

**CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI AN BÌNH**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, KDC An Bình, P. An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	08 - 09
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 39

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, KDC An Bình, P. An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình (dưới đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đính kèm đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Phạm Trần Hòa Hiệp	Chủ tịch
Ông Lê Anh Hoàn	Phó Chủ tịch
Ông Trương Viết Hoàng Sơn	Thành viên
Bà Huỳnh Hoàng Oanh	Thành viên
Ông Trần Hồ Dũng	Thành viên

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Phạm Thị Kim Hòa	Trưởng ban
Ông Nguyễn Thành Thông	Thành viên
Bà Tiêu Thị Cẩm Anh	Thành viên

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Lê Anh Hoàn	Tổng Giám đốc
Ông Lê Văn Bình	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01/11/2020)
Ông Cao Minh Trung	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01/10/2020)
Ông Trần Hồ Dũng	Phó Tổng Giám đốc

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên RSM Quốc tế.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, KDC An Bình, P. An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

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

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

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Lê Anh Hoàn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 08 tháng 03 năm 2021



Số: 180/2021/KT-RSMHCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 08 tháng 03 năm 2021 từ trang 05 đến trang 39, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

KT TỔNG GIÁM ĐỐC**Lục Thị Vân****Phó Tổng Giám đốc**Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
0172-2018-026-1**Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam**
TP. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 03 năm 2021**Lê Việt Hà****Kiểm toán viên**Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
4732-2019-026-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2020	Tại ngày 01/01/2020
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		349.707.092.055	368.739.902.939
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	7.345.176.895	1.553.601.229
1. Tiền	111		3.345.176.895	1.553.601.229
2. Các khoản tương đương tiền	112		4.000.000.000	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		162.000.000.000	210.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	162.000.000.000	210.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		91.367.945.221	68.743.452.224
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	74.106.877.433	48.475.617.926
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	14.194.064.846	17.029.630.077
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	7.916.904.335	9.699.625.711
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(4.849.901.393)	(6.461.421.490)
IV. Hàng tồn kho	140	4.7	86.796.821.433	87.112.065.545
1. Hàng tồn kho	141		86.796.821.433	87.112.065.545
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.197.148.506	1.330.783.941
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.11	294.023.552	210.761.501
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.14	1.491.633.467	539.788.134
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.14	411.491.487	580.234.306
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		418.993.144.047	411.035.824.614
I. Tài sản cố định	220		39.279.271.567	36.015.419.731
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	39.279.271.567	36.015.419.731
Nguyên giá	222		73.278.721.858	64.870.706.017
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(33.999.450.291)	(28.855.286.286)
II. Bất động sản đầu tư	230	4.10	274.069.784.949	275.407.422.691
1. Nguyên giá	231		350.381.063.589	334.929.546.679
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(76.311.278.640)	(59.522.123.988)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		38.317.693.558	36.670.530.580
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.8	38.317.693.558	36.670.530.580
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250		63.301.338.000	61.661.338.000
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	3.600.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	4.2	63.301.338.000	58.061.338.000
V. Tài sản dài hạn khác	260		4.025.055.973	1.281.113.612
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.11	4.025.055.973	1.281.113.612
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		768.700.236.102	779.775.727.553

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2020	Tại ngày 01/01/2020
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		675.120.169.467	691.176.942.584
I. Nợ ngắn hạn	310		312.771.349.322	304.046.783.081
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	49.334.992.906	25.694.979.119
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.13	8.808.960.001	7.966.363.689
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.14	32.781.250	54.187.211
4. Phải trả người lao động	314	4.15	5.104.682.059	5.133.112.780
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.17	7.882.823.475	10.981.203.979
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.18	44.696.855.631	66.257.950.387
7. Vay ngắn hạn	320	4.19	191.803.314.365	185.039.443.902
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		5.106.939.635	2.919.542.014
II. Nợ dài hạn	330		362.348.820.145	387.130.159.503
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.16	91.261.166.708	98.117.547.140
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.17	216.881.170.462	223.774.801.447
3. Phải trả dài hạn khác	337	4.18	3.566.864.905	3.266.864.905
4. Vay dài hạn	338	4.19	50.639.618.070	61.970.946.011
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		93.580.066.635	88.598.784.969
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.20	93.580.066.635	88.598.784.969
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		31.125.000.000	31.125.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		31.125.000.000	31.125.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		20.011.875.000	20.011.875.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		27.979.159.355	21.894.775.263
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		14.464.032.280	15.567.134.706
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		3.058.082.825	14.037.457.104
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		11.405.949.455	1.529.677.602
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		768.700.236.102	779.775.727.553



Lê Anh Hoàn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 08 tháng 03 năm 2021

