

**CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI CHÂU ĐỨC**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2021



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/03/2021

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/03/2021	Tại ngày 01/01/2021
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		447.144.882.252	236.578.952.895
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	209.545.225.876	89.152.360.679
1. Tiền	111		41.602.401.016	13.559.535.819
2. Các khoản tương đương tiền	112		167.942.824.860	75.592.824.860
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		130.000.000.000	80.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	130.000.000.000	80.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		81.378.247.475	45.970.470.572
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	14.116.247.332	3.940.107.707
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	66.134.613.987	40.952.830.104
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	1.127.386.156	1.077.532.761
IV. Hàng tồn kho	140		2.666.484.281	2.957.352.791
1. Hàng tồn kho	141		2.666.484.281	2.957.352.791
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		23.554.924.620	18.498.768.853
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		5.653.318.266	6.979.449.079
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		17.901.606.354	11.519.319.774
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.670.388.777.087	4.181.166.987.821
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		307.311.938	307.311.938
1. Phải thu dài hạn khác	216		307.311.938	307.311.938
II. Tài sản cố định	220		307.522.367.400	308.371.565.394
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	307.493.330.012	308.339.522.066
Nguyên giá	222		385.135.655.282	385.135.655.282
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(77.642.325.270)	(76.796.133.216)
2. Tài sản cố định vô hình	227		29.037.388	32.043.328
Nguyên giá	228		5.512.449.780	5.512.449.780
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(5.483.412.392)	(5.480.406.452)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.8	42.024.329.305	42.905.397.872
1. Nguyên giá	231		500.036.696.756	500.036.696.756
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(458.012.367.451)	(457.131.298.884)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		4.258.878.497.804	3.767.517.810.152
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.6	4.258.878.497.804	3.767.517.810.152
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	52.818.125.000	52.818.125.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		52.818.125.000	52.818.125.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		8.838.145.640	9.246.777.465
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.9	8.838.145.640	9.246.777.465
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		5.117.533.659.339	4.417.745.940.716

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/03/2021

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/03/2021	Tại ngày 01/01/2021
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		3.773.749.011.990	3.153.509.243.579
I. Nợ ngắn hạn	310		1.027.427.986.055	1.043.010.623.732
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.10	236.511.835.302	205.808.210.099
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.11	577.069.872.048	558.444.138.613
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.12	21.229.918.112	11.562.635.289
4. Phải trả người lao động	314		1.129.068.000	9.921.174.600
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.13	2.493.661.176	1.564.657.710
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.15		9.702.705.614
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.14	23.454.980.528	37.820.101.418
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.16	147.563.535.054	187.088.535.054
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		2.350.980.000	3.705.400.000
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		15.624.135.835	17.393.065.335
II. Nợ dài hạn	330		2.746.321.025.935	2.110.498.619.847
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.13	461.448.451.325	399.772.905.624
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.15	240.940.041.633	240.940.041.633
3. Phải trả dài hạn khác	337	4.14	874.200.000	1.962.341.436
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.16	2.043.058.332.977	1.467.823.331.154
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.343.784.647.349	1.264.236.697.137
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.17.1	1.343.784.647.349	1.264.236.697.137
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		44.392.827.134	44.392.827.134
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		293.984.570.215	214.436.620.003
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		214.436.620.003	28.435.416.186
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		79.547.950.212	186.001.203.817
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		5.117.533.659.339	4.417.745.940.716



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 15 tháng 4 năm 2021

Phạm Thị Kim Hòa
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người lập

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 1/2021

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý I		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	178.245.517.885	120.724.405.653	178.245.517.885	120.724.405.653
3. Doanh thu thuần về bán hàng & Cung cấp DV	10		178.245.517.885	120.724.405.653	178.245.517.885	120.724.405.653
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	70.931.326.162	55.922.269.241	70.931.326.162	55.922.269.241
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		107.314.191.723	64.802.136.412	107.314.191.723	64.802.136.412
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	1.687.827.390	3.484.382.246	1.687.825.672	3.484.382.246
7. Chi phí tài chính	22	5.4	1.581.228.866	1.982.923.022	1.581.228.866	1.982.923.022
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.581.228.866	1.982.923.022	1.581.228.866	1.982.923.022
8. Chi phí bán hàng	24	5.5	3.592.057.128	754.831.182	3.592.057.128	754.831.182
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.6	7.006.593.812	5.295.622.283	7.006.593.812	5.295.622.283
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		96.822.139.307	60.253.142.171	96.822.137.589	60.253.142.171
11. Thu nhập khác	31		78.122.165	1.564.706.716	78.122.165	1.564.706.716
13. Lợi nhuận khác	40		78.122.165	1.564.706.716	78.122.165	1.564.706.716
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		96.900.261.472	61.817.848.887	96.900.259.754	61.817.848.887
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		17.352.311.260	8.157.048.978	17.352.311.260	8.157.048.978
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		79.547.950.212	53.660.799.909	79.547.948.494	53.660.799.909
18. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu			795	537	795	537



