

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ kế toán kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2020



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31/03/2020

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/03/2020	Tại ngày 01/01/2020
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		554.867.707.298	559.914.195.558
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	258.749.794.581	291.804.736.479
1. Tiền	111		13.156.501.121	12.211.443.019
2. Các khoản tương đương tiền	112		245.593.293.460	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		165.792.096.732	143.744.353.220
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	23.105.412.975	29.705.477.978
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	142.222.366.211	112.758.405.837
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	2.649.411.034	3.465.562.893
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(2.185.093.488)	(2.185.093.488)
IV. Hàng tồn kho	140		1.219.887.461	1.036.162.189
1. Hàng tồn kho	141		1.219.887.461	1.036.162.189
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		9.105.928.524	3.328.943.670
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		7.651.021.610	1.163.937.607
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.454.906.914	2.165.006.063
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.648.428.784.943	2.529.912.236.927
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		312.921.237.514	315.569.189.346
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	312.871.865.073	315.491.877.059
Nguyên giá	222		381.146.462.853	381.146.462.853
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(68.274.597.780)	(65.654.585.794)
2. Tài sản cố định vô hình	227		49.372.441	77.312.287
Nguyên giá	228		5.512.449.780	5.512.449.780
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(5.463.077.339)	(5.435.137.493)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.8	43.767.580.445	44.648.649.012
1. Nguyên giá	231		500.036.696.756	500.036.696.756
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(456.269.116.311)	(455.388.047.744)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		2.228.985.437.183	2.106.013.149.599
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.6	2.228.985.437.183	2.106.013.149.599
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		49.518.125.000	49.518.125.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	4.2	49.518.125.000	49.518.125.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		12.991.309.713	13.990.022.960
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.9	12.991.309.713	13.990.022.960
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		3.203.296.492.241	3.089.826.432.485

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/03/2020

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/03/2020	Tại ngày 01/01/2020
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		2.071.360.813.125	1.893.891.553.278
I. Nợ ngắn hạn	310		629.471.935.593	445.554.925.067
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	4.10	51.421.439.385	58.350.131.429
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.11	333.587.615.212	219.470.811.012
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.12	9.916.437.088	3.911.773.644
4. Phải trả người lao động	314		1.224.778.600	4.864.534.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.13	4.486.370.822	1.582.629.943
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.15	-	11.742.576.927
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.14	114.545.627.345	20.438.721.502
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.16	84.075.000.000	110.705.000.000
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		3.683.145.000	4.997.245.000
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		26.531.522.141	9.491.501.610
II. Nợ dài hạn	330		1.441.888.877.532	1.448.336.628.211
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.13	305.938.725.392	264.065.974.599
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.15	250.642.747.247	328.157.857.122
3. Phải trả dài hạn khác	337	4.14	1.941.241.436	1.941.241.436
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.16	883.366.163.457	854.171.555.054
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.131.935.679.116	1.195.934.879.207
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.17	1.131.935.679.116	1.195.934.879.207
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		82.135.601.982	150.499.802.073
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		28.477.802.073	16.371.169.420
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		53.657.799.909	134.128.632.653
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		3.203.296.492.241	3.089.826.432.485

TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)

440

Đặng Thị Thúy Hằng
Người lập

Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, Ngày tháng 04 năm 2020

Phạm Thị Kim Hòa
Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Mẫu số B 02 - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Tại ngày 31/03/2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý I		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Năm Nay	Năm trước	Năm Nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	120.724.405.653	48.092.948.960	120.724.405.653	48.092.948.960
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		120.724.405.653	48.092.948.960	120.724.405.653	48.092.948.960
3. Giá vốn hàng bán	11	5.2	55.922.269.241	22.374.900.918	55.922.269.241	22.374.900.918
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		64.802.136.412	25.718.048.042	64.802.136.412	25.718.048.042
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	3.484.382.246	2.119.317.325	3.484.382.246	2.119.317.325
6. Chi phí tài chính	22	5.4	1.982.923.022	2.228.803.667	1.982.923.022	2.228.803.667
Trong đó, chi phí lãi vay	23		1.982.923.022	2.228.803.667	1.982.923.022	2.228.803.667
7. Chi phí bán hàng	25	5.5	754.831.182	636.234.683	754.831.182	636.234.683
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	5.298.622.283	4.952.698.902	5.298.622.283	4.952.698.902
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		60.250.142.171	20.019.628.115	60.250.142.171	20.019.628.115
10. Thu nhập khác	31		1.564.706.716	241.078.085	1.564.706.716	241.078.085
11. Chi phí khác	32		-	-	-	-
12. Lợi nhuận khác	40		1.564.706.716	241.078.085	1.564.706.716	241.078.085
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		61.814.848.887	20.260.706.200	61.814.848.887	20.260.706.200
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	8.157.048.978	1.744.316.561	8.157.048.978	1.744.316.561
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		53.657.799.909	18.516.389.639	53.657.799.909	18.516.389.639
16. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		53.657.799.909	18.516.389.639	53.657.799.909	18.516.389.639
17. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	70	4.17.4	511	141	511	141



