

**CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI CHÂU ĐỨC**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý 3/2021



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 30/09/2021

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/9/2021	Tại ngày 01/01/2021
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		400.506.272.046	236.578.952.895
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	223.046.564.850	89.152.360.679
1. Tiền	111		12.939.161.730	13.559.535.819
2. Các khoản tương đương tiền	112		210.107.403.120	75.592.824.860
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		60.000.000.000	80.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	60.000.000.000	80.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		82.941.388.997	45.970.470.572
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	16.114.435.696	3.940.107.707
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	66.215.462.872	40.952.830.104
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	611.490.429	1.077.532.761
IV. Hàng tồn kho	140		5.763.325.838	2.957.352.791
1. Hàng tồn kho	141		5.763.325.838	2.957.352.791
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		28.754.992.361	18.498.768.853
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		930.308.064	6.979.449.079
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		27.824.684.297	11.519.319.774
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		5.034.714.418.193	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		308.300.009.692	308.371.565.394
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	308.276.411.263	308.339.522.066
Nguyên giá	222		387.763.680.777	385.135.655.282
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(79.487.269.514)	(76.796.133.216)
2. Tài sản cố định vô hình	227		23.598.429	32.043.328
Nguyên giá	228		5.512.449.780	5.512.449.780
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(5.488.851.351)	(5.480.406.452)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.8	41.449.540.921	42.905.397.872
1. Nguyên giá	231		500.036.696.756	500.036.696.756
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(458.587.155.835)	(457.131.298.884)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		4.624.741.468.896	3.767.517.810.152
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.6	4.624.741.468.896	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		7.097.961.746	9.246.777.465
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.9	7.097.961.746	9.246.777.465
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		5.435.220.690.239	4.417.745.940.716

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 30/09/2021

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/9/2021	Tại ngày 01/01/2021
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		4.037.740.094.232	3.153.509.243.579
I. Nợ ngắn hạn	310		1.324.756.836.802	1.043.010.623.732
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.10	216.118.608.646	205.808.210.099
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.11	452.010.857.594	558.444.138.613
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.12	57.277.838.607	11.562.635.289
4. Phải trả người lao động	314			9.921.174.600
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.13	17.988.844.532	1.564.657.710
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.15	9.702.705.614	9.702.705.614
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.14	226.397.295.473	37.820.101.418
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.16	309.347.226.612	187.088.535.054
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			3.705.400.000
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		35.913.459.724	17.393.065.335
II. Nợ dài hạn	330		2.712.983.257.430	2.110.498.619.847
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.13	582.527.651.855	399.772.905.624
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.15	231.237.336.019	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	1.898.344.069.556	1.467.823.331.154
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.397.480.596.007	1.264.236.697.137
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.17.1	1.397.480.596.007	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		51.832.827.134	44.392.827.134
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		340.240.518.873	214.436.620.003
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		84.716.620.003	28.435.416.186
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		255.523.898.870	186.001.203.817
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		5.435.220.690.239	4.417.745.940.716



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 15 tháng 10 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 3/2021

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Năm Nay	Năm Trước	Năm Nay	Năm Trước
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(5)	(5)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	4.19	162.810.300.845	88.536.470.290	565.513.960.310	362.242.764.827
3. Doanh thu thuần về bán hàng & Cung cấp DV	10		162.810.300.845	88.536.470.290	565.513.960.310	362.242.764.827
4. Giá vốn hàng bán	11	4.20	63.642.851.768	37.320.339.906	209.078.843.181	156.843.942.019
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		99.167.449.077	51.216.130.384	356.435.117.129	205.398.822.808
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	4.21	4.974.544.809	4.279.694.319	8.617.662.972	16.197.771.144
7. Chi phí tài chính	22		1.759.464.106	2.034.068.333	5.073.429.170	6.211.709.618
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.759.464.106	2.034.068.333	5.068.615.943	6.170.525.322
8. Chi phí bán hàng	24	4.22	6.332.746.102	96.050.922	10.031.854.152	4.516.196.833
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	4.23	12.515.376.053	8.467.052.525	39.038.930.925	20.642.258.740
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		83.534.407.625	44.898.652.923	310.908.565.854	190.226.428.761
11. Thu nhập khác	31		185.000.000		4.318.884.465	1.564.706.716
13. Lợi nhuận khác	40		185.000.000		4.318.884.465	1.564.706.716
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		83.719.407.625	44.898.652.923	315.227.450.319	191.791.135.477
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		17.187.544.023	7.813.409.307	59.703.551.449	29.542.619.449
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		66.531.863.602	37.085.243.616	255.523.898.870	162.248.516.028
18. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu			443	194	2.332	1.446