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám Đốc

Đồng Nai, ngày 15 tháng 4 năm 2021

Phạm Thị Kim Hòa
Kế Toán Trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người Lập

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp) (*)

Quý 1/2021

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)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh		-	-	-	-
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1	191.938.337.316	171.234.795.002	191.938.337.316	171.234.795.002
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2	(12.446.650.287)	(11.883.722.912)	(12.446.650.287)	(11.883.722.912)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	(13.575.057.150)	(10.903.232.656)	(13.575.057.150)	(10.903.232.656)
4. Tiền lãi vay đã trả	4	(1.581.228.866)	(1.982.923.022)	(1.581.228.866)	(1.982.923.022)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	5	(3.661.300.044)	(4.053.721.055)	(3.661.300.044)	(4.053.721.055)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6	5.155.374.343	10.888.193.108	5.155.374.343	10.888.193.108
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7	(27.667.573.139)	(26.644.142.424)	(27.667.573.139)	(26.644.142.424)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	138.161.902.173	126.655.246.041	138.161.902.173	126.655.246.041
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	(494.643.867.244)	(166.230.728.497)	(494.643.867.244)	(166.230.728.497)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(50.000.000.000)	-	(50.000.000.000)	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.952.502.595	5.007.882.105	1.952.502.595	5.007.882.105
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(542.691.364.649)	(161.222.846.392)	(542.691.364.649)	(161.222.846.392)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		-	-	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	846.740.001.823	29.194.608.403	846.740.001.823	29.194.608.403
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(309.525.000.000)	(26.630.000.000)	(309.525.000.000)	(26.630.000.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(12.292.674.150)	(1.047.237.450)	(12.292.674.150)	(1.047.237.450)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	524.922.327.673	1.517.370.953	524.922.327.673	1.517.370.953
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50	120.392.865.197	(33.050.229.398)	120.392.865.197	(33.050.229.398)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	89.152.360.679	291.800.023.979	89.152.360.679	291.800.023.979
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	70	209.545.225.876	258.749.794.581	209.545.225.876	258.749.794.581



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám Đốc

Đồng Nai, ngày 4 tháng 4 năm 2021

Phạm Thị Kim Hòa
Kế Toán Trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người Lập

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

Mẫu B 09 - DN

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

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

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2021 là 119 (31/12/2020: 199).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Dịch vụ.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021 Công ty có các đơn vị trực thuộc như sau:

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung

2.3. Kỳ kế toán năm

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

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

3.1. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 3 năm 2021 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 3 năm 2021. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc về tất cả những thông tin liên quan có sẵn tại ngày lập báo cáo tài chính, 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, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

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

3.3. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản như các khoản tiền gửi có kỳ hạn, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ, và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các khoản cho vay được ghi nhận theo giá gốc.

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư khác

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

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

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán

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

Đối với các khoản đầu tư khác

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, đối với các khoản đầu tư khác 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 khác được trích lập khi có cơ sở cho thấy có giá trị suy giảm so với giá trị đầu tư của doanh nghiệp với mức trích lập phù hợp với mức quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính nhưng tối đa bằng giá trị đầu tư thực tế đang hạch toán trên sổ kế toán.

3.4. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

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

Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi

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

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

3.5. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác và thuế trước bạ (nếu có).

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh và chi phí lắp đặt, chạy thử trừ đi giá trị sản phẩm thu hồi trong quá trình chạy thử, sản xuất thử.

Phương pháp khấu hao

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

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

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

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

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

3.6. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

Phần mềm máy vi tính

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

3.7. Cho thuê hoạt động

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Khấu hao tài sản cho thuê hoạt động được thực hiện trên cơ sở nhất quán với chính sách khấu hao của bên cho thuê áp dụng đối với những tài sản tương tự.