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám Đốc

Đồng Nai, ngày tháng 4 năm 2020

Phạm Thị Kim Hòa
Kế Toán Trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người Lập

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp trực tiếp) (*)

Quý 1/2020

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Quý này		Lũy kế từ đầu năm đến cuối	
		Năm nay	Năm trước	Năm Nay	Năm Trước
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
I. Lưu chuyển tiền từ HĐ kinh doanh				-	-
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1	171.234.795.002	210.071.298.324	171.234.795.002	210.071.298.324
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2	(11.883.722.912)	(14.141.394.160)	(11.883.722.912)	(14.141.394.160)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	(10.903.232.656)	(7.976.637.600)	(10.903.232.656)	(7.976.637.600)
4. Tiền lãi vay đã trả	4	(1.982.923.022)	(2.228.803.667)	(1.982.923.022)	(2.228.803.667)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	5	(4.055.433.555)	(754.305)	(4.055.433.555)	(754.305)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6	10.888.193.108	9.955.348.451	10.888.193.108	9.955.348.451
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7	(26.647.142.424)	(23.958.737.582)	(26.647.142.424)	(23.958.737.582)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	126.650.533.541	171.720.319.461	126.650.533.541	171.720.319.461
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	(166.230.728.497)	(95.591.607.729)	(166.230.728.497)	(95.591.607.729)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		40.000.000.000		40.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	5.007.882.105	3.589.651.571	5.007.882.105	3.589.651.571
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(161.222.846.392)	(52.001.956.158)	(161.222.846.392)	(52.001.956.158)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	29.194.608.403		29.194.608.403	
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(26.630.000.000)	(21.975.000.000)	(26.630.000.000)	(21.975.000.000)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(1.047.237.450)	(6.544.163.400)	(1.047.237.450)	(6.544.163.400)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	1.517.370.953	(28.519.163.400)	1.517.370.953	(28.519.163.400)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	(33.054.941.898)	91.199.199.903	(33.054.941.898)	91.199.199.903
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	291.804.736.479	236.124.911.168	291.804.736.479	236.124.911.168
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61				
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	258.749.794.581	327.324.111.071	258.749.794.581	327.324.111.071



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám Đốc
Đồng Nai, ngày tháng 4 năm 2020

Phạm Thị Kim Hòa
Kế toán Trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người Lập

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

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

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

Công ty có đầu tư vào Công ty TNHH MTV Golf Course Châu Đức là công ty con như được trình bày tại mục 1.5 dưới đây (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là "Nhóm công ty").

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

Các đơn vị trực thuộc tính đến 31 tháng 03 năm 2020 gồm:

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

Tổng số nhân viên của Nhóm công ty tại ngày 31/03/2020 là 184 (31/12/2019 là: 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 Nhóm công ty là:

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

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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

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

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

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

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

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

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3. Kỳ kế toán năm

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

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

2.5. Cơ sở hợp nhất

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

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

Phương pháp loại trừ giao dịch nội bộ

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG

3.1. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 03 năm 2020 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2020. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

Các khoản tương đương tiền được xác định phù hợp với Chuẩn mực kế toán số 24 – Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

3.3. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản như các khoản tiền gửi có kỳ hạn, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng năm, và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

Các khoản cho vay được ghi nhận theo giá gốc.

