RSM

CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI CHÂU ĐỨC

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2019

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	3 – 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 06 năm 2019	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2019	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2019	8 – 9
Thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc	10 – 31

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức (dưới đây gọi tắt là "Công ty") hân hạnh đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính riêng đính kèm đã được soát xét của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2019.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

Tên	Chức vụ
Ông Phạm Xuân Bách	Chủ tịch
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên
Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên
Ông Lê Tiến Bộ	Thành viên
Ông Trần Trung Chiến	Thành viên
Ông Trần Hào Hiệp	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Lương	Thành viên

Danh sách các thành viên Ban Kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

Tên	Chức vụ
Bà Lưu Thị Thúy Vân	Trưởng ban
Bà Đỗ Thị Đức Hạnh	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Thu Vân	Thành viên

Danh sách các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

Tên	Chức vụ
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Tổng Giám đốc
Ông Trương Thanh Hiệp	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trương Viết Hoàng Sơn	Phó Tổng Giám đốc – Bổ nhiệm ngày 01/6/2019
Ông Đinh Ngọc Thuận	Phó Tổng Giám đốc – Miễn nhiệm ngày 01/6/2019

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên của RSM Quốc tế.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

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

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

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 30 tháng 06 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc

M.S.D.N: 3600899948 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC
TP. BIÊN HÒA - T. ĐỒNG NAI

Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc
Đồng Nai, ngày 09 tháng 08 năm 2019

RSM Vietnam

Lầu 5, Tòa nhà Sài Gòn 3
140 Nguyễn Văn Thủ, Phường Đa Kao
Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

T +8428 3827 5026
F +8428 3827 5027

www.rsm.global/vietnam

Số: 20.117/BCSX-RSMHCM

BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức, được lập ngày 09 tháng 08 năm 2019, từ trang 05 đến trang 31, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 06 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

(Xem tiếp trang sau)

RSM Vietnam is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM

BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của đơn vị tại ngày 30 tháng 06 năm 2019, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của đơn vị cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & TƯ VẤN RSM VIỆT NAM

Lục Thị Vân
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
0172-2018-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 08 năm 2019

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

Mẫu số B 01a - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 30/06/2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2019	Tại ngày 01/01/2019
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**516.486.400.339**	**396.399.337.632**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	4.1	**384.166.417.337**	**234.119.316.644**
1. Tiền	111		12.057.491.267	19.010.835.744
2. Các khoản tương đương tiền	112		372.108.926.070	215.108.480.900
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**50.000.000.000**	**90.000.000.000**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	50.000.000.000	90.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**80.409.146.222**	**69.788.368.492**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	47.340.417.042	54.813.973.278
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	32.303.101.250	13.373.402.975
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	2.601.106.460	2.387.625.895
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(1.835.478.530)	(786.633.656)
IV. Hàng tồn kho	**140**		**1.625.963.825**	**1.137.552.891**
1. Hàng tồn kho	141		1.625.963.825	1.137.552.891
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**284.872.955**	**1.354.099.605**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		284.872.955	241.356.366
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.12	-	1.112.743.239
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**2.334.492.036.522**	**2.184.605.357.779**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**173.101.010**	**168.101.010**
1. Phải thu dài hạn khác	216		173.101.010	168.101.010
II. Tài sản cố định	**220**		**320.288.042.711**	**319.740.203.574**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	320.125.859.460	319.477.067.348
Nguyên giá	222		380.315.298.417	374.349.539.472
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(60.189.438.957)	(54.872.472.124)
2. Tài sản cố định vô hình	227		162.183.251	263.136.226
Nguyên giá	228		5.512.449.780	5.512.449.780
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(5.350.266.529)	(5.249.313.554)
III. Bất động sản đầu tư	**230**	4.8	**70.071.006.313**	**71.562.164.772**
1. Nguyên giá	231		500.036.696.756	500.036.696.756
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(429.965.690.443)	(428.474.531.984)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**1.770.407.390.247**	**1.654.422.537.359**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.6	1.770.407.390.247	1.654.422.537.359
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**158.077.823.469**	**128.322.307.829**
1. Đầu tư vào công ty con	251	4.2	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
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**15.474.672.772**	**10.390.043.235**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.9	15.474.672.772	10.390.043.235
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**2.850.978.436.861**	**2.581.004.695.411**