3.8. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng.

3.9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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 công cụ dụng cụ... Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

3.11. Nợ phải trả

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

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

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

3.12. Chi phí đi vay

Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.13. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản sau:

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

3.14. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm 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 vào ngày công bố cổ tức.

Quỹ dự trữ

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

Phân phối lợi nhuận

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

3.16. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

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

Lãi tiền gửi

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

3.17. Giá vốn hàng bán

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

3.18. Chi phí tài chính

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

3.19. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

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

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

3.20. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

Ưu đãi thuế TNDN đối với Xí nghiệp BOT:

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Theo Nghị định 78/2007.NĐ-CP ngày 11 tháng 05 năm 2007 của Chính phủ, chương VII điều 35-1: Doanh nghiệp BOT được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp như quy định với dự án thuộc danh mục lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư. Ưu đãi về thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp đối với các doanh nghiệp này được áp dụng trong toàn bộ thời gian thực hiện dự án. Dự án được miễn tiền sử dụng đất đối với diện tích đất được Nhà Nước giao hoặc được miễn tiền thuê đất trong toàn bộ thời gian thực hiện dự án. Vì vậy, dự án BOT đường 768 sẽ được hưởng mức thuế suất thuế TNDN ưu đãi là 10%, miễn thuế TNDN trong vòng 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo. Năm 2021 là năm thứ 12 hoạt động này kinh doanh có lãi.

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

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

- Thuế suất thuế TNDN hàng năm bằng 10% thu nhập chịu thuế trong 15 năm kể từ khi dự án bắt đầu hoạt động kinh doanh. Trong những năm tiếp theo, thuế suất đơn vị áp dụng theo quy định của luật thuế hiện hành;
- Miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp cho 10 năm tiếp theo. Năm 2021 là năm thứ 10 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 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 Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

3.21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của 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 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 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 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 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

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

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

	Tại ngày 31/03/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Tiền mặt	121.137.846	282.283.168
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	41.481.263.170	13.277.252.651
Các khoản tương đương tiền	167.942.824.860	75.592.824.860
Cộng	209.545.225.876	89.152.360.679

Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng với lãi suất từ 2,6% đến 3,6%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.2. 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 31/03/2021			Tại ngày 01/01/2021		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty CP Sonadezi Long Bình	31.518.125.000	43.747.157.500	-	31.518.125.000	42.864.650.000	-
Công ty CP Cấp nước Châu Đức	19.800.000.000	(*)	-	19.800.000.000	(*)	-
Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	1.500.000.000	4.050.000.000	-	1.500.000.000	3.150.000.000	-
Cộng	52.818.125.000		-	52.818.125.000		-

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 31/03/2021 được niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.

Đầu tư vào Công ty Cổ phần cấp nước Châu Đức: 19.800.000.000 VND tương đương 4,95% vốn điều lệ.

Đầu tư vào Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi: 1.500.000.000 VND tương đương 3% vốn điều lệ. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này được tính theo giá đóng cửa tại ngày 31/03/2021 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 do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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

	Tại ngày 31/03/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan – Xem thêm mục 7	4.993.531.080	1.570.954.638
Phải thu từ khách hàng:		
Công ty TNHH Aurelia Apprasels Việt Nam	81.957.639	1.091.976.910
Công Ty Cổ Phần Sản Xuất Kinh Doanh Thép Việt Nhật	3.333.262.349	
Các khách hàng khác	5.707.496.264	1.277.176.159
Cộng	14.116.247.332	3.940.107.707

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/03/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Trả trước cho người bán là các bên liên quan – Xem thêm mục 8	11.708.075.636	4.777.957.182
Trả trước cho người bán:		
Hội đồng bồi thường huyện Châu Đức	-	-
Công ty CP Đầu tư Xây Dựng Số 14		4.053.491.840
CTY TNHH XD - TM Tiên Phong	8.970.000.000	
CTY CP Xây dựng Phúc Hưng Cons	18.690.000.000	4.959.291.826
Các nhà cung cấp khác	26.766.538.351	27.162.089.256
Cộng	66.134.613.987	40.952.830.104