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty con

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

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

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

Đầu tư khác

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

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

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

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư khác

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán

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

Đối với các khoản đầu tư khác

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

3.4. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

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

Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi

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

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

3.5. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

Phương pháp khấu hao

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

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

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 25 năm
▪ Máy móc thiết bị	07 – 12 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	08 – 10 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 10 năm
▪ Khác	03 – 12 năm

Riêng đối với tài sản là đường BOT 768, Nhóm công ty trích khấu hao theo hướng dẫn tại Thông tư 147/2016/TT- BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 của Bộ Tài Chính là: "thời gian trích khấu hao tài sản cố định được xác định là thời gian khai thác hoàn vốn đầu tư của chủ đầu tư tại dự án. Việc trích khấu hao tài sản cố định hình thành từ dự án theo tỷ lệ tương ứng với doanh thu hàng năm phù hợp với thời gian khai thác thu phí hoàn vốn của dự án (tương tự như phương pháp khấu hao theo số lượng, khối lượng sản phẩm)." Cụ thể công thức tính như sau:

Khấu hao hàng năm = (Nguyên giá của BOT/ Tổng doanh thu hoàn vốn của dự án) * Doanh thu hàng năm.

3.6. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

Phần mềm máy vi tính

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

3.7. Cho thuê hoạt động

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

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

3.8. Bất động sản đầu tư

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

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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

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

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

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

3.9. Chi phí xây dựng dở dang

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

3.10. Chi phí trả trước

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

3.11. Nợ phải trả

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

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

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

3.12. Chi phí đi vay

Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay

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

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

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

3.13. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản sau:

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

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

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

3.14. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

3.15. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ tức

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

Quỹ dự trữ

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

Phân phối lợi nhuận

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

3.16. Doanh thu và thu nhập khác

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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

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

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

Lãi tiền gửi

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

3.17. Giá vốn hàng bán

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

3.18. Chi phí tài chính

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

3.19. Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp

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

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

3.20. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

Ưu đãi thuế TNDN đối với 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

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

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 2020 là năm thứ 11 hoạt động này kinh doanh có lãi.

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

Nhóm công ty được hưởng các ưu đãi theo các điều khoản quy định trong Giấy Chứng nhận Đầu tư và các quy định về thuế đối với hoạt động của Khu công nghiệp Châu Đức và Khu đô thị Châu Đức, như sau:

- Thuế suất thuế TNDN hàng năm bằng 10% thu nhập chịu thuế trong 15 năm kể từ khi dự án bắt đầu hoạt động kinh doanh. Trong những năm tiếp theo, thuế suất đơn vị áp dụng theo quy định của luật thuế hiện hành;
- Miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp cho 9 năm tiếp theo. Năm 2020 là năm thứ 10 Nhóm công ty hoạt động có thu nhập chịu thuế.

Thuế giá trị gia tăng

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

Các loại thuế khác

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

Các báo cáo thuế của các công ty trong Nhóm công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế đối với báo cáo thuế của các công ty trong Nhóm công ty.

3.21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

3.22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

3.23. Báo cáo bộ phận

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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

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

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 31/03/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Tiền mặt	925.296.752	676.772.834
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	12.231.204.369	11.534.670.185
Các khoản tương đương tiền	245.593.293.460	279.593.293.460
Cộng	258.749.794.581	291.804.736.479

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

(Xem tiếp trang sau)



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

Địa chỉ: 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)**4.2. Các khoản đầu tư tài chính**

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

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

	Tại ngày 31/03/2020			Tại ngày 01/01/2020		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác:						
Công ty Cp Sonadezi Long Bình	31.518.125.000	30.887.762.500	-	31.518.125.000	37.674.000.000	-
Công ty CP Cấp nước Châu Đức	16.500.000.000	(*)	-	16.500.000.000	(*)	-
Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	1.500.000.000	2.250.000.000	-	1.500.000.000	2.925.000.000	-
Cộng	49.518.125.000		-	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 31/03/2020 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 31/03/2020 được niêm yết trên Sàn giao dịch Upcom.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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

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

	Tại ngày 31/03/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan – Xem thêm mục 8	1.630.093.675	2.422.355.526
Phải thu từ khách hàng:		
Công ty TNHH Đông Phương Vũng Tàu		16.318.970.500
Công ty TNHH Chunghee M&C	4.507.535.709	4.507.535.709
Các khách hàng khác	16.967.783.591	6.456.616.243
Cộng	<u>23.105.412.975</u>	<u>29.705.477.978</u>