Mẫu số B 01a - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)
Tại ngày 30/06/2019

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2019	Tại ngày 01/01/2019
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.740.150.860.077**	**1.424.601.466.076**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**429.824.512.536**	**218.778.076.840**
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	4.10	30.714.202.664	26.353.470.482
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.11	184.685.702.625	66.574.927.806
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.12	3.786.897.465	3.209.187.775
4. Phải trả người lao động	314		1.694.450.500	4.608.003.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.13	1.316.743.724	2.277.060.223
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.15	9.722.705.614	9.727.253.756
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.14	93.815.003.334	18.107.745.867
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.16	85.000.000.000	79.900.000.000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		19.088.806.610	8.020.427.931
II. Nợ dài hạn	**330**		**1.310.326.347.541**	**1.205.823.389.236**
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.13	216.097.087.333	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	4.14	1.965.241.436	1.965.241.436
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.16	841.621.271.525	842.684.094.771
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**1.110.827.576.784**	**1.156.403.229.335**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	4.17	**1.110.827.576.784**	**1.156.403.229.335**
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		65.392.499.650	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		49.024.347.449	97.349.057.606
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**2.850.978.436.861**	**2.581.004.695.411**

Nguyễn Văn Tuấn	**Phạm Thị Kim Hòa**	**Đặng Thị Thúy Hằng**
Tổng giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập**

Đồng Nai, ngày 09 tháng 08 năm 2019

Mẫu số B 02a - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	4.19	108.978.054.697	119.118.420.826
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		108.978.054.697	119.118.420.826
3. Giá vốn hàng bán	11	4.20	48.479.068.553	55.867.955.818
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		60.498.986.144	63.250.465.008
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	4.21	12.169.700.411	5.648.790.833
6. Chi phí tài chính	22		4.706.441.416	5.237.598.634
Trong đó, chi phí lãi vay	*23*		*4.706.441.416*	*5.237.598.634*
7. Chi phí bán hàng	25	4.22	1.013.765.410	1.417.484.034
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	4.23	12.354.501.439	9.672.882.423
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		54.593.978.290	52.571.290.750
10. Thu nhập khác	31		263.398.085	3.007.071
11. Chi phí khác	32		-	62.576.731
12. Lợi nhuận khác	40		263.398.085	(59.569.660)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		54.857.376.375	52.511.721.090
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	4.25	5.833.028.926	5.880.759.305
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		49.024.347.449	46.630.961.785

Nguyễn Văn Tuấn	**Phạm Thị Kim Hòa**	**Đặng Thị Thúy Hằng**
Tổng giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập**

Đồng Nai, ngày 09 tháng 08 năm 2019

Mẫu số B 03a - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**		54.857.376.375	52.511.721.090
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	4.24	30.741.240.907	44.253.713.975
Các khoản dự phòng	03	4.23	1.048.844.874	-
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(5.278.127)	(28.908.330)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(12.164.422.284)	(5.596.501.973)
Chi phí lãi vay	06		4.706.441.416	5.237.598.634
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	**08**		**79.184.203.161**	**96.377.623.396**
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(10.561.879.365)	22.398.510.460
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(488.410.934)	(555.779.770)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		216.146.790.062	(9.280.709.975)
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(5.128.146.126)	9.422.205
Tiền lãi vay đã trả	14		(4.706.441.416)	(5.555.040.634)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.12	(1.800.000.000)	(641.679.442)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(3.531.621.321)	(2.283.011.346)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**269.114.494.061**	**100.469.334.894**
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		(166.787.900.716)	(318.983.982.532)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		-	(20.128.958.480)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		40.000.000.000	120.128.958.480
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.500.000.000)	-
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		12.264.200.367	6.940.708.708
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(116.023.700.349)**	**(212.043.273.824)**

(Xem tiếp trang sau)