Lê Hoàng Phi
Kế toán trưởng

Lê Thị Thanh Thu
Người lập

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2020	Năm 2019
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	5.1	300.963.484.977	263.978.852.015
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		300.963.484.977	263.978.852.015
3. Giá vốn hàng bán	11	5.2	273.930.770.238	239.992.314.735
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		27.032.714.739	23.986.537.280
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	15.684.837.731	15.291.288.794
6. Chi phí tài chính	22	5.4	11.597.131.641	5.822.400.267
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		11.597.131.641	5.822.400.267
7. Chi phí bán hàng	25		456.980.860	438.847.157
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	14.165.721.590	20.410.375.590
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		16.497.718.379	12.606.203.060
10. Thu nhập khác	31		298.873.307	19.050.688
11. Chi phí khác	32		40	-
12. Lợi nhuận khác	40		298.873.267	19.050.688
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		16.796.591.646	12.625.253.748
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.7	2.583.970.359	2.931.906.746
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		14.212.621.287	9.693.347.002
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.20.3	3.665	2.427
17. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.20.4	3.665	2.427



Lê Anh Hoàn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 08 tháng 03 năm 2021

Lê Hoàng Phi
Kế toán trưởng

Lê Thị Thanh Thư
Người lập

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2020	Năm 2019
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		16.796.591.646	12.625.253.748
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.6	22.817.068.074	19.268.251.651
Các khoản dự phòng	03	5.6	(1.611.520.097)	994.878.444
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(15.684.837.731)	(15.291.288.794)
Chi phí lãi vay	06	5.4	11.597.131.641	5.822.400.267
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		33.914.433.533	23.419.495.316
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(23.830.655.882)	1.423.013.583
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(4.574.736.819)	(19.145.689.700)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(7.874.363.302)	(48.414.873.971)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.303.999.932	(1.068.129.617)
Tiền lãi vay đã trả	14		(11.719.389.921)	(5.669.661.592)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.13	(2.000.000.000)	(3.701.730.559)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	189.500.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(818.942.000)	(1.500.785.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(15.599.654.459)	(54.468.861.540)
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		(31.484.593.964)	(39.809.789.283)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(98.000.000.000)	(161.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		146.000.000.000	161.000.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(5.240.000.000)	-
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		3.600.000.000	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		17.308.281.567	16.440.484.961
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		32.183.687.603	(23.369.304.322)

(Xem trang tiếp theo)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2020	Năm 2019
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	362.257.129.775	318.189.901.057
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(366.824.587.253)	(234.030.762.764)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(6.225.000.000)	(6.284.964.060)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(10.792.457.478)	77.874.174.233
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM	50		5.791.575.666	36.008.371
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		1.553.601.229	1.517.592.858
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM (70 = 50+60+61)	70	4.1	7.345.176.895	1.553.601.229



Lê Anh Hoàn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 08 tháng 03 năm 2021

Lê Hoàng Phi
Kế toán trưởng

Lê Thị Thanh Thư
Người lập



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 An Bình (dưới đây gọi tắt là "Công ty") (trước đây là Công ty Cổ phần Xây Dựng Sonadezi) là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Doanh nghiệp nhà nước - Xí nghiệp Xây dựng số 1 theo Quyết định số 4756/QĐ.CT-UBT ngày 23 tháng 12 năm 1999 của Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Đồng Nai. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600449307 (số cũ 4703000001) ngày 12 tháng 01 năm 2000 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp và các Giấy chứng nhận thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 18 tháng 08 năm 2018.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 31.125.000.000 VND, được chi tiết như sau:

Nhà đầu tư	Tại ngày 31/12/2020		Tại ngày 01/01/2020	
	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty Cổ phần				
Phát triển Khu Công nghiệp	11.812.500.000	37,95%	11.812.500.000	37,95%
Nhân viên công ty	3.101.930.000	9,97%	3.101.930.000	9,97%
Các cổ đông khác	16.210.570.000	52,08%	16.210.570.000	52,08%
Cộng	31.125.000.000	100,00%	31.125.000.000	100,00%

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Số 113 - 116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 165 (31/12/2019: 162).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng công trình.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

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

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Xử lý chất thải rắn (sinh hoạt, công nghiệp, bệnh viện), chất thải lỏng;
- Sản xuất bê tông thương phẩm, gạch lát vỉa hè, gạch block;
- Thi công xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị và khu công nghiệp, thủy lợi, cấp thoát nước, giao thông;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Phá dỡ, chuẩn bị mặt bằng, xây dựng nền móng tòa nhà, đóng cọc;
- Thi công lắp đặt hệ thống điện, hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống chống sét, hệ thống cấp, thoát nước;
- Gia công lắp đặt cơ khí;
- Cung ứng lao động chuyên ngành;
- Tư vấn môi giới bất động sản;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét;
- Bán buôn xăng dầu và các sản phẩm liên quan;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

Các đơn vị trực thuộc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 gồm:

<u>Tên</u>	<u>Địa chỉ</u>
Xí nghiệp Vật Liệu Xây Dựng và Dịch Vụ	Đường Long Phước, KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai

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.