4.5. Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/3/2021 VND		Tại ngày 01/01/2021 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu lãi hợp đồng tiền gửi	682.767.127	-	947.442.332	-
Phải thu khác	444.619.029	-	130.090.429	-
Cộng	1.127.386.156	-	1.077.532.761	-

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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

	Tại ngày 31/03/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Dự án đường BOT 768	11.407.809.350	11.407.809.350
Dự án KCN, Khu đô thị Châu Đức - chi phí chuẩn bị đầu tư, tư vấn, xây dựng (*)	1.331.316.423.893	1.331.316.423.893
Dự án KCN, Khu đô thị Châu Đức - chi phí đền bù giải phóng mặt bằng (*)	2.651.159.825.834	2.331.763.631.690
Dự án khác	2.551.417.227	-
Dự án Golf Châu Đức	262.443.021.500	199.186.123.834
Chi phí thẩm tra		5.962.682
Cộng	<u>4.258.878.497.804</u>	<u>3.767.517.810.152</u>

(*) 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 trang tiếp theo)



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

	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 01/01/2021	372.277.698.957	991.395.650	8.560.905.466	2.818.294.682	487.360.527	385.135.655.282
Mua trong năm						
Đầu tư XD/CB hoàn thành						
Tại ngày 31/03/2021 (*)	372.277.698.957	991.395.650	8.560.905.466	2.818.294.682	487.360.527	385.135.655.282
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2021	69.379.101.207	651.460.531	4.337.739.707	2.056.247.239	371.584.532	76.796.133.216
Khấu hao trong năm	619.402.302	17.770.875	169.567.272	35.435.601	4.016.004	846.192.054
Tại ngày 31/03/2021	69.998.503.509	669.231.406	4.507.306.979	2.091.682.840	375.600.536	77.642.325.270
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2021	302.898.597.750	339.935.119	4.223.165.759	762.047.443	115.775.995	308.339.522.066
Tại ngày 31/03/2021	302.279.195.448	322.164.244	4.053.598.487	726.611.842	111.759.991	307.493.330.012
(*) 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 5.138.646.986 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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

Khoản mục	Tại ngày 31/03/2021 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 01/01/2021 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	176.401.416.091	244.890.466	-	176.156.525.625
Cơ sở hạ tầng	277.699.800.362	348.783.909	-	277.351.016.453
Nhà xưởng	3.911.150.998	287.394.192	-	3.623.756.806
Cộng	458.012.367.451	881.068.567	-	457.131.298.884
Giá trị còn lại:	-			-
Quyền sử dụng đất	9.060.947.259	-	-	9.305.837.725
Cơ sở hạ tầng	12.905.004.616	-	-	13.253.788.525
Nhà xưởng	20.058.377.430	-	-	20.345.771.622
Cộng	42.024.329.305			42.905.397.872

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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

	Tại ngày 31/03/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Ngắn hạn:		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.130.116.647	269.762.520
Chi phí tư vấn, giới thiệu khách hàng	4.523.201.619	6.709.686.559
Cộng	5.653.318.266	6.979.449.079
Dài hạn:		
Các khoản khác	8.838.145.640	9.246.777.465
Cộng	8.838.145.640	9.246.777.465

4.10. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/03/2021 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	13.452.856.917	13.452.856.917	13.222.443.946	13.222.443.946
Phải trả cho người bán:				
Hội đồng bồi thường Huyện Châu Đức Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Cường Thuận IDICO	123.495.912.145	123.495.912.145	130.488.067.322	130.488.067.322
Công ty CP Kỹ Thuật Môi Trường Thế Giới Xanh	3.302.084.630	3.302.084.630	8.873.163.081	8.873.163.081
Trung tâm phát triển Quỹ đất Huyện Châu Đức	6.354.197.416	6.354.197.416	7.135.678.250	7.135.678.250
Trung Tâm Phát Triển Quỹ Đất TX Phú Mỹ - BTHT&TĐC	17.364.764.358	17.364.764.358	13.474.519.640	13.474.519.640
Phải trả cho các đối tượng khác	24.520.182.230	24.520.182.230	78.000.000	78.000.000
	48.021.837.606	48.021.837.606	32.614.337.860	32.614.337.860

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cộng	<u>236.511.835.302</u>	<u>236.511.835.302</u>	<u>205.808.210.099</u>	<u>205.808.210.099</u>
-------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------