Mẫu số B 03a - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP THEO)
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	4.26	47.987.176.754	219.670.018.958
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	4.27	(43.950.000.000)	(115.958.509.180)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho sở hữu	36		(7.086.147.900)	(5.252.660.850)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(3.048.971.146)**	**98.458.848.928**
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ (50 = 20+30+40)	**50**		**150.041.822.566**	**(13.115.090.002)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		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**	4.1	**384.166.417.337**	**69.960.655.626**

Nguyễn Văn Tuấn	**Phạm Thị Kim Hòa**	**Đặng Thị Thúy Hằng**
Tổng giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập**

Đồng Nai, ngày 09 tháng 08 năm 2019

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 06 năm 2019 là 184 (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 06 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%

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

Các đơn vị trực thuộc tính đến ngày 30 tháng 06 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 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 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 30/06/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Tiền mặt	997.470.802	836.534.399
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	11.060.020.465	18.174.301.345
Các khoản tương đương tiền	372.108.926.070	215.108.480.900
Cộng	**384.166.417.337**	**234.119.316.644**

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.

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 30/06/2019 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	-	3.000.000.000	1.500.000.000	-	2.250.000.000
Cộng	**49.518.125.000**	-		**48.018.125.000**	-	

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 28/06/2019 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 .

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

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 30/06/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan – Xem thêm mục 4.28	8.002.217.706	708.705.719
Phải thu từ khách hàng:		
Công ty TNHH Đông Phương Vũng Tàu	5.966.501.430	3.729.063.394
Công ty cổ phần Vật liệu và Xây dựng Sài Gòn Acotec	5.094.326.646	359.788.067
Công ty TNHH Greentech Headgear	4.853.554.226	12.133.885.566
Các khách hàng khác	23.423.817.034	37.882.530.532
Cộng	**47.340.417.042**	**54.813.973.278**

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 30/06/2019 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	8.857.335.269	2.134.372.134
Công ty CP kỹ thuật môi trường thế giới xanh	8.839.599.506	
Hội đồng bồi thường huyện Châu Đức	3.964.345.150	-
Các nhà cung cấp khác	10.641.821.325	10.208.030.841
Cộng	**32.303.101.250**	**13.373.402.975**

4.5. Phải thu khác ngắn hạn

	Tại ngày 30/06/2019 VND		Tại ngày 01/01/2019 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu lãi hợp đồng tiền gửi	2.098.726.029	-	2.198.504.112	-
Phải thu khác	502.380.431	-	189.121.783	-
Cộng	**2.601.106.460**	**-**	**2.387.625.895**	**-**

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

4.6. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 30/06/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Dự án đường BOT 768	2.529.293.395	2.724.987.063
Dự án KCN, Khu đô thị Châu Đức - chi phí chuẩn bị đầu tư, tư vấn, xây dựng	681.331.091.306	543.687.777.947
Dự án KCN, Khu đô thị Châu Đức - chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	1.086.547.005.546	1.106.123.948.039
Dự án nhà văn phòng	-	1.885.824.310
Cộng	**1.770.407.390.247**	**1.654.422.537.359**

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

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong tài sản dở dang trong kỳ là 34.099.997.899 VND.

(Xem tiếp trang sau)

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	-	-	-	60.000.000	-	60.000.000
Đầu tư XDCB hoàn thành	5.905.758.945	-	-	-	-	5.905.758.945
Tại ngày 30/06/2019(*)	**367.913.739.744**	**991.395.650**	**8.560.905.466**	**2.174.734.460**	**674.523.097**	**380.315.298.417**
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	4.876.886.962	44.811.750	339.134.545	45.328.998	10.804.578	5.316.966.833
Tại ngày 30/06/2019	**53.947.396.384**	**517.025.275**	**3.320.336.071**	**1.872.802.716**	**531.878.511**	**60.189.438.957**
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2019	312.937.471.377	519.182.125	5.579.703.940	287.260.742	153.449.164	319.477.067.348
Tại ngày 30/06/2019	**313.966.343.360**	**474.370.375**	**5.240.569.395**	**301.931.744**	**142.644.586**	**320.125.859.460**
(*) 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