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 12 năm 2020 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020. 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, 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 tiền gửi có kỳ hạn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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 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. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Bất động sản khu công nghiệp và khu đô thị được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của bất động sản xây dựng để bán bao gồm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, chi phí làm đường và xây dựng hệ thống thoát nước, chi phí trồng cây xanh và các cơ sở hạ tầng khác, chi phí xây dựng trả cho nhà thầu, chi phí tư vấn thiết kế và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tại ngày lập báo cáo tài chính, dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được với mức trích lập theo hướng dẫn 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 hàng tồn kho không cao hơn giá thị trường.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.6. 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 việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

Phương pháp khấu hao

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

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

- | | |
|----------------------------------|-------------|
| ▪ Nhà cửa, vật kiến trúc | 10 - 25 năm |
| ▪ Máy móc thiết bị | 06 năm |
| ▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn | 06 - 10 năm |

3.7. Cho thuê tài sản

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 ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ khi phát sinh/phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê theo thời hạn của hợp đồng thuê. Doanh thu cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.8. Bất động sản đầu tư

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

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc 05 - 25 năm
- Quyền sử dụng đất 48 năm

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 lý hoặc cho các mục đích khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản bao gồm chi phí xây lắp, thiết bị, chi phí khác và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty.

Các chi phí này sẽ được chuyển sang là nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

Theo quy định về quản lý đầu tư và xây dựng của Nhà nước, tùy theo phân cấp quản lý, giá trị quyết toán các công trình xây dựng cơ bản hoàn thành cần được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Do đó, giá trị cuối cùng về giá trị các công trình xây dựng cơ bản có thể thay đổi và phụ thuộc vào quyết toán được phê duyệt bởi các cơ quan có thẩm quyền.

3.10. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ và tiền thuê đất trả trước, chi phí sửa chữa, cải tạo. 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.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh:

- Công cụ, dụng cụ được phân bổ dần từ 4 tháng đến 12 tháng vào kết quả hoạt động kinh doanh;
- Tiền thuê đất trả trước được phân bổ theo thời hạn thuê;
- Chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh một lần có giá trị lớn doanh nghiệp không thực hiện trích trước chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định được phân bổ 2 năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.11. Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán, phải trả nội bộ 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; Phải trả nội bộ là các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc; 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.

3.13. Chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được 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.

Chi phí đầu tư hạ tầng trích trước cho hoạt động kinh doanh hạ tầng và chuyển quyền sử dụng mặt bằng công nghiệp của Khu công nghiệp Suối Tre được ghi nhận căn cứ tỷ lệ doanh thu thực hiện hàng năm và tổng chi phí đầu tư ước tính.

3.14. Quỹ lương

Quỹ lương năm 2020 được trích lập theo Nghị định số 53/2016/NĐ-CP ngày 13 tháng 06 năm 2016 của Chính phủ và Thông tư số 28/2016/TT-BLĐTBXH ngày 01 tháng 09 năm 2016 của Bộ Lao động Thương binh và Xã hội quy định về tiền lương, thù lao, tiền thưởng đối với công ty có cổ phần, vốn góp chi phối của Nhà nước.

3.15. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước là số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê đất và phí sử dụng mặt bằng công nghiệp Khu Công nghệ Suối Tre.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.16. 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. Mức trích lập các quỹ được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

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 đồng 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.

3.17. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

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 cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu từ tiền cho thuê tài sản hoạt động được trình bày ở mục 3.7.

Doanh thu bán lô đất đã xây dựng trên cơ sở hạ tầng

Doanh thu bán lô đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được ghi nhận khi đã hoàn thành cơ bản công tác xây dựng cơ sở hạ tầng và lô đất đã được bàn giao cho khách hàng.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo chính sách kế toán về hợp đồng xây dựng như trình bày ở mục 3.18 dưới đây.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Thu nhập đầu tư

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

3.18. Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán theo tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn;
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

3.19. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán ra trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

3.20. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh khoản chi phí đi vay phát sinh trong kỳ.

3.21. Chi phí quản lý doanh nghiệp

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; chi phí vật liệu quản lý; chi phí đồ dùng văn phòng; chi phí khấu hao tài sản cố định; thuế, phí, lệ phí; chi phí dự phòng; chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác (chi phí tiền xăng, chi phí du lịch,...).

3.22. 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%.

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 mức thuế 10%.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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.

3.23. 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.

3.24. 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.

3.25. 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.

3.26. 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.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**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 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Tiền mặt	16.372.455	32.505.327
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.328.804.440	1.521.095.902
Các khoản tương đương tiền	4.000.000.000	-
Cộng	7.345.176.895	1.553.601.229

Tương đương tiền là khoản tiền gửi có kỳ hạn 03 tháng tại Ngân hàng Công thương Việt Nam với lãi suất 3,5%/năm.