4.11. Người mua trả trước ngắn hạn

	Tại ngày 31/03/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan – Xem thêm mục 7	215.900.699.337	169.168.021.382
Người mua trả tiền trước:		
Công ty TNHH KHGEARS Việt Nam	38.766.229.640	38.766.229.640
Công ty TNHH Nhà Thép Trí Việt	54.693.789.793	54.693.789.793
Công ty TNHH Sản phẩm Dệt may Merry (Việt Nam)	35.713.498.894	21.571.657.016
Công ty TNHH SBSAMBO Vina		36.470.914.920
Công Ty CP Sản Xuất Kinh Doanh Thép Việt Nhật	39.444.202.815	2.195.000.000
Công ty TNHH Youngwire VT	43.923.324.924	43.923.324.924
Các khách hàng khác	148.628.126.645	191.655.200.938
Cộng	<u>577.069.872.048</u>	<u>558.444.138.613</u>

(Xem trang tiếp theo)

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

	Tại ngày 31/03/2021 VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	3.661.221.868	8.372.668.171	12.705.757.414	7.994.311.111
Thuế thu nhập doanh nghiệp	16.852.413.594	17.352.311.260	3.661.300.044	3.161.402.378
Thuế thu nhập cá nhân	716.282.650	1.961.594.000	1.652.233.150	406.921.800
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác		42.227.519	42.227.519	-
Cộng thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21.229.918.112	27.728.800.950	18.061.518.127	11.562.635.289

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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

	Tại ngày 31/03/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Ngắn hạn:		
Trích trước chi phí tư vấn giới thiệu khách hàng thuê đất tại KCN Châu Đức	-	
Trích trước chi phí duy tu hạ tầng KCN	2.493.661.176	1.512.657.710
Trích trước chi phí khác		52.000.000
Cộng	2.493.661.176	1.564.657.710
Dài hạn:		
Chi phí trích trước giá vốn cho thuê KCN Châu Đức	461.448.451.325	399.772.905.624

4.14. Phải trả khác

	Tại ngày 31/03/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Ngắn hạn:		
Cổ tức phải trả (*)	5.294.632.591	17.587.306.741
Các khoản phải trả, phải nộp khác	18.160.347.937	20.232.794.677
Cộng	23.454.980.528	37.820.101.418
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	874.200.000	1.962.341.436

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.15. Doanh thu chưa thực hiện**

	Tại ngày 31/03/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 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
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)		-
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH SH Solar Farm theo Biên bản TT 72/TTh-SZC-KD.		25.451.858
Cộng		9.702.705.614
Dài hạn:		
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH sản xuất giày Uy Việt theo hợp đồng số 13/HĐTĐ-SZC-KD	46.984.218.750	46.984.218.750
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH SH Solar Farm Vina theo hợp đồng số 32/HĐTĐ-SZC-KD	193.370.430.140	193.370.430.140
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH SH Solar Farm theo Biên bản TT 72/TTh-SZC-KD	585.392.743	585.392.743
Doanh thu nhận trước của Cty TNHH Đông Phương VT-HĐ số 44/HĐTĐ -SZC-KD	-	-
Cộng	240.940.041.633	240.940.041.633

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 trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.16. Vay

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/03/2021		Trong năm		Tại ngày 01/01/2021	
	VND		VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:						
Vay ngắn hạn	147.563.535.054	147.563.535.054	270.000.000.000	309.525.000.000	187.088.535.054	187.088.535.054
Cộng	147.563.535.054	147.563.535.054	270.000.000.000	309.525.000.000	187.088.535.054	187.088.535.054
Dài hạn:						
Vay ngân hàng	1.544.563.332.977	1.544.563.332.977	76.740.001.823		1.467.823.331.154	1.467.823.331.154
Trái phiếu phát hành	498.495.000.000	498.495.000.000	500.000.000.000	1.505.000.000		
Cộng	2.043.058.332.977	2.043.058.332.977	576.740.001.823	1.505.000.000	1.467.823.331.154	1.467.823.331.154

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 8,8%/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 02 năm đến 06 năm.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