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/03/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Trả trước cho người bán:		
Hội đồng bồi thường huyện Châu Đức	80.208.552.557	67.989.986.873
Các nhà cung cấp khác	62.013.813.654	44.768.418.964
Cộng	<u>142.222.366.211</u>	<u>112.758.405.837</u>

4.5. Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/03/2020 VND		Tại ngày 01/01/2020 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu lãi hợp đồng tiền gửi	1.545.972.605	-	3.069.472.464	-
Phải thu khác	1.103.438.429	-	396.090.429	-
Cộng	<u>2.649.411.034</u>	<u>-</u>	<u>3.465.562.893</u>	<u>-</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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

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

	Tại ngày 31/03/2020 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	967.335.344.025	853.357.702.647
Dự án KCN, Khu đô thị Châu Đức - chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	1.107.326.155.164	1.107.346.585.783
Dự án nhà văn phòng	2.503.937.796	2.497.975.114
Dự án Golf Châu Đức	140.412.190.848	131.426.854.996
Cộng	2.228.985.437.183	2.106.013.149.599

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

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2020	368.440.168.772	991.395.650	8.560.905.466	2.666.632.438	487.360.527	381.146.462.853
Mua trong năm						
Thanh lý trong năm						
Đầu tư XDCB hoàn thành						
Tại ngày 31/03/2020 (*)	368.440.168.772	991.395.650	8.560.905.466	2.666.632.438	487.360.527	381.146.462.853
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2020	59.143.754.816	561.837.028	3.659.470.617	1.934.002.810	355.520.523	65.654.585.794
Khấu hao trong kỳ	2.392.818.458	22.405.875	169.567.272	31.204.377	4.016.004	2.620.011.986
Thanh lý						
Tại ngày 31/03/2020	61.536.573.274	584.242.903	3.829.037.889	1.965.207.187	359.536.527	68.274.597.780
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2020	309.296.413.956	429.558.622	4.901.434.849	732.629.628	131.840.004	315.491.877.059
Tại ngày 31/03/2020	306.903.595.498	407.152.747	4.731.867.577	701.425.251	127.824.000	312.871.865.073
(*) Trong đó, nguyên giá tài sản cố định hữu hình của xí nghiệp BOT là :	337.678.907.004	117.000.000	1.044.195.455	229.830.000	-	339.069.932.459
Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là						4.878.222.926 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.8. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Tại ngày 31/03/2020 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	<u>500.036.696.756</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>500.036.696.756</u>
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	2.761.574.233	287.394.192	-	2.474.180.041
Cộng	<u>456.269.116.311</u>	<u>881.068.567</u>	<u>-</u>	<u>455.388.047.744</u>
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	21.207.954.195			21.495.348.387
Cộng	<u>43.767.580.445</u>			<u>44.648.649.012</u>

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

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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

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

	Tại ngày 31/03/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Chi phí trung tu	1.386.518.579	1.706.484.401
Các khoản khác	11.604.791.134	12.283.538.559
Cộng	12.991.309.713	13.990.022.960

4.10. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/03/2020 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 8	589.994.275	589.994.275	2.187.934.132	2.187.934.132
Phải trả cho người bán				
Hội đồng bồi thường Huyện Châu Đức Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Cường Thuận IDICO Công ty CP Kỹ Thuật Môi Trường Thế Giới Xanh	8.914.675.856	8.914.675.856	8.914.675.856	8.914.675.856
Phải trả cho các đối tượng khác	55.931.524	55.931.524	7.119.931.524	7.119.931.524
	11.331.793.316	11.331.793.316	7.106.271.154	7.106.271.154
	30.529.044.414	30.529.044.414	33.021.318.763	33.021.318.763
Cộng	51.421.439.385	51.421.439.385	58.350.131.429	58.350.131.429

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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

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

	Tại ngày 31/03/2020		Trong năm		Tại ngày 01/01/2020	
	VND		VND		VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	-	1.780.490.682	15.454.338.968	13.673.848.286		
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-					
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	7.657.151.312	8.157.048.978	4.055.884.510		3.555.986.844
Thuế thu nhập cá nhân	-	478.795.094	1.481.540.094	1.358.531.800		355.786.800
Các khoản phí, lệ phí	-		19.843.859.419	19.843.859.419		
Cộng	-	9.916.437.088	44.936.787.459	38.932.124.015		3.911.773.644