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc từ 6 tháng đến 12 tháng với lãi suất từ 3,90%/năm đến 7,8%/năm và được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm mục 4.19.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Tại ngày 31/12/2020 VND			Tại ngày 01/01/2020 VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác:						
Công ty Cổ phần đầu tư QL 91 Cần Thơ - An Giang	22.400.000.000	(*)	-	22.400.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI	19.240.000.000	(*)	-	14.000.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	12.607.250.000	17.145.860.000	-	12.607.250.000	15.078.271.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	7.000.000.000	22.400.000.000	-	7.000.000.000	12.390.000.000	-
Công ty Cổ phần Cấp Nước Long Khánh	1.054.088.000	3.077.200.000	-	1.054.088.000	2.058.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	1.000.000.000	2.100.000.000	-	1.000.000.000	1.950.000.000	-
Cộng	63.301.338.000		-	58.061.338.000		-

(*) 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.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	20.596.565.161	7.595.133.151
Phải thu từ khách hàng:		
Công ty TNHH XD & DV Tân Việt	5.823.256.888	1.459.132.000
Công ty cổ phần Cấp nước Nhơn Trạch	2.550.805.202	-
Công ty cổ phần xây dựng Đồng Nai	2.353.620.004	72.040.000
Công ty TNHH Phạm Ngọc Danh	1.903.046.000	2.979.251.000
Các khách hàng khác	40.879.584.178	36.370.061.775
Cộng	74.106.877.433	48.475.617.926

Tại ngày 31/12/2020, phải thu các khách hàng khác ngắn hạn có số dư mỗi khách hàng dưới 10% tổng số phải thu khách hàng ngắn hạn.

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ Thuật Xây dựng Khánh Hà	6.372.811.567	2.509.854.915
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Seen	4.910.043.005	10.000.000.000
Công ty TNHH Xây dựng và Dịch vụ Tân Việt	-	1.026.622.151
Các nhà cung cấp khác	2.911.210.274	3.493.153.011
Cộng	14.194.064.846	17.029.630.077

Tại ngày 31/12/2020, trả trước các nhà cung cấp khác ngắn hạn có số dư mỗi khoản trả trước dưới 10% tổng số trả trước các nhà cung cấp ngắn hạn.

4.5. Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2020 VND		Tại ngày 01/01/2020 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Dự thu lãi tiền gửi	6.171.392.875	-	7.506.836.711	-
Phải thu người lao động	1.095.300.000	-	1.059.000.000	-
Thuế, phí và lệ phí trên doanh thu nhận trước của Khu dân cư S3	354.772.460	-	770.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	3.000.000	-	3.000.000	-
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	-	-	288.000.000	-
Phải thu khác	292.439.000	-	72.789.000	-
Cộng	7.916.904.335	-	9.699.625.711	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.6. Nợ xấu**

	Tại ngày 31/12/2020		Tại ngày 01/01/2020	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	9.500.095.660	4.650.194.267	11.495.171.441	5.033.749.951

Thời gian quá hạn và giá trị các khoản nợ phải thu quá hạn theo từng đối tượng được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2020			Tại ngày 01/01/2020		
	VND			VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Công ty TNHH Phạm Ngọc Danh	1.377.286.000	964.100.200	Từ 6-12 tháng	2.979.251.000	2.979.251.000	Dưới 6 tháng
Công ty TNHH MTV XD Xuân Phương Phát	584.235.397	268.671.664	Trên 1 năm	1.584.235.397	883.703.651	Trên 1 năm
Công ty TNHH Tam Lộc Phát	321.036.671	-	Trên 3 năm	231.036.671	-	Trên 3 năm
Các khách hàng khác	7.217.537.592	3.417.422.403	Trên 6 tháng	6.700.648.373	1.170.795.300	Trên 6 tháng
Cộng	9.500.095.660	4.650.194.267		11.495.171.441	5.033.749.951	

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.7. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2020		Tại ngày 01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1.227.928.698	-	1.224.551.967	-
Công cụ, dụng cụ	68.982.813	-	68.368.968	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	85.499.909.922	-	85.819.144.610	-
<i>Khu dân cư An Hòa 3</i>	44.051.847.967	-	42.738.679.295	-
<i>Nhà liên kế S3</i>	21.574.640.932	-	39.551.387.720	-
<i>Hệ thống xử lý nước thải huyện Vĩnh Cửu</i>	8.996.876.499	-	-	-
<i>Sân Golf Châu Đức</i>	5.530.022.950	-	132.249.734	-
<i>Công trình khác</i>	5.346.521.574	-	3.396.827.861	-
Cộng	86.796.821.433	-	87.112.065.545	-

4.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2020	Tại ngày 01/01/2020
	VND	VND
Công trình Khu công nghiệp Suối Tre	26.906.507.332	8.071.312.083
Công trình cụm nhà xưởng cho thuê KCN Châu Đức	6.363.170.309	5.934.900.800
Cụm nhà xưởng cho thuê Khu công nghiệp Suối Tre	5.048.015.917	9.411.789.286
Công trình Nhà máy sản xuất bê tông Châu Đức	-	13.252.528.411
Cộng	38.317.693.558	36.670.530.580