- 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.
- Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án sân Golf Châu Đức, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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 và các quỹ VND	
Tại ngày 01/01/2020	1.000.000.000.000	5.407.250.000	44.392.827.134	-	214.436.620.003	1.264.236.697.137
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	186.001.203.817	186.001.203.817
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	15.506.942.378	(11.141.942.378)	(4.365.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(17.657.000.000)	(17.657.000.000)
Cổ tức đã công bố	-	-	-	-	(100.000.000.000)	(100.000.000.000)
Tại ngày 01/01/2021	1.000.000.000.000	5.407.250.000	44.392.827.134	-	214.436.620.003	1.264.236.697.137
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	79.547.950.212	79.547.950.212
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	-
Cổ tức đã công bố	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/03/2021	1.000.000.000.000	5.407.250.000	44.392.827.134	-	293.984.570.215	1.343.784.647.349

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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

	Tại ngày 31/03/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 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 31/03/2021	Tại ngày 01/01/2021
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	100.000.000	100.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	100.000.000	100.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	100.000.000	100.000.000

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

4.18. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 31/03/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
USD	45.929,00	45.999,00

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

	Quý 1/2021 VND	Quý 1/2020 VND
Doanh thu cho thuê đất và phí quản lý	174.547.847.837	103.125.527.066
Doanh thu dịch vụ và tư vấn giám sát	1.335.632.651	
Doanh thu hoạt động khu dịch vụ thể dục thể thao	238.636.363	307.363.635
Doanh thu kinh doanh thu phí đường bộ		15.439.548.182
Doanh thu xử lý nước thải	394.977.600	367.257.600
Doanh thu cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	509.793.876	511.447.410
Doanh thu cung cấp nước	1.046.087.500	913.387.500
Doanh thu sử dụng điện	172.542.058	59.874.260
Cộng	178.245.517.885	120.724.405.653

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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

	Quý 1/2021 VND	Quý 1/2020 VND
Giá vốn trích trước cho thuê đất và phí quản lý	66.876.933.088	46.841.838.759
Giá vốn dịch vụ và tư vấn giám sát	961.714.537	
Giá vốn hoạt động khu dịch vụ thể dục thể thao	883.074.832	883.074.832
Giá vốn kinh doanh thu phí đường bộ	588.923.720	6.688.020.094
Giá vốn hoạt động xử lý nước thải	226.962.534	234.850.364
Giá vốn cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	287.394.192	287.394.192
Giá vốn hoạt động khác	1.072.248.500	987.091.000
	34.074.759	
Cộng	70.931.326.162	55.922.269.241

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 1/2021 VND	Quý 1/2020 VND
Lãi tiền gửi	1.687.827.390	1.834.382.246
Cổ tức, lợi nhuận được chia		1.650.000.000
Cộng	1.687.827.390	3.484.382.246

5.4. Chi phí tài chính

	Quý 1/2021 VND	Quý 1/2020 VND
Lãi tiền vay	1.581.228.866	1.982.923.022
Cộng	1.581.228.866	1.982.923.022

5.5. Chi phí bán hàng

	Quý 1/2021 VND	Quý 1/2020 VND
Chi phí tư vấn giới thiệu khách hàng	3.432.830.206	608.626.987
Các khoản chi phí bán hàng khác	159.226.922	146.204.195
Cộng	3.592.057.128	754.831.182

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Quý 1/2021 VND	Quý 1/2020 VND
Chi phí nhân viên quản lý	4.010.461.182	2.925.241.250
Chi phí đồ dùng văn phòng	172.483.754	170.477.789
Chi phí khấu hao	405.495.366	357.507.723
Thuế, phí, lệ phí	183.347.613	163.273.342
Chi phí dịch vụ mua ngoài	996.925.105	981.588.122
Chi phí bằng tiền khác	1.237.880.792	697.534.057
Cộng	7.006.593.812	5.295.622.283

5.7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Quý 1/2021 VND	Quý 1/2020 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu		
Chi phí nhân công	6.519.443.332	7.406.054.450
Chi phí khấu hao tài sản cố định (*)	62.442.803.780	45.803.709.991
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.915.937.438	3.035.780.822
Chi phí khác bằng tiền	7.762.588.465	2.480.436.453
Cộng	80.344.153.577	58.725.981.716

