

# CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
Quý 3/2019



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 30/09/2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/09/2019	Tại ngày 01/01/2019
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>620.497.234.628</b>	<b>396.399.337.632</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	4.1	<b>434.407.768.954</b>	<b>234.119.316.644</b>
1. Tiền	111		91.648.842.884	19.010.835.744
2. Các khoản tương đương tiền	112		342.758.926.070	215.108.480.900
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>50.000.000.000</b>	<b>90.000.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	50.000.000.000	90.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>133.938.803.479</b>	<b>69.788.368.492</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	78.438.624.717	54.813.973.278
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	56.418.367.217	13.373.402.975
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	917.290.075	2.387.625.895
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(1.835.478.530)	(786.633.656)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>1.960.716.477</b>	<b>1.137.552.891</b>
1. Hàng tồn kho	141		1.960.716.477	1.137.552.891
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>189.945.718</b>	<b>1.354.099.605</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		189.945.718	241.356.366
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.14		1.112.743.239
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.390.461.510.874</b>	<b>2.184.605.357.779</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>173.101.010</b>	<b>168.101.010</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	4.5	173.101.010	168.101.010
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>318.438.669.144</b>	<b>319.740.203.574</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	318.321.820.504	319.477.067.348
Nguyên giá	222		381.302.721.787	374.349.539.472
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(62.980.901.283)	(54.872.472.124)
3. Tài sản cố định vô hình	227	4.8	116.848.640	263.136.226
Nguyên giá	228		5.512.449.780	5.512.449.780
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(5.395.601.140)	(5.249.313.554)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	4.9	<b>44.936.043.201</b>	<b>71.562.164.772</b>
1. Nguyên giá	231		500.036.696.756	500.036.696.756
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(455.100.653.555)	(428.474.531.984)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>1.854.358.665.883</b>	<b>1.654.422.537.359</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.6	1.854.358.665.883	1.654.422.537.359
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>158.077.823.469</b>	<b>128.322.307.829</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		108.559.698.469	80.304.182.829
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	4.2	49.518.125.000	48.018.125.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>14.477.208.167</b>	<b>10.390.043.235</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.11	14.477.208.167	10.390.043.235
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>3.010.958.745.502</b>	<b>2.581.004.695.411</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30/09/2019

Mẫu số B 01- DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

Tại ngày 30/09/2019

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/09/2019	Tại ngày 01/01/2019
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.834.387.773.032</b>	<b>1.424.601.466.076</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>408.975.311.943</b>	<b>218.778.076.840</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.10	30.183.470.991	26.353.470.482
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.11	201.926.380.275	66.574.927.806
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.12	15.932.049.667	3.209.187.775
4. Phải trả người lao động	314		1.794.806.500	4.608.003.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.13	443.450.062	2.277.060.223
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.15	9.707.705.614	9.727.253.756
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.14	63.893.982.224	18.107.745.867
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.16	67.275.000.000	79.900.000.000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		17.818.466.610	8.020.427.931
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.425.412.461.089</b>	<b>1.205.823.389.236</b>
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.14	268.367.037.352	192.264.924.693
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.15	250.642.747.247	168.909.128.336
3. Phải trả dài hạn khác	337	4.16	1.965.241.436	1.965.241.436
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.16	904.437.435.054	842.684.094.771
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.176.570.972.470</b>	<b>1.156.403.229.335</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	4.17	<b>1.176.570.972.470</b>	<b>1.156.403.229.335</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		5.407.250.000	5.407.250.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		28.885.884.756	28.885.884.756
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		11.141.942.378	11.141.942.378
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		131.135.895.336	110.968.152.201
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		16.368.152.201	13.619.094.595
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		114.767.743.135	97.349.057.606
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>3.010.958.745.502</b>	<b>2.581.004.695.411</b>