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám Đốc

Đồng Nai, ngày 15 tháng 10 năm 2021

Phạm Thị Kim Hòa
Kế Toán Trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người Lập

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp) (*)

Quý 3/2021

Đơn vị tính: VNĐ

Chi tiêu	Mã số	Quý này		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước	Năm Nay	Năm Trước
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh					
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1	159.100.107.098	272.604.705.296	477.975.792.505	594.668.569.057
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2	(8.432.888.853)	(8.122.282.652)	(32.689.611.425)	(31.803.077.544)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	(6.358.012.000)	(8.613.864.900)	(28.260.084.250)	(26.279.475.306)
4. Tiền lãi vay đã trả	4	(1.760.396.340)	(2.034.068.333)	(5.069.548.177)	(6.170.525.322)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	5	(17.311.045.271)	(8.157.048.979)	(20.984.319.089)	(12.821.213.056)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6	101.483.949.942	11.437.306.825	111.904.011.560	31.918.127.736
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7	(7.521.408.638)	(22.401.468.316)	(47.927.250.278)	(63.595.472.371)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	219.200.305.938	234.713.278.941	454.948.990.846	485.916.933.194
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	(189.467.057.172)	(231.976.037.242)	(890.868.575.813)	(562.341.226.148)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	60.000.000.000	-	10.000.000.000	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	-	10.000.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(3.300.000.000)	-	(3.300.000.000)
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	4.974.198.110	7.431.160.120	9.564.758.605	19.239.097.112
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(124.492.859.062)	(227.844.877.122)	(861.303.817.208)	(546.402.129.036)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính					
3. Tiền thu từ đi vay	33	92.493.103.848	30.372.253.742	962.558.429.960	98.179.246.991
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(59.525.000.000)	(28.025.000.000)	(408.575.000.000)	(82.680.000.000)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(3.420.000)	(30.486.547.350)	(13.729.586.200)	(31.711.748.680)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	32.964.683.848	(28.139.293.608)	540.253.843.760	(16.212.501.689)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	127.672.130.724	(21.270.891.789)	133.899.017.398	(76.697.697.531)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	95.374.434.126	236.373.133.941	89.152.360.679	291.800.023.979
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-	(4.813.227)	(84.296)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	223.046.564.850	215.102.242.152	223.046.564.850	215.102.242.152



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám Đốc

Đồng Nai, ngày 15 tháng 10 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 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 16 tháng 06 năm 2021 để thay đổi thông tin của người đại diện theo pháp luật của Công ty.

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2021 là 154 (31/12/2020: 199).

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 9 năm 2021, Công ty có các đơn vị trực thuộc như sau:

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH****2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký Chung.

2.3. Kỳ kế toán năm

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

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

Các chính sách kế toán áp dụng để lập báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 9 năm 2021 thống nhất với các chính sách kế toán đã áp dụng để lập báo cáo tài chính năm 2020.

4. CÁC SỰ KIỆN HOẶC GIAO DỊCH TRỌNG YẾU TRONG KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 30/9/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Tiền mặt	92.355.678	282.283.168
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	12.846.806.052	13.277.252.651
Các khoản tương đương tiền	210.107.403.120	75.592.824.860
Cộng	223.046.564.850	89.152.360.679

Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ 01 đến 03 tháng với lãi suất từ 2,6% đến 3,6% năm.

(Xem trang tiếp theo)

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 06 tháng. Các khoản tiền gửi này được dùng thế chấp cho các khoản vay – Xem thêm mục 4.16.