5.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

	Quý 1/2021 VND	Quý 1/2020 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	96.900.261.472	61.817.848.887
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng		
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm		(1.650.000.000)
Thu nhập tính thuế	96.900.261.472	60.167.848.887
Thu nhập tính thuế theo từng thuế suất:		
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 10%	13.518.273.561	24.975.419.559
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	10%	10%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 10%(1)	1.351.827.356	2.497.541.956
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 20%	83.381.987.911	35.189.429.328
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 20%(2)	16.676.397.582	7.037.885.866
Chi phí thuế TNDN trước giảm và điều chỉnh (1)+(2)	18.028.224.938	9.535.427.822
Trừ: Thuế TNDN được giảm theo ưu đãi	(675.913.678)	(1.378.378.843)
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	17.352.311.260	8.157.048.978

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

6. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

- Hoạt động cho thuê đất KCN và hoạt động khác;
- Hoạt động kinh doanh thu phí;
- Hoạt động kinh doanh golf.

Xem tiếp trang sau

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc tại ngày 31/03/2020:

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

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)

Cho kỳ kế toán kết thúc tại ngày 31/03/2021:

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	175.057.641.713	-	1.687.827.390	3.187.876.172	179.933.345.275
Từ khách hàng bên ngoài	175.057.641.713	-	1.687.827.390	3.187.876.172	179.933.345.275
Kết quả HĐKD					
Lãi gộp của bộ phận	107.893.314.433	-588.923.720	106.598.524	9.801.010	107.420.790.247
CP bán hàng & QLDN	10.409.096.739			189.554.201	10.598.650.940
Thu nhập khác				78.122.165	78.122.165
Chi phí khác					
LN kế toán trước thuế	97.484.217.694	-588.923.720	106.598.524	-101.631.026	96.900.261.472
CP thuế TNDN HH	17.282.139.408			70.171.852	17.352.311.260
Lợi nhuận sau thuế	80.202.078.287	-588.923.720	106.598.524	-171.802.879	79.547.950.212

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN****Danh sách các bên liên quan****Mối quan hệ**

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

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

	Tại ngày 31/03/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Phải thu khách hàng:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền		516.000.000
Công ty Cổ phần Môi Trường Sonadezi		182.715
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	2.874.375	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2	4.221.750.360	-
Tổng Công ty Cổ phần Phát Triển Khu Công Nghiệp	735.271.916	981.762.593
Công ty Cổ phần Xây Dựng Đồng Nai	12.400.894	11.588.830
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	21.233.535	61.420.500
Cộng – Xem thêm mục 4.3	4.993.531.080	1.570.954.638
	Tại ngày 31/03/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Ứng trước cho người bán – Xem thêm mục 4.4		
Công Ty CP Sonadezi An Bình	2.300.000.000	
Công ty Cổ phần Xây Dựng Đồng Nai	9.408.075.636	4.777.957.182
Cộng –	11.708.075.636	4.777.957.182

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

(Xem trang tiếp theo)

	Tại ngày 31/03/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Phải trả người bán:		
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi		(974.804.533)
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	(10.031.085.267)	(8.881.429.867)
Công ty Cổ phần Xây Dựng Đồng Nai		(3.366.209.546)
Công ty Cổ phần Môi Trường Sonadezi	(3.362.582.890)	-
Công ty CP Sonadezi Giang Điền	(12.988.760)	
Cộng – Xem thêm mục 4.10	(13.406.656.917)	(13.222.443.946)
	Tại ngày 31/03/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Người mua trả tiền trước:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	(201.080.000)	(108.979.000)
Tổng Công ty Cổ phần Phát Triển Khu Công Nghiệp		(189.028.000)
Công ty CP Phát Triển Đô Thị Công nghiệp số 2	(215.309.268.337)	(168.870.014.382)
Cộng – Xem thêm mục 4.11	(215.900.699.337)	(169.168.021.382)
	Tại ngày 31/03/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Cổ tức phải trả:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành		(10.080.000.000)
Cộng – Xem thêm mục 4.14		(10.080.000.000)
Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:		
	Quý 1/2021 VND	Quý 1/2020 VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	54.374.700	23.908.100
Tổng Công ty Cổ phần Phát Triển Khu Công Nghiệp	840.272.651	
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	7.137.500	
Công ty Cổ phần Môi Trường Sonadezi	107.660	200.475.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình		
Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Công Nghiệp Số 2	44.706.860.491	1.467.200.000