Đồng Nai, ngày 15 tháng 10 năm 2019

**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
CỔ PHẦN  
SONADEZI  
CHÂU ĐỨC  
TP. BIÊN HÒA - T. ĐỒNG NAI

NGUYỄN VĂN TUẤN

**KẾ TOÁN TRƯỞNG**

PHẠM THỊ KIM HOÀ

**NGƯỜI LẬP**

ĐẶNG THỊ THUYẾT HẰNG

**BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH**  
 Q3/2019

Đơn vị tính: VND

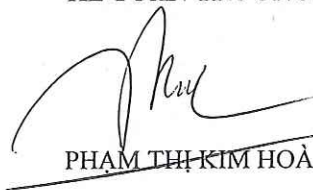
Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Năm nay	Năm Trước	Năm Nay	Năm Trước
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(5)	(5)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	5.1	174.475.788.930	135.995.951.603	283.453.843.627	255.114.372.429
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	5.1	174.475.788.930	135.995.951.603	283.453.843.627	255.114.372.429
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	88.530.923.823	71.296.300.185	137.009.992.376	127.164.256.003
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	20		85.944.865.107	64.699.651.418	146.443.851.251	127.950.116.426
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	5.726.597.791	2.961.418.616	17.896.298.202	8.610.209.449
7. Chi phí tài chính	22	5.4	2.410.626.839	2.690.203.432	7.117.068.255	7.927.802.066
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2.410.626.839	2.690.203.432	7.117.068.255	7.927.802.066
8. Chi phí bán hàng	25	5.5	4.236.515.814	4.393.865.328	5.250.281.224	5.811.349.362
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	6.463.402.096	7.462.304.136	18.817.903.535	17.135.186.559
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		78.560.918.149	53.114.697.138	133.154.896.439	105.685.987.888
11. Thu nhập khác	31		375	585.128.727	263.398.460	588.135.798
12. Chi phí khác	32			997.181.272		1.059.758.003
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		375	(412.052.545)	263.398.460	(471.622.205)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		78.560.918.524	52.702.644.593	133.418.294.899	105.214.365.683
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	12.817.522.838	9.991.160.724	18.650.551.764	15.871.920.029
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		65.743.395.686	42.711.483.869	114.767.743.135	89.342.445.654
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		657		1.148	893

NGƯỜI LẬP BIỂU



ĐẶNG THỊ THUY HẰNG

KẾ TOÁN TRƯỞNG



PHẠM THỊ KIM HOÀ

Đồng Nai, ngày 25 tháng 10 năm 2019

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN VĂN TUẤN



**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) (\*)

Q3/2019

Đơn vị tính: VND

Chỉ 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)
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>					
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1	177.316.034.508	136.990.550.137	524.215.900.210	292.187.336.254
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2	(8.690.838.437)	(5.826.677.944)	(29.705.921.294)	(15.734.642.686)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	(6.924.891.500)	(7.703.098.351)	(23.359.604.611)	(24.758.659.843)
4. Tiền lãi vay đã trả	4	(2.410.626.839)	(2.690.203.432)	(7.117.068.255)	(8.245.244.066)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	5	(4.920.285.687)	(4.574.740.295)	(6.720.285.687)	(5.216.419.737)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6	11.216.528.877	11.126.655.234	33.560.704.283	32.432.840.603
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7	(24.894.969.413)	(18.098.626.766)	(81.068.279.076)	(60.843.086.998)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20	<b>140.690.951.509</b>	<b>109.223.858.583</b>	<b>409.805.445.570</b>	<b>209.822.123.527</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>					
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(116.883.061.295)	(54.596.884.222)	(283.670.962.011)	(373.580.866.754)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	536.000.000	-	536.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(40.000.000.000)	-	(60.257.888.530)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	-	40.000.000.000	120.128.958.480
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-	(1.500.000.000)	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	7.361.687.924	2.856.797.837	19.625.888.291	9.797.506.545
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30	<b>(109.521.373.371)</b>	<b>(91.204.086.385)</b>	<b>(225.545.073.720)</b>	<b>(303.376.290.259)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>					
3. Tiền thu từ đi vay	33	62.816.163.529	61.131.003.718	110.803.340.283	280.801.022.676
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(17.725.000.000)	(16.775.000.000)	(61.675.000.000)	(132.733.509.180)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(26.019.390.050)	(37.257.004.200)	(33.105.537.950)	(42.509.665.050)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40	<b>19.071.773.479</b>	<b>7.098.999.518</b>	<b>16.022.802.333</b>	<b>105.557.848.446</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	50	<b>50.241.351.617</b>	<b>25.118.771.716</b>	<b>200.283.174.183</b>	<b>12.003.681.714</b>

Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	384.166.417.337	69.960.655.626	234.119.316.644	83.046.837.298
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-	5.278.127	28.908.330
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	434.407.768.954	95.079.427.342	434.407.768.954	95.079.427.342

NGƯỜI LẬP BIỂU



ĐẶNG THỊ THỦY HẰNG

KẾ TOÁN TRƯỞNG



PHẠM THỊ KIM HOÀ



Đồng Nai, ngày 15 tháng 10 năm 2019

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN VĂN TUẤN

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

Địa chỉ: Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

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 18 tháng 5 năm 2018.

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

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 09 năm 2019 là 183 (31 tháng 12 năm 2018 là: 175).

**1.2. Lĩnh vực kinh doanh**

Dịch vụ.

**1.3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh chính của 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. Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2019, Công ty có một công ty con như sau:

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%

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

Địa chỉ: Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

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

Các đơn vị trực thuộc tính đến ngày 30 tháng 09 năm 2019 gồm:

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

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

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

Các chính sách kế toán áp dụng để lập báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2019 thống nhất với các chính sách kế toán đã áp dụng để lập báo cáo tài chính riêng năm 2018.

**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 30/9/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Tiền mặt	665.215.463	836.534.399
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	90.983.627.421	18.174.301.345
Các khoản tương đương tiền	342.758.926.070	215.108.480.900
<b>Cộng</b>	<b>434.407.768.954</b>	<b>234.119.316.644</b>

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

Địa chỉ: Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

**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 tài chính dài hạn được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/9/2019 VND			Tại ngày 01/01/2019 VND		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty con:						
Công ty TNHH MTV Golf Course Châu Đức	108.559.698.469	-	(*)	80.304.182.829	-	(*)
Đầu tư vào đơn vị khác:						
Công ty Cp Sonadezi Long Bình	31.518.125.000	-	(*)	31.518.125.000	-	(*)
Công ty CP Cấp nước Châu Đức	16.500.000.000	-	(*)	15.000.000.000	-	(*)
Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	1.500.000.000	-	3.318.000.000	1.500.000.000	-	2.250.000.000
<b>Cộng</b>	<b>49.518.125.000</b>	<b>-</b>		<b>48.018.125.000</b>	<b>-</b>	

Đầu tư vào Công ty TNHH MTV Golf Course Châu Đức, vốn góp đến ngày 30/6/2019 là 108.559.698.469 VND tương đương 78% vốn điều lệ.

Đầu tư vào Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình: 31.518.125.000 VND tương đương 4,2% vốn điều lệ.

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 30/09/2019 được niêm yết trên Sàn giao dịch Upcom.

(\*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng 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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

Địa chỉ: Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

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

	Tại ngày 30/9/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan – Xem thêm mục 4.28	37.970.136.536	708.705.719
Phải thu từ khách hàng:		
Công ty TNHH Đông Phương Vũng Tàu	16.318.970.500	3.729.063.394
Công ty cổ phần Vật liệu và Xây dựng Sài Gòn Acotec	7.488.181	359.788.067
Công ty TNHH Greentech Headgear	34.892.010	12.133.885.566
Công Ty TNHH Broad Ocean Motor (Baria Vungtau)	4.782.474.392	
Công Ty TNHH Concord International (Việt Nam)	4.486.686.251	
Công Ty TNHH Chunghee M&C	4.370.186.975	
Các khách hàng khác	10.467.789.872	37.882.530.532
<b>Cộng</b>	<b>78.438.624.717</b>	<b>54.813.973.278</b>

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

	Tại ngày 30/9/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Trả trước cho người bán là các bên liên quan	-	1.031.000.000
Trả trước cho người bán:		
Công ty CP cơ giới và xây lắp số 9	7.771.926.022	2.134.372.134
Công Ty CP Xây Dựng Thương Mại Phương Nguyệt	3.556.000.000	
Hội đồng bồi thường huyện Châu Đức	30.453.361.990	-
Công Ty TNHH Xây Dựng - Dịch Vụ An Khang Phú	5.856.156.017	
Các nhà cung cấp khác	8.780.923.188	10.208.030.841
<b>Cộng</b>	<b>56.418.367.217</b>	<b>13.373.402.975</b>