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

4.8. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Tại ngày 30/06/2019 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Bất động sản đầu tư cho thuê:				
Nguyên giá:				
Quyền sử dụng đất	185.462.363.350	-	-	185.462.363.350
Cơ sở hạ tầng	290.604.804.978	-	-	290.604.804.978
Nhà xưởng	23.969.528.428		-	23.969.528.428
Cộng	**500.036.696.756**	**-**	**-**	**500.036.696.756**
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Quyền sử dụng đất	175.911.635.159	244.890.466	-	175.666.744.693
Cơ sở hạ tầng	252.154.663.624	671.479.609	-	251.483.184.015
Nhà xưởng	1.899.391.660	574.788.384	-	1.324.603.276
Cộng	**429.965.690.443**	**1.491.158.459**	**-**	**428.474.531.984**
Giá trị còn lại:				
Quyền sử dụng đất	9.550.728.191			9.795.618.657
Cơ sở hạ tầng	38.450.141.354			39.121.620.963
Nhà xưởng	22.070.136.768			22.644.925.152
Cộng	**70.071.006.313**			**71.562.164.772**

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 30/06/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Chi phí trung tu	2.346.416.045	2.986.347.689
Các khoản khác	13.128.256.727	7.403.695.546
Cộng	**15.474.672.772**	**10.390.043.235**

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

4.10. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 30/06/2019 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	1.766.454.188	1.766.454.188	210.926.138	210.926.138
Phải trả cho người bán:				
Hội đồng bồi thường huyện Châu Đức	9.475.552.656	9.475.552.656	8.914.675.856	8.914.675.856
Công ty TNHH xây dựng Trường An Thịnh	8.165.032.544	8.165.032.544	6.915.705.391	6.915.705.391
Phải trả cho các đối tượng khác	11.307.163.276	11.307.163.276	10.312.163.097	10.312.163.097
Cộng	**30.714.202.664**	**30.714.202.664**	**26.353.470.482**	**26.353.470.482**

4.11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 30/06/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan – Xem thêm mục 4.28	831.554.000	612.020.000
Người mua trả tiền trước:		
Công ty TNHH Đông Phương Vũng Tàu	71.242.383.430	44.526.489.644
Công ty TNHH Broad Ocean Motor	35.373.459.306	1.671.000.000
Các khách hàng khác	77.238.305.889	19.765.418.162
Cộng	**184.685.702.625**	**66.574.927.806**

(Xem tiếp trang sau)

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

4.12. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 30/06/2019 VND		Trong kỳ VND		Tại ngày 01/01/2019 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	747.438.223	29.858.218.267	31.996.431.618	-	2.885.651.574
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	74.918.178	98.956.053	-	24.037.875
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	2.920.285.687	5.833.028.926	1.800.000.000	1.112.743.239	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	119.173.555	1.340.906.546	1.521.231.317	-	299.498.326
Các khoản phí, lệ phí	-	-	24.206.754	24.206.754	-	-
Cộng	**-**	**3.786.897.465**	**37.131.278.671**	**35.440.825.742**	**1.112.743.239**	**3.209.187.775**

(Xem tiếp trang sau)

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

4.13. Chi phí phải trả

	Tại ngày 30/06/2019 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	547.783.939	2.209.060.223
Trích trước chi phí khác	768.959.785	68.000.000
Cộng	**1.316.743.724**	**2.277.060.223**
Dài hạn:		
Chi phí trích trước giá vốn cho thuê KCN Châu Đức	216.097.087.333	192.264.924.693

4.14. Phải trả khác

	Tại ngày 30/06/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Ngắn hạn:		
Cổ tức phải trả (*)	82.641.231.621	9.727.382.521
Các khoản phải trả, phải nộp khác	11.173.771.713	8.380.363.346
Cộng	**93.815.003.334**	**18.107.745.867**
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.965.241.436	1.965.241.436
Cộng	**1.965.241.436**	**1.965.241.436**

	Tại ngày 30/06/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
(*)Trong đó, số cổ tức phải trả cho bên liên quan – xem thêm mục 4.28:	47.908.008.000	5.390.000.000