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	495.360.000	
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	34.214.348	
Cộng - Xem thêm mục 5.1	46.138.327.350	1.691.583.100
	Quý 1/2021	Quý 1/2020
	VND	VND
Mua hàng:		
Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai	2.555.300	3.428.150
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	5.225.702.182	
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	57.197.800	66.382.800
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	330.421.724	273.465.902
Công ty Cổ phần Môi Trường Sonadezi	13.040.720.211	
Trường Cao đẳng Công Nghệ & QT Sonadezi		
Công ty Cổ phần Xây Dựng Đồng Nai		
Cộng	18.656.597.217	343.276.852
	Quý 1/2021	Quý 1/2020
	VND	VND
Trả cổ tức:		
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai		336.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	10.080.000.000	
Cộng	10.080.000.000	336.000.000
Thù lao của Hội đồng quản trị, thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và các nhân viên quản lý chủ chốt khác được hưởng trong năm như sau:		
	Quý 1/2021	Quý 1/2020
	VND	VND
Thù lao, lương của Hội đồng quản trị	244.200.000	214.500.000
Thu nhập của Tổng giám đốc	164.580.000	158.340.000
Thu nhập của các nhân sự quản lý chủ chốt khác	356.850.000	346.860.000
Cộng	719.700.000	719.700.000
Thù lao của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và của các nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty được quyết toán theo Thông tư 28/2016/TT- BLĐTBXH ngày 01 tháng 09 năm 2016 hướng dẫn thực hiện quy định về lao động, tiền lương, thù lao, tiền thưởng đối với công ty có cổ phần, vốn góp chi phối của Nhà nước do Bộ trưởng Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội ban hành.		

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**8. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT**

	Q1/2021 VND	Q1/2020 VND
Tiền lương và các chi phí hoạt động	96.900.000	84.330.000

9. GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ KINH DOANH

Lợi nhuận sau thuế TNDN quý I/2021 là 79.547.950.212 đồng, tăng 48% so cùng kỳ năm trước là do các yếu tố chủ yếu sau:

Doanh thu thuần quý I/2021 là 178.245.517.885 đồng, tương ứng tăng 48% so với doanh thu cùng kỳ năm 2020, trong đó doanh thu từ hoạt động cho thuê đất KCN tăng gần 1.7 lần so với năm trước.

Doanh thu hoạt động tài chính giảm 52% so với cùng kỳ năm 2020

Chi phí tài chính giảm 20% so với cùng kỳ năm trước. Chi phí bán hàng tăng gấp 4 so với quý I/2020. Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 32%.

Tổng hợp các yếu tố trên tổng lợi nhuận trước thuế quý I/2021 là 96.900.261.472 đồng tăng 57% so quý I/2021.

Bảng tóm tắt chỉ tiêu ảnh hưởng kết quả kinh doanh quý I năm 2021 so cùng kỳ năm 2020

Chỉ tiêu	Quý I		Tăng/ giảm	
	Năm 2021	Năm 2020	Số tiền	Tỷ lệ (%)
Doanh thu thuần	178.245.517.885	120.724.405.653	57.521.112.232	48%
Lợi nhuận gộp	107.314.191.723	64.802.136.412	42.512.055.311	66%
DT hoạt động Tài chính	1.687.827.390	3.484.382.246	(1.796.554.856)	-52%
Chi phí tài chính	1.581.228.866	1.982.923.022	(401.694.156)	-20%
Chi phí bán hàng	3.592.057.128	754.831.182	2.837.225.946	376%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	7.006.593.812	5.295.622.283	1.710.971.529	32%
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	96.822.139.307	60.253.142.171	36.568.997.136	61%
Lợi nhuận khác	78.122.165	1.564.706.716	(1.486.584.551)	-95%
Tổng LN kế toán trước thuế	96.900.261.472	61.817.848.887	35.082.412.585	57%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	17.352.311.260	8.157.048.978	9.195.262.282	113%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	79.547.950.212	53.660.799.909	25.887.150.303	48%

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**10. CÁC THÔNG TIN THUYẾT MINH KHÁC**

Nguồn vốn 300.000.000.000 VND thông qua việc phát hành cổ phiếu của ĐHCĐ Công ty để tăng vốn điều lệ theo Quyết định số 147/QĐ-SZC-ĐHCĐ ngày 25 tháng 11 năm 2014 đã được giải ngân đến ngày 31/03/2021 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 2021

Phạm Thị Kim Hòa
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người lập