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

	Tại ngày 30/9/2021			Tại ngày 01/01/2021		
	VND			VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty CP Sonadezi Long Bình	31.518.125.000	41.603.925.000	-	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	4.389.000.000	-	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 30/9/2021 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 30/9/2021 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 giữa niên độ do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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

	Tại ngày 30/9/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan – Xem thêm mục 4.29	10.692.530.325	1.570.954.638
Phải thu từ khách hàng:		
Công ty TNHH Fullxin Việt Nam	598.257.630	47.353.365
Công Ty TNHH World Top	2.017.614.592	
Các khách hàng khác	2.806.033.149	2.321.799.704
Cộng	16.114.435.696	3.940.107.707

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 30/9/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Trả trước cho người bán là các bên liên quan – Xem thêm mục 4.29	7.448.201.206	4.777.957.182
Trả trước cho người bán:		
CTY TNHH TMDV Sports Turf Solutions	16.155.389.803	
CTY CP Xây dựng Phúc Hưng Cons	7.853.548.675	
Công ty CP Xây dựng Giao thông & Đô thị Châu Thành	3.951.000.000	1.167.911.380
Công ty TNHH Xây Dựng - Dịch Vụ An Khang Phú	3.846.716.186	2.257.644.186
Các nhà cung cấp khác	26.960.607.002	32.749.317.356
Cộng	66.215.462.872	40.952.830.104

4.5. Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 30/9/2021 VND		Tại ngày 01/01/2021 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng	481.400.000	-	-	-
Phải thu lãi hợp đồng tiền gửi	-	-	947.442.332	-
Phải thu khác	130.090.429	-	130.090.429	-
Cộng	611.490.429	-	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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.6. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Tại ngày 30/9/2021 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 (*)	1.496.817.425.885	1.225.160.245.278
Dự án KCN, Khu đô thị Châu Đức - chi phí đền bù giải phóng mặt bằng (*)	2.747.076.551.300	2.331.763.631.690
Dự án Golf Châu Đức	369.439.682.361	199.186.123.834
Cộng	<u>4.624.741.468.896</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)

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

4.7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Nội dung	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	TSCĐ 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 kỳ	-	-	2.545.454.545	82.570.950	-	2.628.025.495
Tại ngày 30/9/2021 (*)	372.277.698.957	991.395.650	11.106.360.011	2.900.865.632	487.360.527	387.763.680.777
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 kỳ	1.858.206.906	48.677.625	662.408.987	109.794.768	12.048.012	2.691.136.298
Tại ngày 30/9/2021 (*)	71.237.308.113	700.138.156	5.000.148.694	2.166.042.007	383.632.544	79.487.269.514
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 30/9/2021 (*)	301.040.390.844	291.257.494	6.106.211.317	734.823.625	103.727.983	308.276.411.263
(*) 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 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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.8. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

	Tại ngày 30/9/2021 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ 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	4.485.939.382	862.182.576	-	3.623.756.806
Cộng	458.587.155.835	1.455.856.951	-	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	19.483.589.046	-	-	20.345.771.622
Cộng	41.449.540.921			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 cho thuê để thuyết minh trong báo cáo tài chính kỳ này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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

	Tại ngày 30/09/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Ngắn hạn:		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	8.090.907	269.762.520
Chi phí tư vấn, giới thiệu khách hàng	922.217.156	6.709.686.559
Cộng	930.308.063	6.979.449.079
Dài hạn:		
Các khoản khác	7.097.961.746	9.246.777.465

4.10. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 30/09/2021 VND		Tại ngày 01/01/2021 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm mục 4.29	12.134.256.560	12.134.256.560	13.222.443.946	13.222.443.946
Phải trả cho người bán:				
Hội Đồng Bồi Thường Huyện Châu Đức Trung Tâm Phát Triển Quý Đất Huyện Châu Đức Công ty TNHH Tiên Triết	111.990.232.773	111.990.232.773	130.488.067.322	130.488.067.322
Phải trả cho các đối tượng khác	17.365.500.506	17.365.500.506	13.474.519.640	13.474.519.640
	16.484.548.239	16.484.548.239	55.000.000	55.000.000
	58.144.070.568	58.144.070.568	48.568.179.191	48.568.179.191
Cộng	216.118.608.646	216.118.608.646	205.808.210.099	205.808.210.099