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải truyền dẫn VND	Cộng VND
Nguyên giá:				
Tại ngày 01/01/2020	13.889.683.305	10.044.694.260	40.936.328.452	64.870.706.017
Mua trong năm	-	79.811.000	-	79.811.000
Đầu tư XDCB hoàn thành	9.211.954.258	-	-	9.211.954.258
Giảm khác	(883.749.417)	-	-	(883.749.417)
Tại ngày 31/12/2020	22.217.888.146	10.124.505.260	40.936.328.452	73.278.721.858
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Tại ngày 01/01/2020	12.248.258.053	3.657.774.118	12.949.254.115	28.855.286.286
Khấu hao trong năm	1.364.463.536	811.292.530	3.852.157.356	6.027.913.422
Giảm khác	(883.749.417)	-	-	(883.749.417)
Tại ngày 31/12/2020	12.728.972.172	4.469.066.648	16.801.411.471	33.999.450.291
Giá trị còn lại:				
Tại ngày 01/01/2020	1.641.425.252	6.386.920.142	27.987.074.337	36.015.419.731
Tại ngày 31/12/2020	9.488.915.974	5.655.438.612	24.134.916.981	39.279.271.567

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình là 30.450.293.549 VND đã được dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay – Xem thêm mục 4.19.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 13.042.867.171 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tăng trong năm VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
<u>Bất động sản đầu tư cho thuê</u>			
Nguyên giá:			
Quyền sử dụng đất	10.406.285.313	-	10.406.285.313
Cơ sở hạ tầng	339.974.778.276	15.451.516.910	324.523.261.366
Cộng	350.381.063.589	15.451.516.910	334.929.546.679
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Quyền sử dụng đất	2.348.640.840	433.595.232	1.915.045.608
Cơ sở hạ tầng	73.962.637.800	16.355.559.420	57.607.078.380
Cộng	76.311.278.640	16.789.154.652	59.522.123.988
Giá trị còn lại:			
Quyền sử dụng đất	8.057.644.473		8.491.239.705
Cơ sở hạ tầng	266.012.140.476		266.916.182.986
Cộng	274.069.784.949		275.407.422.691

Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư là 28.593.842.236 VND đã được dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm mục 4.19.

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 15.608.505.718 VND.

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định 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.

4.11. Chi phí trả trước

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Ngắn hạn:		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	294.023.552	210.761.501
Dài hạn:		
Chi phí thuê đất KCN Châu Đức	4.025.055.973	-
Các khoản khác	-	1.281.113.612
Cộng	4.025.055.973	1.281.113.612

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, KDC An Bình, P. An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.12. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2020 VND		Tại ngày 01/01/2020 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm mục 8	528.776.112	528.776.112	452.614.100	452.614.100
Phải trả cho người bán:				
Công ty TNHH Hóa Nhựa Đệ Nhất	6.259.043.230	6.259.043.230	-	-
Công ty TNHH Xây dựng Hoàng Tâm Phát	5.407.171.005	5.407.171.005	2.392.500.000	2.392.500.000
Công ty TNHH Hiếu Phụng	4.402.954.518	4.402.954.518	1.738.872.955	1.738.872.955
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ Thuật XD Khánh Hà	4.185.337.248	4.185.337.248	643.140.137	643.140.137
Công ty TNHH XD & DV Tân Việt	845.168.348	845.168.348	4.161.982.390	4.161.982.390
Công ty TNHH Hà An Cường	175.788.507	175.788.507	1.753.540.108	1.753.540.108
Phải trả cho các đối tượng khác	27.530.753.938	27.530.753.938	14.552.329.429	14.552.329.429
Cộng	49.334.992.906	49.334.992.906	25.694.979.119	25.694.979.119

4.13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
BQL các dự án Đầu tư & Xây dựng cấp nước và VSNT Khu quản lý đường bộ, đường thủy Đồng Nai (Sở GTVT tỉnh Đồng Nai)	6.500.000.000	3.856.021.417
Công ty Cổ phần Vận Tải Vĩnh Đức	1.905.339.000	-
Các khách hàng khác	403.621.001	3.491.388.097
		618.954.175
Cộng	8.808.960.001	7.966.363.689

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.14. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 31/12/2020 VND		Số phát sinh VND		Số đã khấu trừ VND		Tại ngày 01/01/2020 VND	
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	1.491.633.467		26.292.116.828		25.340.271.495		539.788.134	
	Tại ngày 31/12/2020 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2020 VND			
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp		
Thuế giá trị gia tăng	-	-	6.242.139.502	6.242.139.502	-	-		
Thuế nhập khẩu	-	-	1.643.148.348	1.643.148.348	-	-		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	411.491.487	-	2.168.742.819	2.000.000.000	580.234.306	-		
Thuế thu nhập cá nhân	-	32.781.250	699.949.192	721.355.153	-	54.187.211		
Các loại thuế khác	-	-	217.610.601	217.610.601	-	-		
Cộng	411.491.487	32.781.250	10.971.590.462	10.824.253.604	580.234.306	54.187.211		

4.15. Phải trả người lao động

Là quỹ tiền lương năm 2020 còn phải trả người lao động.