**4.5. Phải thu khác ngắn hạn**

	Tại ngày 30/9/2019 VND		Tại ngày 01/01/2019 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu lãi hợp đồng tiền gửi	463.561.646	-	2.198.504.112	-
Phải thu khác	453.728.429	-	189.121.783	-
<b>Cộng</b>	<b>917.290.075</b>	<b>-</b>	<b>2.387.625.895</b>	<b>-</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

Địa chỉ: Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

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

	Tại ngày 30/9/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Dự án đường BOT 768	2.970.648.791	2.724.987.063
Dự án KCN, Khu đô thị Châu Đức - chi phí chuẩn bị đầu tư, tư vấn, xây dựng	762.772.714.972	543.687.777.947
Dự án KCN, Khu đô thị Châu Đức - chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	1.088.615.302.120	1.106.123.948.039
Dự án nhà văn phòng	-	1.885.824.310
<b>Cộng</b>	<b>1.854.358.665.883</b>	<b>1.654.422.537.359</b>

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

(Xem tiếp trang sau)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

Địa chỉ: Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

**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 VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2019	362.007.980.799	991.395.650	8.560.905.466	2.114.734.460	674.523.097	374.349.539.472
Mua trong kỳ	-	-	-	520.994.342	-	520.994.342
Đầu tư XDCB hoàn thành	6.432.187.973	-	-	-	-	6.432.187.973
<b>Tại ngày 30/09/2019(*)</b>	<b>368.440.168.772</b>	<b>991.395.650</b>	<b>8.560.905.466</b>	<b>2.635.728.802</b>	<b>674.523.097</b>	<b>381.302.721.787</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2019	49.070.509.422	472.213.525	2.981.201.526	1.827.473.718	521.073.933	54.872.472.124
Khấu hao trong kỳ	7.447.008.372	67.217.625	508.701.817	69.294.478	16.206.867	8.108.429.159
<b>Tại ngày 30/09/2019</b>	<b>56.517.517.794</b>	<b>539.431.150</b>	<b>3.489.903.343</b>	<b>1.896.768.196</b>	<b>537.280.800</b>	<b>62.980.901.283</b>
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2019	312.937.471.377	519.182.125	5.579.703.940	287.260.742	153.449.164	319.477.067.348
<b>Tại ngày 30/09/2019</b>	<b>311.922.650.978</b>	<b>451.964.500</b>	<b>5.071.002.123</b>	<b>738.960.606</b>	<b>137.242.297</b>	<b>318.321.820.504</b>
(*) Trong đó, nguyên giá tài sản cố định hữu hình của xí nghiệp BOT là :	337.678.907.004	117.000.000	1.044.195.455	229.830.000	-	339.069.932.459

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 4.691.060.356 VND

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

Địa chỉ: Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

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

Khoản mục	Tại ngày 30/09/2019 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
<b>Bất động sản đầu tư cho thuê:</b>				
Nguyên giá:				
Quyền sử dụng đất	185.462.363.350	-	-	185.462.363.350
Cơ sở hạ tầng	290.604.804.978	-	-	290.604.804.978
Nhà xưởng	23.969.528.428	-	-	23.969.528.428
<b>Cộng</b>	<b>500.036.696.756</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>500.036.696.756</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Quyền sử dụng đất	175.911.635.159	244.890.466	-	175.666.744.693
Cơ sở hạ tầng	277.002.232.544	25.519.048.529	-	251.483.184.015
Nhà xưởng	2.186.785.852	862.182.576	-	1.324.603.276
<b>Cộng</b>	<b>455.100.653.555</b>	<b>26.626.121.571</b>	<b>-</b>	<b>428.474.531.984</b>
Giá trị còn lại:				
Quyền sử dụng đất	9.550.728.191			9.795.618.657
Cơ sở hạ tầng	13.602.572.434			39.121.620.963
Nhà xưởng	21.782.742.576			22.644.925.152
<b>Cộng</b>	<b>44.936.043.201</b>			<b>71.562.164.772</b>