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	Tại ngày 30/9/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan – Xem thêm mục 4.29	130.103.476.559	169.168.021.382
Người mua trả tiền trước:		
Công ty TNHH Nhà Thép Trí Việt	63.282.388.540	54.693.789.793
Công Ty TNHH KHgears Việt Nam	38.766.229.640	38.766.229.640
Công ty TNHH Youngwire VT	523.750.000	43.923.324.924
Chi Nhánh Công ty TNHH NPC Vina	64.551.344.000	29.849.136.333
Công ty Cổ phần Sản Xuất Kinh Doanh Thép Việt Nhật	60.184.900.776	2.195.000.000
Các khách hàng khác	157.881.156.619	219.848.636.541
Cộng	<u>452.010.857.594</u>	<u>558.444.138.613</u>

(Xem trang tiếp theo)

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

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

Khoản mục	Tại ngày 30/9/2021 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã nộp trong kỳ VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	15.363.944.169	23.736.612.340	16.366.979.282	7.994.311.111
Thuế thu nhập doanh nghiệp	41.880.634.738	59.703.551.449	20.984.319.089	3.161.402.378
Thuế thu nhập cá nhân	33.259.700	2.677.428.865	3.051.090.965	406.921.800
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác		205.470.103	205.470.103	-
Cộng thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	57.277.838.607	86.323.062.757	40.607.859.439	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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.13. Chi phí phải trả**

	Tại ngày 30/9/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Ngắn hạn:		
Trích trước chi phí duy tu hạ tầng KCN	611.594.532	1.512.657.710
Trích trước chi phí khác	17.377.250.000	52.000.000
Cộng	17.988.844.532	1.564.657.710
Dài hạn:		
Chi phí trích trước giá vốn cho thuê KCN Châu Đức	582.527.651.855	399.772.905.624

4.14. Phải trả khác

	Tại ngày 30/9/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Ngắn hạn:		
Cổ tức phải trả (*)	103.857.720.541	17.587.306.741
Các khoản phải trả, phải nộp khác	122.539.574.932	20.232.794.677
Cộng	226.397.295.473	37.820.101.418
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	874.200.000	1.962.341.436

4.15. Doanh thu chưa thực hiện

	Tại ngày 30/9/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH sản xuất giấy Uy Việt theo Hợp đồng số 13/HĐTĐ-SZC-KD	1.269.843.750	1.269.843.750
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH SH Solar Farm Vina theo Hợp đồng số 32/HĐTĐ-SZC-KD	8.407.410.006	8.407.410.006
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH SH Solar Farm theo Biên bản TT 72/TTh-SZC-KD.	25.451.858	25.451.858
Cộng	9.702.705.614	9.702.705.614

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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

Dài hạn:

Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH sản xuất giấy Uy Việt theo Hợp đồng số 13/HĐTĐ-SZC-KD	45.714.375.000	46.984.218.750
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH SH Solar Farm Vina theo Hợp đồng số 32/HĐTĐ-SZC-KD	184.963.020.134	193.370.430.140
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH SH Solar Farm theo Biên bản TT 72/TTh-SZC-KD	559.940.885	585.392.743
Cộng	231.237.336.019	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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

4.16. Vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/9/2021 VND		Trong kỳ VND		Tại ngày 01/01/2021 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:						
Vay ngân hàng	32.704.081.098	32.704.081.098	312.704.081.098	280.000.000.000	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	176.643.145.514	176.643.145.514	118.129.610.460	128.575.000.000	187.088.535.054	187.088.535.054
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	-	-	-
Cộng	309.347.226.612	309.347.226.612	530.833.691.558	408.575.000.000	187.088.535.054	187.088.535.054
Dài hạn:						
Vay ngân hàng	1.499.548.069.556	1.499.548.069.556	144.491.405.069	112.766.666.667	1.467.823.331.154	1.467.823.331.154
Trái phiếu	398.796.000.000	398.796.000.000	500.301.000.000	101.505.000.000	-	-
Cộng	1.898.344.069.556	1.898.344.069.556	644.792.405.069	214.271.666.667	1.467.823.331.154	1.467.823.331.154
Tổng cộng	2.207.691.296.168	2.207.691.296.168	1.175.626.096.627	622.846.666.667	1.654.911.866.208	1.654.911.866.208