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.13. Chi phí phải trả**

	Tại ngày 31/03/2020 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	2.955.740.879	52.000.000
Cộng	4.486.370.822	1.582.629.943
Dài hạn:		
Chi phí trích trước giá vốn cho thuê KCN Châu Đức	305.938.725.392	264.065.974.599

4.14. Phải trả khác

	Tại ngày 31/03/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Ngắn hạn:		
Cổ tức phải trả (*)	104.343.175.321	5.390.412.771
Các khoản phải trả, phải nộp khác	10.202.452.024	15.048.308.731
Cộng	114.545.627.345	20.438.721.502
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.941.241.436	1.941.241.436

4.15. Doanh thu chưa thực hiện

	Tại ngày 31/03/2020 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
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH SH Solar Farm Vina theo hợp đồng số 32/HĐTĐ-SZC-KD		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		25.451.858

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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

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

Farm theo Biên bản TT 72/TTh-SZC-KD.

Cộng		11.742.576.927
Dài hạn:		
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH sản xuất giày Uy Việt theo hợp đồng số 13/HĐTĐ-SZC-KD	48.254.062.500	48.254.062.500
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH SH Solar Farm Vina theo hợp đồng số 32/HĐTĐ-SZC-KD	201.777.840.146	201.777.840.146
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH SH Solar Farm theo Biên bản TT 72/TTh-SZC-KD	610.844.601	610.844.601
Doanh thu nhận trước của CTy TNHH Đông Phương VT-HĐ số 44/HĐTĐ -SZC-KD		77.515.109.875
Cộng	250.642.747.247	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 VÀ CÔNG TY CON

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.16. Vay**

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/03/2020 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	84.075.000.000	84.075.000.000		26.630.000.000	110.705.000.000	110.705.000.000
Dài hạn:						
Vay ngân hàng	883.366.163.457	883.366.163.457	29.194.608.403		854.171.555.054	854.171.555.054
Cộng	967.441.163.457	967.441.163.457			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 VÀ CÔNG TY CON

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

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

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

- Khoản tiền gửi có kỳ hạn – Xem thêm mục 4.2.
- Quyền thu phí từ tháng 08/2011 đến 31/12/2045 của trạm thu phí 2a và 2b trên đường Đồng Khởi và trạm thu phí 4a trên đường vào nhà máy nước Thiện Tâm của dự án BOT, quyền thu phí tại trạm số 1 và trạm số 3 thuộc dự án Đường BOT – Đường 768.
- Một phần quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của các thửa đất tại Xã Nghĩa Thành và Xã Suối Nghệ, Huyện Châu Đức và Xã Sông Xoài, Xã Châu Pha, Huyện Tân Thành, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu mà đơn vị được giao để thực hiện "Dự án KCN Châu Đức" theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 0102/2017 – HĐTCBĐS/NHCT924 – CHAUDUC ngày 04/1/2017 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – chi nhánh Đồng Nai và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương chi nhánh 7 – Xem thêm mục 4.6.
- Toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai của Dự án đầu tư xây dựng công trình "Khu công nghiệp Châu Đức" tại Xã Nghĩa Thành và Xã Suối Nghệ, Huyện Châu Đức; Xã Sông Xoài và Châu Pha, Huyện Tân Thành, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo hợp đồng thế chấp dự án đầu tư xây dựng số 0903/2019/HĐBĐ/NHCT 924 –SZC ngày 08 tháng 04 năm 2019 – Xem thêm mục 4.6.
- Quyền sử dụng đất của bên thế chấp đối với thửa đất theo GCNQSDĐ QSHNO và tài sản gắn liền với đất số BM 510880 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp theo hợp đồng thế chấp Bất Động Sản số 148/2019/3211825/HĐBĐ – Xem thêm mục 4.6.