(Xem tiếp trang sau)

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

4.15. Doanh thu chưa thực hiện

	Tại ngày 30/06/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH sản xuất giày 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.	45.451.858	50.000.000
Cộng	**9.722.705.614**	**9.727.253.756**
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	-
Cộng	**250.642.747.247**	**168.909.128.336**

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

(Xem tiếp trang sau)

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

4.16. Vay

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/06/2019 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	85.000.000.000	85.000.000.000	49.050.000.000	43.950.000.000	79.900.000.000	79.900.000.000
Dài hạn:						
Vay	841.621.271.525	841.621.271.525	47.987.176.754	49.050.000.000	842.684.094.771	842.684.094.771
Tổng cộng	**926.621.271.525**	**926.621.271.525**	**97.037.176.754**	**93.000.000.000**	**922.584.094.771**	**922.584.094.771**

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)

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 Tân của dự án BOT, quyền thu phí tại trạm số 1 và trạm số 3 thuộc dự án Đường BOT – Đường 768.
- Một phần quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của các thửa đất tại xã Nghĩa Thành và xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức và xã Sông Xoài, xã Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu mà đơn vị được giao để thực hiện "Dự án KCN Châu Đức" theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 0102/2017 – HĐTCBĐS/NHCT924 – CHAUDUC ngày 04/1/2017 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam – chi nhánh Đồng Nai và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương chi nhánh 7 – Xem thêm mục 4.6.
- Toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai của Dự án đầu tư xây dựng công trình " Khu công nghiệp Châu Đức" tại xã Nghĩa Thành và xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức; xã Sông Xoài và Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo hợp đồng thế chấp dự án đầu tư xây dựng số 0903/2019/HĐBĐ/NHCT 924 –SZC ngày 08 tháng 04 năm 2019 – Xem thêm mục 4.6.

(Xem tiếp trang sau)

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					
	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	Cộng 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 6 tháng đầu năm trước	-	-	-	-	46.630.961.785	46.630.961.785
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 30/06/2018	1.000.000.000.000	5.407.250.000	11.141.942.378	28.885.884.756	60.250.056.380	1.105.685.133.514
Lãi trong 6 tháng cuối năm trước	-	-	-	-	50.718.095.821	50.718.095.821
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 6 tháng đầu năm nay	-	-	-	-	49.024.347.449	49.024.347.449
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(14.600.000.000)	(14.600.000.000)
Cổ tức	-	-	-	-	(80.000.000.000)	(80.000.000.000)
Số dư tại ngày 30/06/2019	**1.000.000.000.000**	**5.407.250.000**	**11.141.942.378**	**28.885.884.756**	**65.392.499.650**	**1.110.827.576.784**

(Xem tiếp trang sau)

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

4.17.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 30/06/2019 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
Quỹ 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
Cộng	**1.000.000.000.000**	**1.000.000.000.000**

4.17.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 30/06/2019	Tại ngày 01/01/2019
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	100.000.000	100.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	100.000.000	100.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	100.000.000	100.000.000

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

4.18. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 30/06/2019	Tại ngày 01/01/2019
USD	47.869,01	50.882,21

4.19. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu cho thuê đất và phí quản lý	72.162.151.819	87.043.320.730
Doanh thu dịch vụ và tư vấn giám sát	-	217.404.829
Doanh thu hoạt động khu dịch vụ thể dục thể thao	767.114.795	841.217.042
Doanh thu kinh doanh thu phí đường bộ	32.098.624.545	28.871.890.909
Doanh thu xử lý nước thải	462.693.600	149.724.000
Doanh thu cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	2.094.300.376	1.507.361.330
Doanh thu khác	1.393.169.562	487.501.986
Cộng	**108.978.054.697**	**119.118.420.826**
Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan – Xem thêm mục 4.28	9.123.419.505	8.797.335.537

Doanh thu cho thuê đất được ghi nhận một lần trong kỳ là 44.851.087.947 VND. Nếu doanh thu này được ghi nhận theo phương pháp phân bổ dần theo thời gian cho thuê thì doanh thu và lợi nhuận gộp 39 năm sau sẽ chênh lệch lần lượt là 43.701.060.051 VND và 25.808.325.836 VND so

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

với phương pháp ghi nhận doanh thu một lần. Việc ghi nhận doanh thu một lần sẽ làm suy giảm doanh thu và lợi nhuận gộp của 39 năm sau với số liệu tương ứng nêu trên.