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

**4.9. Chi phí trả trước dài hạn**

	Tại ngày 30/09/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Chi phí trung tu	2.801.641.177	2.986.347.689
Các khoản khác	11.675.566.990	7.403.695.546
<b>Cộng</b>	<b>14.477.208.167</b>	<b>10.390.043.235</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

Địa chỉ: Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.10. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 30/09/2019 VND		Tại ngày 01/01/2019 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm mục 4.28	3.804.307.174	3.804.307.174	210.926.138	210.926.138
Phải trả cho người bán:				
Hội đồng bồi thường huyện Châu Đức	8.917.730.814	8.917.730.814	8.914.675.856	8.914.675.856
Công ty TNHH xây dựng Trường An Thịnh	3.496.349.363	3.496.349.363	6.915.705.391	6.915.705.391
Công Ty TNHH Thiên Trường Phát	3.856.766.742	3.856.766.742	403.644.937	403.644.937
Phải trả cho các đối tượng khác	10.108.316.898	10.108.316.898	9.908.518.160	9.908.518.160
<b>Cộng</b>	<b><u>30.183.470.991</u></b>	<b><u>30.183.470.991</u></b>	<b><u>26.353.470.482</u></b>	<b><u>26.353.470.482</u></b>

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

	Tại ngày 30/09/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan – Xem thêm mục 4.28	841.649.000	612.020.000
Người mua trả tiền trước:		
Công ty TNHH Đông Phương Vũng Tàu		44.526.489.644
Công ty TNHH Broad Ocean Motor	56.597.534.890	1.671.000.000
Công Ty TNHH Concord International (Việt Nam)	55.686.487.211	2.560.000.496
Công Ty TNHH Star Boller Vina	16.907.314.534	930.835.000
Công Ty TNHH Nhà Thép Trí Việt	29.921.414.761	1.436.400.000
Các khách hàng khác	41.971.979.879	14.838.182.666
<b>Cộng</b>	<b><u>201.926.380.275</u></b>	<b><u>66.574.927.806</u></b>

(Xem tiếp trang sau)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

Địa chỉ: Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

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

	Tại ngày 30/09/2019		Trong kỳ		Tại ngày 01/01/2019	
	VND		VND		VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	3.608.646.921	46.127.678.002	45.404.682.655	-	2.885.651.574
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	74.918.178	98.956.053	-	24.037.875
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	10.817.522.838	18.650.551.764	6.720.285.687	1.112.743.239	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	1.505.879.908	3.111.874.566	1.905.492.984	-	299.498.326
Các khoản phí, lệ phí	-	-	24.206.754	24.206.754	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>15.932.049.667</b>	<b>67.989.229.264</b>	<b>54.153.624.133</b>	<b>1.112.743.239</b>	<b>3.209.187.775</b>

*(Xem tiếp trang sau)*

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

Địa chỉ: Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.13. Chi phí phải trả**

	Tại ngày 30/09/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Ngắn hạn:		
Trích trước chi phí tư vấn giới thiệu khách hàng thuê đất tại KCN Châu Đức		2.209.060.223
Trích trước chi phí khác	443.450.062	68.000.000
<b>Cộng</b>	<b>443.450.062</b>	<b>2.277.060.223</b>
Dài hạn:		
Chi phí trích trước giá vốn cho thuê KCN Châu Đức	268.367.037.352	192.264.924.693

**4.14. Phải trả khác**

	Tại ngày 30/09/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Ngắn hạn:		
Cổ tức phải trả (*)	55.226.078.771	9.727.382.521
Các khoản phải trả, phải nộp khác	8.667.903.453	8.380.363.346
<b>Cộng</b>	<b>63.893.982.224</b>	<b>18.107.745.867</b>
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.965.241.436	1.965.241.436
<b>Cộng</b>	<b>1.965.241.436</b>	<b>1.965.241.436</b>

**4.15. Doanh thu chưa thực hiện**

	Tại ngày 30/09/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH sản xuất giầy 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 chưa thực hiện khác.	30.451.858	50.000.000
<b>Cộng</b>	<b>9.707.705.614</b>	<b>9.727.253.756</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