4.16. Chi phí phải trả dài hạn

Là khoản trích trước chi phí hạ tầng Khu công nghiệp Suối Tre.

4.17. Doanh thu chưa thực hiện

Là khoản doanh thu nhận trước tiền cho thuê Khu công nghiệp Suối Tre.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.18. Phải trả khác**

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Ngắn hạn:		
Tiền đặt cọc mua nhà Khu dân cư S3	34.236.833.539	51.667.934.015
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	6.225.000.000	6.225.000.000
Tiền thuê đất KCN Biên Hòa 1 - Xem thêm mục 8	2.753.666.278	2.753.666.278
Nhận đặt cọc khác	850.000.000	850.000.000
Trích trước lãi vay	275.113.548	397.371.828
Bảo hiểm xã hội và y tế	2.401.464	2.401.464
Phải trả tiền bồi thường đất	-	4.209.736.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	353.840.802	151.840.802
Cộng	<u>44.696.855.631</u>	<u>66.257.950.387</u>
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược	3.566.864.905	3.266.864.905

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.19. Vay và nợ thuê tài chính**

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2020 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2020 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:						
Vay ngân hàng	165.948.455.814	165.948.455.814	347.733.599.165	344.320.155.253	162.535.011.902	162.535.011.902
Vay dài hạn đến hạn trả	25.854.858.551	25.854.858.551	25.854.858.551	22.504.432.000	22.504.432.000	22.504.432.000
Cộng	191.803.314.365	191.803.314.365	373.588.457.716	366.824.587.253	185.039.443.902	185.039.443.902
Dài hạn:						
Vay ngân hàng	50.639.618.070	50.639.618.070	14.523.530.610	25.854.858.551	61.970.946.011	61.970.946.011
Tổng cộng	242.442.932.435	242.442.932.435	388.111.988.326	392.679.445.804	247.010.389.913	247.010.389.913

Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng là các khoản vay có thời hạn từ 6 tháng đến 12 tháng, chịu lãi suất từ 6,0%/năm đến 9,8%/năm nhằm bổ sung vốn lưu động. Khoản vay này được đảm bảo bằng:

- Các khoản tiền gửi có kỳ hạn - Xem thêm mục 4.2;
- Tài sản cố định và bất động sản đầu tư của Công ty - Xem thêm mục 4.9, 4.10.

Vay dài hạn là các khoản vay các ngân hàng có thời hạn từ 12 tháng đến 120 tháng với lãi suất từ 9%/năm đến 11,1%/năm. Các khoản vay được bảo đảm bằng tài sản hình thành từ nguồn vốn vay và tài sản cố định của Công ty - Xem thêm mục 4.9.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.20. Vốn chủ sở hữu****4.20.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu				Tổng VND
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	
Tại ngày 01/01/2019	31.125.000.000	20.011.875.000	14.360.111.057	26.798.782.365	92.295.768.422
Lãi trong năm trước	-	-	-	9.693.347.002	9.693.347.002
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	7.534.664.206	(7.534.664.206)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(1.938.669.400)	(1.938.669.400)
Chia cổ tức	-	-	-	(12.450.000.000)	(12.450.000.000)
Tăng khác	-	-	-	998.338.945	998.338.945
Tại ngày 01/01/2020	31.125.000.000	20.011.875.000	21.894.775.263	15.567.134.706	88.598.784.969
Lãi trong năm nay	-	-	-	14.212.621.287	14.212.621.287
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	6.084.384.092	(6.084.384.092)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi bổ sung 2019	-	-	-	(199.667.789)	(199.667.789)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2020	-	-	-	(2.806.671.832)	(2.806.671.832)
Chia cổ tức	-	-	-	(6.225.000.000)	(6.225.000.000)
Tại ngày 31/12/2020	31.125.000.000	20.011.875.000	27.979.159.355	14.464.032.280	93.580.066.635

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, KDC An Bình, P. An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.20.2. Cổ phiếu**

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	3.112.500	3.112.500
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	3.112.500	3.112.500
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	3.112.500	3.112.500

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

4.20.3. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	14.212.621.287	9.693.347.002
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	(2.806.671.832)	(2.138.337.189)
Lãi để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	11.405.949.455	7.555.009.813
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	3.112.500	3.112.500
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.665	2.427

4.20.4. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	14.212.621.287	9.693.347.002
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(2.806.671.832)	(2.138.337.189)
Lãi để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	11.405.949.455	7.555.009.813
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	3.112.500	3.112.500
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
Số lượng cổ phiếu để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	3.112.500	3.112.500
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	3.665	2.427