. Giá vốn hàng bán

4.20. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn trích trước cho thuê đất và phí quản lý	30.093.298.794	40.588.358.459
Giá vốn dịch vụ và tư vấn giám sát	-	110.780.450
Giá vốn hoạt động Khu dịch vụ thể dục thể thao	2.124.704.681	1.681.466.220
Giá vốn kinh doanh thu phí đường bộ	13.558.296.526	11.964.032.805
Giá vốn hoạt động xử lý nước thải	760.383.984	549.281.008
Giá vốn cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	613.728.568	522.926.376
Giá vốn hoạt động khác	1.328.656.000	451.110.500
Cộng	**48.479.068.553**	**55.867.955.818**

4.21. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi	9.164.422.284	1.335.776.973
Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.000.000.000	4.260.725.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	5.278.127	52.288.860
Cộng	**12.169.700.411**	**5.648.790.833**

4.22. Chi phí bán hàng

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí khấu hao	138.101.844	68.009.088
Chi phí dịch vụ mua ngoài	792.842.409	1.264.317.923
Chi phí bằng tiền khác	82.821.157	85.157.023
Cộng	**1.013.765.410**	**1.417.484.034**

(Xem tiếp trang sau)

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

4.23. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	6.757.559.451	5.212.086.250
Chi phí đồ dùng văn phòng	238.146.562	102.252.846
Chi phí khấu hao	716.085.035	515.180.726
Thuế, phí, lệ phí	194.051.483	85.400.598
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.149.081.833	1.802.716.623
Chi phí bằng tiền khác	1.250.732.201	1.955.245.380
Chi phí dự phòng	1.048.844.874	-
Cộng	**12.354.501.439**	**9.672.882.423**

4.24. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	902.820.929
Chi phí nhân công	14.862.253.851	10.985.393.341
Chi phí khấu hao tài sản cố định (*)	30.741.240.907	44.253.713.975
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.715.547.815	8.153.443.237
Chi phí khác bằng tiền	7.159.999.829	3.203.503.043
Cộng	**62.479.042.402**	**67.498.874.525**

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí khấu hao tài sản cố định trong kỳ	6.909.078.267	5.987.603.414
Chi phí khấu hao trích trước của hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp Châu Đức đang xây dựng dở dang, chưa quyết toán	23.832.162.640	38.266.110.561
Cộng	**30.741.240.907**	**44.253.713.975**

(Xem tiếp trang sau)

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

4.25. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	54.857.376.375	52.511.721.090
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	64.994.546	-
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(3.000.000.000)	(4.260.725.000)
Thu nhập tính thuế	51.922.370.921	48.250.996.090
Thu nhập tính thuế theo từng thuế suất:		
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 10%	33.805.864.535	25.437.282.118
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	10%	10%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 10%(1)	3.380.586.454	2.543.728.212
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 20%	18.116.506.386	22.813.713.972
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 20%(2)	3.623.301.277	4.562.742.794
Chi phí thuế TNDN trước giảm và điều chỉnh (1)+(2)	7.003.887.731	7.106.471.006
Trừ: Thuế TNDN được giảm theo ưu đãi	(1.170.858.805)	(1.225.711.701)
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	**5.833.028.926**	**5.880.759.305**

4.26. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	47.987.176.754	219.670.018.958

4.27. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(43.950.000.000)	(115.958.509.180)

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

4.28. Thông tin về các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan		Mối quan hệ
1.	Tổng Công ty Cổ phần Phát Triển Khu Công Nghiệp	Công ty mẹ
2.	Công ty 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 30/06/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Phải thu thương mại:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	175.403.432	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	3.677.268.137	708.705.719
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	360.000.080	-
Tổng Công ty Phát triển Khu Công Nghiệp	3.789.546.057	-
Cộng – Xem thêm mục 4.3	**8.002.217.706**	**708.705.719**