Địa chỉ: Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**

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	49.523.906.250
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH SH Solar Farm Vina theo hợp đồng số 32/HĐTĐ-SZC-KD	201.777.840.146	119.385.222.086
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH SH Solar Farm theo Biên bản TT 72/TTh-SZC-KD	610.844.601	-
<b>Cộng</b>	<b><u>250.642.747.247</u></b>	<b><u>168.909.128.336</u></b>

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

*(Xem tiếp trang sau)*

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

Địa chỉ: Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.16. Vay**

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/09/2019 VND		Trong kỳ VND		Tại ngày 01/01/2019 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:						
Vay dài hạn đến hạn trả	67.275.000.000	67.275.000.000	49.050.000.000	61.675.000.000	79.900.000.000	79.900.000.000
Dài hạn:						
Vay	904.437.435.054	904.437.435.054	110.803.340.283	49.050.000.000	842.684.094.771	842.684.094.771
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>971.712.435.054</u></b>	<b><u>971.712.435.054</u></b>	<b><u>159.853.340.283</u></b>	<b><u>110.725.000.000</u></b>	<b><u>922.584.094.771</u></b>	<b><u>922.584.094.771</u></b>

Vay ngắn hạn và dài hạn là các khoản vay ngân hàng với lãi suất từ 7% đến 9,7%/năm. Mục đích vay là để đầu tư xây dựng công trình KCN Châu Đức và công trình BOT. Thời gian vay còn lại từ 2 năm đến 6 năm.

(Xem tiếp trang sau)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

Địa chỉ: Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

---

**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 – 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 – HĐTCBDS/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.

*(Xem tiếp trang sau)*

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

Địa chỉ: Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

**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	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	
Số dư tại ngày 01/01/2018	1.000.000.000.000	5.407.250.000	11.141.942.378	28.885.884.756	72.745.243.094	1.118.180.320.228
Lãi trong 9 tháng đầu năm trước	-	-	-	-	89.342.445.654	89.342.445.654
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(9.126.148.499)	(9.126.148.499)
Cổ tức	-	-	-	-	(50.000.000.000)	(50.000.000.000)
Số dư tại ngày 30/09/2018	1.000.000.000.000	5.407.250.000	11.141.942.378	28.885.884.756	102.961.540.249	1.148.396.617.383
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 nay	-	-	-	-	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)
<b>Số dư tại ngày 30/09/2019</b>	<b>1.000.000.000.000</b>	<b>5.407.250.000</b>	<b>11.141.942.378</b>	<b>28.885.884.756</b>	<b>131.135.895.336</b>	<b>1.176.570.972.470</b>

(Xem tiếp trang sau)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

Địa chỉ: Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

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

	Tại ngày 30/09/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Tổng Công ty phát triển Khu Công Nghiệp	468.400.000.000	468.400.000.000
Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành	100.800.000.000	100.800.000.000
Quý Đầu tư Phát triển Đồng Nai	28.000.000.000	28.000.000.000
Vốn góp của các đối tượng khác	402.800.000.000	402.800.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.000.000.000.000</b>	<b>1.000.000.000.000</b>

**4.17.3. Cổ phiếu**

	Tại ngày 30/09/2019	Tại ngày 01/01/2019
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	100.000.000	100.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	100.000.000	100.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	100.000.000	100.000.000

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

**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 3/2019 VND	Quý 3/2018 VND
Doanh thu cho thuê đất và phí quản lý	154.901.639.411	118.429.660.287
Doanh thu dịch vụ và tư vấn giám sát	258.579.343	516.063.782
Doanh thu hoạt động khu dịch vụ thể dục thể thao	358.363.635	380.287.873
Doanh thu kinh doanh thu phí đường bộ	16.959.965.455	15.136.005.455
Doanh thu xử lý nước thải	269.035.200	115.581.600
Doanh thu cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	972.518.400	952.564.800
Doanh thu khác	755.687.486	465.787.806
<b>Cộng</b>	<b>174.475.788.930</b>	<b>135.995.951.603</b>