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.17. Vốn chủ sở hữu****4.17.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					Cộng VND
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	
Tại ngày 01/01/2019	1.000.000.000.000	5.407.250.000	28.885.884.756	11.141.942.378	110.971.169.420	1.156.406.246.554
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	134.128.632.653	134.128.632.653
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(14.600.000.000)	(14.600.000.000)
Cổ tức	-	-	-	-	(80.000.000.000)	(80.000.000.000)
Tại ngày 01/01/2020	1.000.000.000.000	5.407.250.000	28.885.884.756	11.141.942.378	150.499.802.073	1.195.934.879.207
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	53.657.799.909	53.657.799.909
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận năm 2019	-	-	-	-	(17.657.000.000)	(17.657.000.000)
Cổ tức	-	-	-	-	(100.000.000.000)	(100.000.000.000)
Tặng trong kỳ	-	-	4.365.000.000	-	(4.365.000.000)	-
Tại ngày 31/03/2020	1.000.000.000.000	5.407.250.000	33.250.884.756	11.141.942.378	82.135.601.982	1.131.935.679.116

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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

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

	Tại ngày 31/03/2020 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

4.17.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/03/2020	Tại ngày 01/01/2020
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	100.000.000	100.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	100.000.000	100.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	100.000.000	100.000.000

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

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

	Tại ngày 31/03/2020	Tại ngày 01/01/2020
USD	50.435,85	50.435,85

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT**5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Quý 1/2020 VND	Quý 1/2019 VND
Doanh thu cho thuê đất và phí quản lý	103.125.527.066	30.229.563.053
Doanh thu dịch vụ và tư vấn giám sát		
Doanh thu hoạt động khu dịch vụ thể dục thể thao	307.363.635	469.667.826
Doanh thu kinh doanh thu phí đường bộ	15.439.548.182	15.414.146.363
Doanh thu xử lý nước thải	367.257.600	220.946.400
Doanh thu cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	511.447.410	1.121.781.976
Doanh thu khác	973.261.760	636.843.342
Cộng	120.724.405.653	48.092.948.960

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**5.2. Giá vốn hàng bán**

	Quý 1/2020 VND	Quý 1/2019 VND
Giá vốn trích trước cho thuê đất và phí quản lý	46.841.838.759	13.858.389.865
Giá vốn dịch vụ và tư vấn giám sát		
Giá vốn hoạt động khu dịch vụ thể dục thể thao	883.074.832	1.235.923.031
Giá vốn kinh doanh thu phí đường bộ	6.688.020.094	6.096.974.827
Giá vốn hoạt động xử lý nước thải	234.850.364	287.026.003
Giá vốn cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	287.394.192	287.394.192
Giá vốn hoạt động khác	987.091.000	609.193.000
Cộng	55.922.269.241	22.374.900.918

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 1/2020 VND	Quý 1/2019 VND
Lãi tiền gửi	1.834.382.246	2.119.317.325
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.650.000.000	
Cộng	3.484.382.246	2.119.317.325

5.4. Chi phí tài chính

	Quý 1/2020 VND	Quý 1/2019 VND
Lãi tiền vay	1.982.923.022	2.228.803.667
Cộng	1.982.923.022	2.228.803.667

5.5. Chi phí bán hàng

	Quý 1/2020 VND	Quý 1/2019 VND
Chi phí tư vấn giới thiệu khách hàng	608.626.987	230.842.988
Các khoản chi phí bán hàng khác	146.204.195	405.391.695
Cộng	754.831.182	636.234.683

5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 1/2020 VND	Quý 1/2019 VND
Chi phí nhân viên quản lý	2.925.241.250	2.778.600.591
Chi phí đồ dùng văn phòng	170.477.789	92.949.889

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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

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

Chi phí khấu hao	357.507.723	354.282.473
Thuế, phí, lệ phí	166.273.342	89.419.136
Chi phí dịch vụ mua ngoài	981.588.122	1.063.985.067
Chi phí bằng tiền khác	697.534.057	573.461.746

Cộng	5.298.622.283	4.952.698.902
-------------	----------------------	----------------------

5.7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Quý 1/2020 VND	Quý 1/2019 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	50.440.826
Chi phí nhân công	7.406.054.450	6.629.754.191
Chi phí khấu hao tài sản cố định(*)	45.803.709.991	14.745.495.029
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.035.780.822	3.239.157.838
Chi phí khác bằng tiền	2.480.436.453	3.517.371.619
Cộng	58.725.981.716	28.182.219.503