Vay dài hạn đến hạn trả là khoản tiền vay dài hạn ngân hàng đến hạn phải trả trong 12 tháng tiếp theo.

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

Vay dài hạn là các khoản vay ngân hàng với lãi suất từ 6,8% 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.

Trái phiếu dài hạn là khoản phát hành trái phiếu không chuyển đổi, tổng mệnh giá là 500.000.000.000 VND có lãi suất linh hoạt, đáo hạn vào năm 2025 với mục đích phát hành trái phiếu là để giải phóng mặt bằng (bao gồm đền bù đất đai).

Tài sản thế chấp cho khoản vay dài hạn, và trái phiếu 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 1017/2020 – HĐBĐ/NHCT924 – SZC ngày 20/10/2020 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 BRVT.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 050449 cấp cho Công Ty Cổ Phần Sonadezi Châu Đức do Sở Tài Nguyên và Môi Trường – tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 13 tháng 01 năm 2020.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 756195 cấp cho Công Ty Cổ Phần Sonadezi Châu Đức do Sở Tài Nguyên và Môi Trường – tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 756197 cấp cho Công Ty Cổ Phần Sonadezi Châu Đức do Sở Tài Nguyên và Môi Trường – tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 050450 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 13/01/2020 và cập nhật vào ngày 23/10/2020.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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**

	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	Cộng VND
Số dư tại ngày 01/01/2020	1.000.000.000.000	5.407.250.000	28.885.884.756	11.141.942.378	150.457.416.186	1.195.892.493.320
Lãi trong 9 tháng đầu năm trước	-	-	-	-	162.248.516.028	162.248.516.028
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	4.365.000.000	-	(4.365.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(17.657.000.000)	(17.657.000.000)
Cổ tức	-	-	-	-	(100.000.000.000)	(100.000.000.000)
Số dư tại ngày 30/9/2020	1.000.000.000.000	5.407.250.000	33.250.884.756	11.141.942.378	190.683.932.214	1.240.484.009.348
Lãi trong 3 tháng cuối năm trước	-	-	11.141.942.378	(11.141.942.378)	23.752.687.789	23.752.687.789
Số dư 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 9 tháng đầu năm nay	-	-	-	-	255.523.898.870	255.523.898.870
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	7.440.000.000	-	(7.440.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(22.280.000.000)	(22.280.000.000)
Cổ tức	-	-	-	-	(100.000.000.000)	(100.000.000.000)
Số dư tại ngày 30/9/2021	1.000.000.000.000	5.407.250.000	51.832.827.134	-	340.240.518.873	1.397.480.596.007

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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

	Tại ngày 30/9/2021 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 30/9/2021	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 30/9/2021	Tại ngày 01/01/2021
USD	48.792	45.999,00

4.19. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 3/2021 VND	Quý 3/2020 VND
Doanh thu cho thuê đất và phí quản lý	161.040.982.837	68.952.196.966
Doanh thu dịch vụ và tư vấn giám sát		424.545.455
Doanh thu hoạt động Khu dịch vụ thể dục thể thao		190.909.090
Doanh thu kinh doanh thu phí đường bộ		17.383.923.636
Doanh thu xử lý nước thải	311.421.600	227.930.400
Doanh thu cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	447.804.000	524.134.800
Doanh thu cung cấp nước	804.462.500	652.208.639
Doanh thu sử dụng điện	205.629.908	180.621.304
Cộng	162.810.300.845	88.536.470.290

4.20. Giá vốn hàng bán

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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