**5.2. Giá vốn hàng bán**

	Quý 3/2019 VND	Quý 3/2018 VND
Giá vốn trích trước cho thuê đất và phí quản lý	79.172.787.762	59.558.652.422
Giá vốn dịch vụ và tư vấn giám sát	113.153.568	460.991.900
Giá vốn hoạt động Khu dịch vụ thể dục thể thao	888.781.650	2.182.866.543

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

Địa chỉ: Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

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

Giá vốn kinh doanh thu phí đường bộ	6.939.035.933	8.485.847.851
Giá vốn hoạt động xử lý nước thải	447.820.718	28.250.281
Giá vốn cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	287.394.192	261.463.188
Giá vốn hoạt động khác	681.950.000	318.228.000
<b>Cộng</b>	<b>88.530.923.823</b>	<b>71.296.300.185</b>
<b>5.3. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
	<b>Quý 3/2019</b>	<b>Quý 3/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lãi tiền gửi	3.862.655.291	846.163.195
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.863.942.500	2.115.255.421
<b>Cộng</b>	<b>5.726.597.791</b>	<b>2.961.418.616</b>
<b>5.4. Chi phí bán hàng</b>		
	<b>Quý 3/2019</b>	<b>Quý 3/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí khấu hao	69.050.922	34.004.544
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.167.464.892	205.537.500
Chi phí bằng tiền khác		4.154.323.284
<b>Cộng</b>	<b>4.236.515.814</b>	<b>4.393.865.328</b>
<b>5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
	<b>Quý 3/2019</b>	<b>Quý 3/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí nhân viên quản lý	3.744.762.264	5.167.209.445
Chi phí đồ dùng văn phòng	130.213.149	64.336.272
Chi phí khấu hao	372.679.660	239.720.949
Thuế, phí, lệ phí	60.531.856	33.543.838
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.526.930.113	1.458.289.223
Chi phí bằng tiền khác	628.285.054	499.204.409
Chi phí dự phòng		
<b>Cộng</b>	<b>6.463.402.096</b>	<b>7.462.304.136</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

Địa chỉ: Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****5.6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Quý 3/2019 VND	Quý 3/2018 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu		1.337.528.335
Chi phí nhân công	8.882.050.837	12.706.947.884
Chi phí khấu hao tài sản cố định (*)	80.867.569.614	57.922.739.158
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.002.339.452	6.627.988.425
Chi phí khác bằng tiền	1.233.537.846	5.145.291.999
<b>Cộng</b>	<b>99.985.497.749</b>	<b>83.740.495.800</b>

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

	Quý 3/2019 VND	Quý 3/2018 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	78.560.918.524	52.702.644.593
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	280.064.347	6.455.610.061
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(1.863.942.500)	(2.011.861.723)
Thu nhập tính thuế	76.977.040.371	57.042.999.233
Thu nhập tính thuế theo từng thuế suất:		
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 10%	17.739.194.284	9.449.594.151
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	10%	10%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 10%(1)	1.773.919.428	944.959.414
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 20%	59.237.846.087	47.593.405.082
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 20%(2)	11.847.569.217	9.518.681.016
Chi phí thuế TNDN trước giảm và điều chỉnh (1)+(2)	13.621.488.646	10.463.640.431
Trừ: Thuế TNDN được giảm theo ưu đãi	(803.965.808)	(472.479.708)
<b>Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b>	<b>12.817.522.838</b>	<b>9.991.160.724</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

Địa chỉ: Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****6. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

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

	Tại ngày 30/09/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Phải thu thương mại:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	2.428.125	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành		708.705.719
Tổng Công ty Phát triển Khu Công Nghiệp	37.967.708.411	-
<b>Cộng – Xem thêm mục 4.3</b>	<b>37.970.136.536</b>	<b>708.705.719</b>
	Tại ngày 30/09/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Phải trả người bán:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	(3.394.406.674)	(141.428.578)
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	(409.900.500)	(69.497.560)
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	(9.423.595)	-
<b>Cộng – Xem thêm mục 4.10</b>	<b>(3.813.730.769)</b>	<b>(210.926.138)</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