5.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý 1/2020 VND	Quý 1/2019 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	61.817.848.887	20.260.706.200
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng		
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(1.650.000.000)	
Thu nhập tính thuế	60.167.848.887	20.260.706.200
Thu nhập tính thuế theo từng thuế suất:		
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 10%	24.975.419.559	15.385.497.863
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	10%	10%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 10%(1)	2.497.541.956	1.538.549.786
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 20%	35.189.429.328	4.875.208.337
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 20%(2)	7.037.885.866	975.041.667
Chi phí thuế TNDN trước giảm và điều chỉnh (1)+(2)	9.535.427.822	2.513.591.453
Trừ: Thuế TNDN được giảm theo ưu đãi	(1.378.378.843)	(769.274.892)
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	8.157.048.978	1.744.316.561

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...

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

6. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Nhằm phục vụ mục đích quản lý, Nhóm công ty có quy mô hoạt động trên lãnh thổ Đồng Nai phân chia hoạt động của mình thành các bộ phận chính yếu theo lĩnh vực sản xuất kinh doanh như sau:

- Hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp (KCN) và hoạt động khác
- Hoạt động kinh doanh thu phí
- Hoạt động kinh doanh khác

(Xem tiếp trang sau)

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 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	31.351.345.029	15.414.146.363	2.119.317.325	1.327.457.568	50.212.266.285
Từ khách hàng bên ngoài	31.351.345.029	15.414.146.363	2.119.317.325	1.327.457.568	50.212.266.285
Giữa các bộ phận					
Cộng	31.351.345.029	15.414.146.363	2.119.317.325	1.327.457.568	50.212.266.285
Kết quả HĐKD					
Lãi gộp của bộ phận	17.205.560.972	9.317.171.536	(109.486.342)	(804.684.466)	25.608.561.700
CP bán hàng & QLDN	5.034.261.058		341.515.230	213.157.296	5.588.933.585
Thu nhập khác				241.078.085	241.078.085
Chi phí khác					
LN kế toán trước thuế	12.171.299.914	9.317.171.536	(451.001.572)	(776.763.677)	20.260.706.200
CP thuế TNDN HH	1.221.791.512	465.858.577	2.370.343	54.296.129	1.744.316.561
Lợi nhuận sau thuế	10.949.508.401	8.851.312.959	(453.371.915)	(831.059.806)	18.516.389.639

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 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	104.004.232.076	15.439.548.182	3.484.382.246	1.280.625.395	124.208.787.899
Từ khách hàng bên ngoài	104.004.232.076	15.439.548.182	3.484.382.246	1.280.625.395	124.208.787.899
Cộng	104.004.232.076	15.439.548.182	3.484.382.246	1.280.625.395	124.208.787.899
Kết quả HĐKD					
Lãi gộp của bộ phận	56.640.148.761	8.751.528.088	1.501.459.224	-589.540.437	66.303.595.636
CP bán hàng & QLDN	5.976.859.175			76.594.290	6.053.453.465
Thu nhập khác				1.564.706.716	1.564.706.716
Chi phí khác					
LN kế toán trước thuế	50.663.289.586	8.751.528.088	1.501.459.224	898.571.989	61.814.848.887
CP thuế TNDN HH	7.546.605.957	437.576.404		172.866.617	8.157.048.978
Lợi nhuận sau thuế	43.116.683.630	8.313.951.684	1.501.459.224	725.705.371	53.657.799.909

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

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

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

	Tại ngày 31/03/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
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
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình		511.686.560
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	16.173.675	7.353.090
Công ty CP Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2	1.613.920.000	
Cộng – Xem thêm mục 4.3	1.630.093.675	2.422.355.526

	Tại ngày 31/03/2020 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	(577.264.075)	(866.958.075)
Công ty Cổ phần Môi Trường Sonadezi		(838.054.477)
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	(12.730.200)	

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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