	Quý 3/2021 VND	Quý 3/2020 VND
Giá vốn trích trước cho thuê đất và phí quản lý	60.419.388.279	26.363.102.240
Giá vốn dịch vụ và tư vấn giám sát		243.046.864
Giá vốn hoạt động Khu dịch vụ thể dục thể thao	1.413.536.777	883.074.832
Giá vốn kinh doanh thu phí đường bộ	401.848.798	8.746.539.612
Giá vốn hoạt động xử lý nước thải	195.046.400	143.183.300
Giá vốn cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	287.394.192	287.394.192
Giá vốn hoạt động cung cấp nước	894.102.000	616.066.500
Giá vốn hoạt động cung cấp điện	31.535.322	37.932.366
Cộng	63.642.851.768	37.320.339.906
4.21. Doanh thu hoạt động tài chính		
	Quý 3/2021 VND	Quý 3/2020 VND
Lãi tiền gửi	1.822.732.309	2.404.694.319
Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.151.812.500	1.875.000.000
Cộng	4.974.544.809	4.279.694.319
4.22. Chi phí bán hàng		
	Quý 3/2021 VND	Quý 3/2020 VND
Chi phí khấu hao	69.050.922	69.050.922
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.263.695.180	20.000.000
Chi phí bằng tiền khác		7.000.000
Cộng	6.332.746.102	96.050.922
4.23. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
	Quý 3/2021 VND	Quý 3/2020 VND
Chi phí nhân viên quản lý	7.487.981.545	6.594.926.318
Chi phí đồ dùng văn phòng	79.894.404	188.390.448
Chi phí khấu hao	406.092.910	367.601.404
Thuế, phí, lệ phí	61.114.169	153.623.661
Chi phí dịch vụ mua ngoài	531.034.584	743.657.408
Chi phí bằng tiền khác	3.949.258.441	418.853.286
Cộng	12.515.376.053	8.467.052.525

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.24. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Quý 3/2021 VND	Quý 3/2020 VND
Chi phí nhân công	11.926.948.726	20.103.679.770
Chi phí khấu hao tài sản cố định (*)	58.241.486.961	738.127.887
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.088.363.276	23.270.868.926
Chi phí khác bằng tiền	6.875.735.636	1.756.441.349
Cộng	86.132.534.599	45.869.117.932

4.25. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	83.719.407.625	44.898.652.923
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	7.244.594.532	5.903.561.483
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(3.151.812.500)	(1.875.000.000)
Thu nhập tính thuế	87.812.189.657	48.927.214.406
Chi phí thuế TNDN tính theo từng thuế suất như sau:		
1. Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 10%	374.893.908	13.845.544.220
Thuế suất thuế TNDN	10%	10%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 10% (1)	37.489.391	1.384.554.422
2. Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 20%	87.437.295.749	35.081.670.186
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 20% (2)	17.487.459.150	7.016.334.037
Thuế TNDN được giảm theo ưu đãi	337.404.517	587.479.153
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	17.187.544.023	7.813.409.307

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.26. Báo cáo bộ phận**

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

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

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

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2021

Nội dung	Hoạt động cho thuê đất, PQL nhà xưởng, XLNT và cung cấp điện nước	Hoạt động kinh doanh thu phí	Hoạt động tài chính	Hoạt động khác	Tổng cộng
Doanh thu thuần	562.030.175.054	-	8.617.662.972	3.483.785.256	574.131.623.282
Từ khách hàng bên ngoài	562.030.175.054	-	8.617.662.972	3.483.785.256	574.131.623.282
Kết quả HĐKD					
Lãi gộp của bộ phận	359.346.596.102	(824.578.395)	3.544.233.802	(2.086.900.578)	359.979.350.931
CP bán hàng & QLDN	48.127.304.540		728.278.892	215.201.645	49.070.785.077
Thu nhập khác				4.318.884.465	4.318.884.465
Chi phí khác					
LN kế toán trước thuế	311.219.291.562	(824.578.395)	2.815.954.910	2.016.782.242	315.227.450.319
CP thuế TNDN HH	58.775.027.978		10.199.160	918.324.311	59.703.551.449
Lợi nhuận sau thuế	252.444.263.584	(824.578.395)	2.805.755.750	1.098.457.931	255.523.898.870