Địa chỉ: Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

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

	Tại ngày 30/09/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Người mua trả tiền trước:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	(808.523.000)	(612.020.000)
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	(33.126.000)	-
<b>Cộng – Xem thêm mục 4.11</b>	<b>(841.649.000)</b>	<b>(612.020.000)</b>
	Tại ngày 30/09/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Cổ tức phải trả:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	(8.064.000.000)	(5.040.000.000)
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai		(350.000.000)
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	(336.000.000)	-
Công ty Cổ phần Kinh Doanh Nhà Đồng Nai	(560.000.000)	-
Công ty Cổ phần Xây Dựng Đồng Nai	(280.000.000)	-
Tổng Công ty Cổ phần Phát Triển Khu Công Nghiệp	(37.472.000.000)	-
<b>Cộng – Xem thêm mục 4.14</b>	<b>(46.712.000.000)</b>	<b>(5.390.000.000)</b>

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

	01/01/2019 30/09/2019 VND	01/01/2018 30/09/2018 VND
Bán hàng:		
Tổng Công ty Cổ phần Phát Triển Khu Công Nghiệp	38.584.468.944	3.445.041.870
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	3.635.638.445	2.616.400.602
Công ty Cổ phần Môi Trường Sonadezi	510.819.545	346.978.636
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	626.212.000	626.212.000
Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Công Nghiệp Số 2	1.467.200.000	1.467.200.000
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	169.657.097	78.097.600
Trường Cao Đẳng Công Nghệ & QT Sonadezi	-	217.404.829
Công ty CP Sonadezi Giang Điền		516.063.782
<b>Cộng</b>	<b>44.993.996.031</b>	<b>9.477.240.228</b>

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

**7. GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ KINH DOANH**

Lợi nhuận sau thuế TNDN quý III/2019 là 65.743.395.686 đồng, tăng 54% so cùng kỳ năm trước là do các yếu tố chủ yếu sau:

Doanh thu thuần quý III/2019 là 174.475.788.930 đồng, tương ứng tăng 28% so với doanh thu cùng kỳ năm 2018, trong đó doanh thu từ hoạt động cho thuê đất KCN tăng 31% so với năm trước.

Doanh thu hoạt động tài chính tăng 93% so với cùng kỳ năm 2018

Chi phí tài chính giảm 10% so với cùng kỳ năm trước. Chi phí bán hàng giảm 4% so với quý III/2018. Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 13% so với cùng kỳ năm 2018.

Tổng hợp các yếu tố trên tổng lợi nhuận trước thuế quý III/2019 là 78.560.918.524 đồng tăng 48% so quý III/2018.

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

Chỉ tiêu	Quý III		Tăng/ giảm	
	Năm 2019	Năm 2018	Số tiền	Tỷ lệ (%)
Doanh thu thuần	174.475.788.930	135.995.951.603	38.479.837.327	28%
Giá vốn hàng bán	88.530.923.823	71.296.300.185	17.234.623.638	24%
Lợi nhuận gộp	85.944.865.107	64.699.651.418	21.245.213.689	33%
DT hoạt động Tài chính	5.726.597.791	2.961.418.616	2.765.179.175	93%
Chi phí tài chính	2.410.626.839	2.690.203.432	(279.576.593)	-10%
Chi phí bán hàng	4.236.515.814	4.393.865.328	(157.349.514)	-4%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	6.463.402.096	7.462.304.136	(998.902.040)	-13%
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	78.560.918.149	53.114.697.138	25.446.221.011	48%
Lợi nhuận khác	375	(412.052.545)	412.052.920	100%
Tổng LN kế toán trước thuế	78.560.918.524	52.702.644.593	25.858.273.931	49%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	12.817.522.838	9.991.160.724	2.826.362.114	28%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	65.743.395.686	42.711.483.869	23.031.911.817	54%

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

Địa chỉ: Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

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


**8. 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 30/09/2019 như sau:

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



  
Nguyễn Văn Tuấn  
Tổng Giám đốc  
Đồng Nai, ngày 05 tháng 10 năm 2019

  
Phạm Thị Kim Hòa  
Kế toán trưởng

  
Đặng Thị Thúy Hằng  
Người lập