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

Cộng – Xem thêm mục 4.10	(589.994.275)	(2.187.934.132)
	Tại ngày 31/03/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Người mua trả tiền trước – xem thêm mục 4.11:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	(101.747.000)	(101.747.000)
Trong năm, Nhóm công ty đã có giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:		
	Quý 1/2020 VND	Quý 1/2019 VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	23.908.100	9.087.500
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành		8.350.000
Công ty Cổ phần Môi Trường Sonadezi	200.475.000	175.050.000
Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Công Nghiệp Số 2	1.467.200.000	
Cộng – Xem thêm mục 5.1	1.691.583.100	1.659.687.500
	Quý 1/2020 VND	Quý 1/2019 VND
Mua hàng:		
Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai	3.428.150	3.073.950
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình		5.267.148.444
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	66.382.800	66.382.800
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	273.465.902	242.697.324
Công ty Cổ phần Môi Trường Sonadezi		-
Cộng	343.276.852	5.579.302.518
	Quý 1/2020 VND	Quý 1/2019 VND
Trả cổ tức:		
Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai		350.000.000
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	336.000.000	
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành		5.040.000.000
Cộng	336.000.000	5.390.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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

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

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

	Quý 1/2020 VND	Quý 1/2019 VND
Thu nhập của Hội đồng quản trị	214.500.000	199.500.000
Thu nhập của Tổng giám đốc	158.340.000	158.340.000
Thu nhập của các nhân sự quản lý chủ chốt khác	346.860.000	338.169.000
Cộng	719.700.000	696.009.000

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

8. LƯƠNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

	Quý 1/2020 VND	Quý 1/2019 VND
Tiền lương	69.330.000	69.330.000

Lương của ban kiểm soát năm 2020 của Nhóm công ty được quyết toán theo Thông tư 28/2016/TT- BLĐTBXH ngày 01 tháng 09 năm 2016 hướng dẫn thực hiện quy định về lao động, tiền lương, thù lao, tiền thưởng đối với công ty có cổ phần, vốn góp chi phối của Nhà nước do Bộ trưởng Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội ban hành.

9. GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ KINH DOANH

Lợi nhuận sau thuế TNDN quý I/2020 là 53.657.799.909 đồng, tăng 190% so cùng kỳ năm trước là do các yếu tố chủ yếu sau:

Doanh thu thuần quý I/2020 là 120.724.405.653 đồng, tương ứng tăng 151% so với doanh thu cùng kỳ năm 2019, trong đó doanh thu từ hoạt động cho thuê đất KCN tăng gần 3,5 lần so với năm trước.

Doanh thu hoạt động tài chính tăng 64% so với cùng kỳ năm 2019

Chi phí tài chính giảm 11% so với cùng kỳ năm trước. Chi phí bán hàng tăng 19% so với quý I/2019. Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 7%.

Tổng hợp các yếu tố trên tổng lợi nhuận trước thuế quý I/2020 là 61.814.848.887 đồng tăng gấp 3 lần so quý I/2019.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)*Bảng tóm tắt chỉ tiêu ảnh hưởng kết quả kinh doanh quý I năm 2020 so cùng kỳ năm 2019*

Chỉ tiêu	Quý I		Tăng/ giảm	
	Năm 2020	Năm 2019	Số tiền	Tỷ lệ (%)
Doanh thu thuần	120.724.405.653	48.092.948.960	72.631.456.693	151%
Giá vốn hàng bán	55.922.269.241	22.374.900.918	33.547.368.323	150%
Lợi nhuận gộp	64.802.136.412	25.718.048.042	39.084.088.370	152%
DT hoạt động Tài chính	3.484.382.246	2.119.317.325	1.365.064.921	64%
Chi phí tài chính	1.982.923.022	2.228.803.667	-245.880.645	-11%
Chi phí bán hàng	754.831.182	636.234.683	118.596.499	19%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	5.298.622.283	4.952.698.902	345.923.381	7%
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	60.250.142.171	20.019.628.115	40.230.514.056	201%
Lợi nhuận khác	1.564.706.716	241.078.085	1.323.628.631	549%
Tổng LN kế toán trước thuế	61.814.848.887	20.260.706.200	41.554.142.687	205%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	8.157.048.978	1.744.316.561	6.412.732.417	368%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	53.657.799.909	18.516.389.639	35.141.410.270	190%

10. CÁC THÔNG TIN THUYẾT MINH KHÁC

Nguồn vốn 300.000.000.000 VND thông qua việc phát hành cổ phiếu của ĐHCĐ của công ty mẹ 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 31/03/2020 như sau:

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



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc
Đồng Nai, ngày 15 tháng 04 năm 2020

Phạm Thị Kim Hòa
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người lập