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.27. Thông tin về các bên liên quan**

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

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

	<u>Tại ngày 30/9/2021 VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2021 VND</u>
Phải thu khách hàng:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	-	516.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2	10.267.481.968	
Công ty Cổ phần Môi Trường Sonadezi	-	182.715
Tổng Công ty Cổ phần Phát Triển Khu Công Nghiệp		981.762.593
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	389.489.225	-
Công ty Cổ phần Xây Dựng Đồng Nai	34.641.297	11.588.830
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	917.835	61.420.500
Cộng – Xem thêm mục 4.3	10.692.530.325	1.570.954.638
	<u>Tại ngày 30/9/2021 VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2021 VND</u>
Trả trước cho người bán ngắn hạn – Xem thêm mục 4.4		
Công ty Cổ phần Xây Dựng Đồng Nai	7.090.375.148	4.777.957.182
Công Ty CP Sonadezi An Bình	357.826.058	
Cộng –	7.448.201.206	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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

	Tại ngày 30/9/2021 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	(12.085.776.267)	(8.881.429.867)
Công ty Cổ phần Xây Dựng Đồng Nai	(44.148.053)	(3.366.209.546)
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	(4.332.240)	-
Cộng – Xem thêm mục 4.10	(12.134.256.560)	(13.222.443.946)
	Tại ngày 30/9/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Người mua trả tiền trước ngắn hạn:		
Công ty Cổ Phần Sonadezi Long Thành	(16.879.418.374)	-
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	(113.022.978.185)	(168.870.014.382)
Cộng – Xem thêm mục 4.11	(130.103.476.559)	(169.168.021.382)
	Tại ngày 30/9/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Cổ tức phải trả:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	(10.080.000.000)	(10.080.000.000)
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	(700.000.000)	-
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	(420.000.000)	-
Công ty Cổ phần Kinh Doanh Nhà Đồng Nai	(700.000.000)	-
Công ty Cổ phần Xây Dựng Đồng Nai	(350.000.000)	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	(95.010.000)	-
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	(700.000.000)	-
Tổng Công ty Cổ phần Phát Triển Khu Công Nghiệp	(46.840.000.000)	-
Cộng – Xem thêm mục 4.14	(59.885.010.000)	(10.080.000.000)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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

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 và cung cấp dịch vụ:		
Tổng Công ty Cổ phần Phát Triển Khu Công Nghiệp	2.399.604.918	1.301.950.375
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	8.151.485.052	4.049.033.936
Công ty Cổ phần Môi Trường Sonadezi		547.118.182
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	1.243.920.000	729.360.000
Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Công Nghiệp Số 2	225.668.571.960	1.467.200.000
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	318.160.648	240.612.297
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	495.360.000	761.626.993
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	92.584.524	19.547.980
Cộng – Xem thêm mục 4.19	238.369.687.102	9.116.249.763

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Mua hàng:		
Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai	6.144.450	8.661.800
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	12.288.150.311	32.278.184.354
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	1.238.594.634	976.343.558
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	935.638.377	797.630.036
Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	9.226.055.959	-
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	15.077.856.949	1.681.878.543
Cộng	38.772.440.680	35.742.698.291

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
Thù lao hội đồng quản trị	931.444.444	1.029.755.555

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và các nhân sự chủ chốt khác	1.898.460.000	1.952.590.000

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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

Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và các nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty trong 9 tháng đầu năm 2021 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.

4.28. Thu nhập Ban kiểm soát

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu nhập Ban kiểm soát	<u>391.211.110</u>	<u>435.511.110</u>

4.29. Các thông tin khác

Nguồn vốn 300.000.000.000 VND thông qua việc phát hành cổ phiếu của ĐHCĐ Công ty để tăng vốn điều lệ theo Quyết định số 147/QĐ-SZC-ĐHCĐ ngày 25 tháng 11 năm 2014 đã được giải ngân đến ngày 30/9/2021 như sau:

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



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Đồng nai, ngày 15 tháng 10 năm 2021

Phạm Thị Kim Hòa
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người lập