47.506.830.093	99.985.497.749

5.7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý 3/2020 VND	Quý 3/2019 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	44.898.652.923	78.560.918.524
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	5.903.561.483	280.064.347
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(1.875.000.000)	(1.863.942.500)
Thu nhập tính thuế	48.927.214.406	76.977.040.371
Thu nhập tính thuế theo từng thuế suất:		
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 10%	13.845.544.220	17.739.194.284
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	10%	10%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 10% (1)	1.384.554.422	1.773.919.428
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 20%	35.081.670.186	59.237.846.087
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 20% (2)	7.016.334.037	11.847.569.217
Chi phí thuế TNDN trước giảm và điều chỉnh (1)	8.400.888.459	13.621.488.646

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

+ (2)

Trừ: Thuế TNDN được giảm theo ưu đãi (587.479.153) (803.965.808)

Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành

7.813.409.307

12.817.522.838

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.8. Báo cáo bộ phận**

Nhằm phục vụ mục đích quản lý, Công ty có quy mô hoạt động trên lãnh thổ tỉnh 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.

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2020:

NỘI DUNG	Hoạt động cho thuê đất, nhà xưởng và các DVHT	Hoạt động kinh doanh thu phí	Hoạt động tài chính	Hoạt động khác	Tổng cộng
Doanh thu thuần	311.933.812.124	48.385.818.182	16.197.771.144	1.923.134.521	378.440.535.971
Cộng	311.933.812.124	48.385.818.182	16.197.771.144	1.923.134.521	378.440.535.971
Kết quả HĐKD					
Lãi gộp của bộ phận	180.597.752.677	26.280.301.459	9.986.061.526	(1.479.231.328)	215.384.884.334
CP bán hàng & QLDN	23.903.169.979		1.089.888.464	165.397.129	25.158.455.572
Thu nhập khác					1.564.706.716
Chi phí khác					
LN kế toán trước thuế	156.694.582.698	26.280.301.459	8.896.173.061	(1.644.628.457)	191.791.135.477
CP thuế TNDN HH	27.746.657.167	1.279.082.387	268.926.088	247.953.807	29.542.619.449
Lợi nhuận sau thuế	128.947.925.531	25.001.219.072	8.627.246.974	(1.892.582.265)	162.248.516.028

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2019:

NỘI DUNG	Hoạt động cho thuê đất, nhà xưởng và các DVHT	Hoạt động kinh doanh thu phí	Hoạt động tài chính	Hoạt động khác	Tổng cộng
Doanh thu thuần	232.896.888.806	49.058.590.000	17.896.298.202	1.498.364.821	301.350.141.829
Cộng	232.896.888.806	49.058.590.000	17.896.298.202	1.498.364.821	301.350.141.829
Kết quả HĐKD					
Lãi gộp của bộ phận	119.510.868.788	28.561.257.541	10.779.229.947	-1.628.275.078	157.223.081.198
CP bán hàng & QLDN	21.739.346.424		2.156.389.485	172.448.850	24.068.184.759
Thu nhập khác				263.398.460	263.398.460
Chi phí khác					
LN kế toán trước thuế	97.771.522.364	28.561.257.541	8.622.840.462	-1.537.325.468	133.418.294.899
CP thuế TNDN HH	16.432.443.055	1.368.178.905	751.367.803	98.562.000	18.650.551.763
Lợi nhuận sau thuế	81.339.079.309	27.193.078.636	7.871.472.659	-1.635.887.468	114.767.743.136

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.9. Thông tin về các bên liên quan**

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

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

	Tại ngày 30/9/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Phải thu thương mại:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	-	1.826.020.508
Công ty Cổ phần Môi Trường Sonadezi	338.360	
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành		77.295.368
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	-	511.686.560
Công ty CP Xây Dựng Đồng Nai	11.845.984	
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	14.790.360	7.353.090
Cộng – Xem thêm mục 4.3	26.974.704	2.422.355.526
	Tại ngày 30/9/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND

Phải trả người bán:

Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi		(482.921.580)
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	(13.571.488.790)	(866.958.075)
Công ty Cổ phần Môi Trường Sonadezi	(822.906.926)	(838.054.477)

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

Cộng – Xem thêm mục 4.10

(14.394.395.716)

(2.187.934.132)

Người mua trả tiền trước:

Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu
Công Nghiệp
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công
nghiệp số 2

(246.326.000)

(101.747.000)

(189.028.000)

-

(126.652.510.784)

Cộng – Xem thêm mục 4.11

(127.087.864.784)

(101.747.000)

Tại ngày
30/9/2020
VND

Tại ngày
01/01/2020
VND

Cổ tức phải trả:

Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai
Công ty Cổ phần Kinh Doanh Nhà Đồng
Nai
Công ty Cổ phần Xây Dựng Đồng Nai
Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình
Tổng Công ty Cổ phần Phát Triển Khu
Công Nghiệp

(10.080.000.000)

-

(336.000.000)

(700.000.000)

-

(350.000.000)

-

(95.010.000)

-

(700.000.000)

-

(46.840.000.000)

-

Cộng – Xem thêm mục 4.14

(58.765.010.000)

(336.000.000)

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

01/01/2020
30/09/2020
VND

01/01/2019
30/09/2019
VND

Bán hàng và cung cấp dịch vụ:

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

Tổng Công ty Cổ phần Phát Triển Khu Công Nghiệp	1.301.950.375	38.584.468.944
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	4.049.033.936	3.635.638.445
Công ty Cổ phần Môi Trường Sonadezi	547.118.182	510.819.545
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	729.360.000	626.212.000
Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Công Nghiệp Số 2	1.467.000.000	1.467.200.000
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	240.612.297	160.582.097
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	761.626.993	-
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Đồng Nai	19.547.980	
Cộng – Xem thêm mục 4.19	9.116.249.763	44.993.996.03

01/01/2020

30/09/2020

VND

01/01/2019

30/09/2019

VND

Mua hàng:

Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai	8.661.800	10.974.450
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	32.278.184.354	15.762.858.897
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	976.343.558	1.027.066.412
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	797.630.036	758.191.342
Công ty Cổ phần Môi Trường Sonadezi	1.681.878.543	
Cộng	35.742.698.291	17.559.091.101
	01/01/2020	01/01/2019
	30/09/2020	30/09/2019
	VND	VND

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

	01/01/2020	01/01/2019
	30/09/2020	30/09/2019
	VND	VND
Thu nhập của Hội đồng quản trị	1.029.755.555	810.944.444
Thu nhập của Tổng Giám đốc	661.920.000	611.220.000
Thu nhập của các nhân sự quản lý chủ chốt khác	1.290.670.000	1.353.607.000

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**Cộng****2.982.345.555****2.775.771.444**

Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và các nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty năm 2020 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.

5.10. Thu nhập Ban kiểm soát

	01/01/2020 30/09/2020 VND	01/01/2019 30/09/2019 VND
Tiền lương	435.511.110	359.765.555

5.11. Các thông tin 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 30/9/2020 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 10 tháng 10 năm 2020

Phạm Kim Hòa
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người lập