	Tại ngày 30/06/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Phải trả người bán:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	(1.344.645.508)	(141.428.578)
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	(409.900.500)	(69.497.560)
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	(11.908.180)	-
Cộng – Xem thêm mục 4.10	**(1.766.454.188)**	**(210.926.138)**

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

	Tại ngày 30/06/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Người mua trả tiền trước:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	(746.223.000)	(612.020.000)
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	(85.331.000)	-
Cộng – Xem thêm mục 4.11	**(831.554.000)**	**(612.020.000)**

	Tại ngày 30/06/2019 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	(560.000.000)	(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)	-
Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai	(76.008.000)	-
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	(560.000.000)	-
Tổng Công ty Cổ phần Phát Triển Khu Công Nghiệp	(37.472.000.000)	-
Cộng – Xem thêm mục 4.14	**(47.908.008.000)**	**(5.390.000.000)**

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Bán hàng:		
Tổng Công ty Cổ phần Phát Triển Khu Công Nghiệp	3.445.041.870	3.445.041.870
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	3.374.859.102	2.616.400.602
Công ty Cổ phần Môi Trường Sonadezi	348.463.636	346.978.636
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	327.272.800	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	160.582.097	78.097.600
Trường Cao Đẳng Công Nghệ & QT Sonadezi	-	217.404.829
Cộng – Xem thêm mục 4.19	**9.123.419.505**	**8.797.335.537**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND

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

Góp vốn vào công ty con:		
Công ty TNHH MTV Golf Course Châu Đức	28.255.515.640	-

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Mua hàng:		
Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai	6.132.950	10.410.950
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	8.589.047.471	1.813.968.429
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	654.429.594	493.999.550
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	504.627.568	455.625.523
Cộng	**9.754.237.583**	**2.774.004.452**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Trả cổ tức:		
Công ty Cổ phần Kinh Doanh Nhà Đồng Nai	-	980.000.000
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	350.000.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	5.040.000.000	5.040.000.000
Công ty Cổ phần Xây Dựng Đồng Nai	-	350.000.000
Cộng	**5.390.000.000**	**6.370.000.000**

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu nhập của Hội đồng quản trị	546.444.444	482.000.000
Thu nhập của Tổng Giám đốc	402.880.000	387.530.000
Thu nhập của các nhân sự quản lý chủ chốt khác	865.438.000	821.039.000
Cộng	**1.814.762.444**	**1.690.569.000**

Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc năm 2019 được quyết toán theo Thông tư 28/2016/TT- BLĐTBXH ngày 01 tháng 09 năm 2016 hướng dẫn thực hiện quy định về lao động, tiền lương, thù lao, tiền thưởng đối với công ty có cổ phần, vốn góp chi phối của Nhà nước do Bộ trưởng Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội ban hành.

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

4.29. Lương và thù lao Ban kiểm soát

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền lương và thù lao	225.435.555	244.880.000

4.30. Cam kết theo các hợp đồng thuê hoạt động

Công ty cho thuê đất khu công nghiệp theo các hợp đồng thuê hoạt động. Các hợp đồng cho thuê có kỳ hạn trung bình là 42 năm (không kể hợp đồng cho thuê được ghi nhận doanh thu một lần), với tiền cho thuê cố định mỗi kỳ:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu cho thuê hoạt động ghi nhận trong kỳ	9.677.253.756	9.677.253.756

4.31. Các sự kiện sau ngày kết thúc kỳ kế toán

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

4.32. Các thông tin khác

Nguồn vốn 300.000.000.000 VND thông qua việc phát hành cổ phiếu của ĐHĐCĐ Công ty để tăng vốn điều lệ theo Quyết định số 147/QĐ-SZC-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 11 năm 2014 đã được giải ngân đến ngày 30/06/2019 như sau:

VND

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

Nguyễn Văn Tuấn	**Phạm Thị Kim Hòa**	**Đặng Thị Thúy Hằng**
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập**

Đồng Nai, ngày 09 tháng 08 năm 2019