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán**

	<u>Tại ngày 31/12/2020</u>	<u>Tại ngày 01/01/2020</u>
Ngoại tệ các loại:		
USD	120,88	77,48
	<u>Tại ngày 31/12/2020 VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2020 VND</u>
Nợ khó đòi đã xử lý:		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cotec	3.294.459.997	3.294.459.997
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 45	1.737.304.743	1.737.304.743
Cộng	<u>5.031.764.740</u>	<u>5.031.764.740</u>

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**

	<u>Năm 2020 VND</u>	<u>Năm 2019 VND</u>
Doanh thu bán vật tư, vật liệu xây dựng	135.091.155.436	120.406.961.380
Doanh thu hoạt động xây dựng	112.151.469.490	94.482.328.940
Doanh thu bán nhà	24.021.799.580	20.398.344.268
Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	18.381.209.474	21.050.913.754
Doanh thu cho thuê nhà xưởng	11.317.850.997	7.640.303.673
Cộng	<u>300.963.484.977</u>	<u>263.978.852.015</u>
Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm mục 8	63.954.221.727	63.507.047.037

5.2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm 2020 VND</u>	<u>Năm 2019 VND</u>
Giá vốn bán vật tư, vật liệu xây dựng	134.074.372.166	116.834.453.449
Giá vốn hoạt động xây dựng	105.433.138.157	89.877.401.703
Giá vốn bán nhà	13.767.010.788	14.224.229.060
Giá vốn cho thuê cơ sở hạ tầng công nghiệp	15.425.949.818	16.735.280.073
Giá vốn cho thuê nhà xưởng	5.230.299.309	2.320.950.450
Cộng	<u>273.930.770.238</u>	<u>239.992.314.735</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lãi tiền gửi	13.427.112.731	13.490.711.794
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.257.725.000	1.800.577.000
Cộng	15.684.837.731	15.291.288.794

5.4. Chi phí tài chính

Là chi phí lãi vay phát sinh trong năm.

5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Chi phí nhân viên quản lý	9.674.185.832	10.774.474.625
Chi phí đồ dùng văn phòng	77.600.443	54.676.727
Chi phí khấu hao tài sản cố định	829.858.554	829.542.576
Thuế, phí, lệ phí	169.306.265	204.718.360
Trích/Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(1.611.520.097)	994.878.444
Chi phí dịch vụ mua ngoài	339.239.276	359.218.244
Chi phí bằng tiền khác	4.687.051.317	7.192.866.614
<i>Chi phí tham quan du lịch</i>	562.303.763	1.133.142.273
<i>Chi phí tiền xăng</i>	196.438.034	259.096.573
<i>Chi phí khác</i>	3.928.309.520	5.800.627.768
Cộng	14.165.721.590	20.410.375.590

5.6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	162.900.336.990	120.394.551.748
Chi phí nhân công	26.483.583.440	23.182.614.930
Chi phí khấu hao tài sản cố định	22.817.068.074	19.268.251.651
Chi phí dự phòng	(1.611.520.097)	994.878.444
Chi phí dịch vụ mua ngoài	68.939.887.421	52.721.016.002
Chi phí bằng tiền khác	8.704.882.172	45.399.729.777
Cộng	288.234.238.000	261.961.042.552

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	3.044.861.966	2.271.347.350
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	(460.891.607)	660.559.396
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	<u>2.583.970.359</u>	<u>2.931.906.746</u>

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

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	16.796.591.646	12.625.253.748
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	685.443.182	532.060.000
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(2.257.725.000)	(1.800.577.000)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	15.224.309.828	11.356.736.748
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	<u>3.044.861.966</u>	<u>2.271.347.350</u>

Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí được trừ khi tính thuế như: thù lao Hội đồng quản trị không chuyên trách, chi phí không liên quan hoạt động sản xuất kinh doanh.

Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế là cổ tức nhận được từ các khoản đầu tư vào công ty khác.

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ**6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	362.257.129.775	318.189.901.057

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(366.824.587.253)	(234.030.762.764)

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

7. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

- Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp;
- Các lĩnh vực xây dựng và bán vật liệu xây dựng
- Lĩnh vực kinh doanh nhà;

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2020:

	ĐVT: Triệu đồng							
	Lĩnh vực cho thuê nhà xưởng, văn phòng và hạ tầng KCN		Lĩnh vực xây dựng và bán VLXD		Lĩnh vực kinh doanh nhà		Tổng cộng	
	Năm 2020	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2019
Doanh thu								
Từ khách hàng bên ngoài	29.699	28.691	247.242	214.889	24.022	20.398	300.963	263.978
Kết quả hoạt động kinh doanh								
Kết quả của bộ phận	9.043	9.635	7.735	8.177	10.255	6.174	27.033	23.986
Chi phí không phân bổ							(14.623)	(20.849)
Lợi nhuận khác							299	19
Thu nhập tài chính							15.685	15.291
Chi phí tài chính							(11.597)	(5.822)
Lợi nhuận trước thuế							16.797	12.625
Thuế thu nhập doanh nghiệp							(2.584)	(2.932)
Lợi nhuận sau thuế							14.213	9.693

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các thông tin khác:

ĐVT: Triệu đồng

	Lĩnh vực cho thuê nhà xưởng, văn phòng và hạ tầng KCN		Lĩnh vực xây dựng và bán VLXD		Lĩnh vực kinh doanh nhà		Tổng cộng	
	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày
	31/12/2020	01/01/2020	31/12/2020	01/01/2020	31/12/2020	01/01/2020	31/12/2020	01/01/2020
Tổng tài sản không phân bổ							768.700	779.776
Tổng nợ phải trả không phân bổ							675.120	691.177

ĐVT: Triệu đồng

	Lĩnh vực cho thuê nhà xưởng, văn phòng và hạ tầng KCN		Lĩnh vực xây dựng và bán VLXD		Lĩnh vực kinh doanh nhà		Tổng cộng	
	Năm 2020	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2019
Tiền chi mua sắm tài sản							31.485	39.810
Chi phí không phân bổ							22.817	19.268

Công ty không có báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì hoạt động của Công ty hoàn toàn tại Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam, do đó không có sự khác nhau về rủi ro và lợi ích kinh tế theo khu vực địa lý cần thiết phải thuyết minh.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**8. 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. Các công ty con của Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp | Công ty cùng tập đoàn |
| 3. Thành viên Hội đồng quản trị 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 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng:		
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	9.989.270.818	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	8.881.429.867	866.958.075
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	980.529.511	2.125.546.032
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	741.472.889	1.507.304.079
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	3.862.076	3.862.076
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	-	3.045.018.280
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	-	46.444.609
	<hr/>	<hr/>
Cộng - Xem thêm mục 4.3	<u>20.596.565.161</u>	<u>7.595.133.151</u>
Phải trả người bán ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	(318.469.351)	(338.368.000)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	(148.886.261)	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	(61.420.500)	(114.246.100)
	<hr/>	<hr/>
Cộng - Xem thêm mục 4.12	<u>(528.776.112)</u>	<u>(452.614.100)</u>
Phải trả ngắn hạn khác - Xem thêm mục 4.18:		
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	(2.753.666.278)	(2.753.666.278)

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền.

Giá hàng hóa, dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan khác là giá thỏa thuận. Việc mua hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan khác được thực hiện theo giá thỏa thuận.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, KDC An Bình, P. An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Bán hàng, cung cấp dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	40.370.134.424	15.762.858.897
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	10.644.025.392	30.380.099.471
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	9.100.421.169	29.922.273
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	3.839.640.742	9.641.653.709
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	-	6.848.065.259
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	-	844.447.428
Cộng - Xem thêm mục 5.1	<u>63.954.221.727</u>	<u>63.507.047.037</u>
Mua hàng:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	3.015.050.729	3.407.530.252
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	1.690.664.303	1.517.373.787
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	328.562.643	177.553.271
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	170.434.468	89.734.500
Công ty Cổ phần Môi Trường Sonadezi	28.113.220	10.842.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	-	5.000.000
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	-	2.750.440
Cộng	<u>5.232.825.363</u>	<u>5.210.784.250</u>

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:

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Thù lao của Hội đồng quản trị	617.800.000	585.800.000
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và các nhân viên quản lý chủ chốt khác	2.048.420.001	2.320.160.001
Cổ tức được chia	165.273.400	165.273.400
Cộng	<u>2.831.493.401</u>	<u>3.071.233.401</u>

9. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Tiền lương và các chi phí hoạt động	238.100.000	218.100.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

10. SỐ LIỆU SO SÁNH

Các số liệu so sánh dưới đây đã được báo cáo lại:

Kết quả hoạt động kinh doanh (Trích):

	Năm 2019 VND (Được báo cáo lại)	Năm 2019 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	2.427	2.491

Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu năm 2019 được báo cáo lại do Công ty trích quỹ khen thưởng phúc lợi bổ sung của năm 2019 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2020 số 135/NQ-SZA-KT ngày 15 tháng 04 năm 2020.

11. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ảnh hưởng của đại dịch Coronavirus (COVID-19) đang diễn ra và mặc dù không tác động tiêu cực về mặt tài chính cho Công ty đến ngày 31/12/2020 nhưng Công ty cũng không thể ước tính được các ảnh hưởng tiềm tàng, tích cực hoặc tiêu cực, sau ngày kết thúc kỳ báo cáo. Tình hình dịch bệnh đang diễn biến nhanh và phụ thuộc vào các biện pháp kiểm soát dịch bệnh của Chính phủ Việt Nam và các nước.

Ngoài ảnh hưởng của đại dịch COVID-19 nêu trên, không có vấn đề hoặc tình huống nào khác phát sinh kể từ ngày 31/12/2020 có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể có ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hoặc tình hình của Công ty trong những năm tài chính sắp tới.



Lê Anh Hoàn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 08 tháng 03 năm 2021

Lê Hoàng Phi
Kế toán trưởng

Lê Thị Thanh Thư
Người lập

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Vietnam

5th Floor, Sai Gon 3 Building,
140 Nguyen Van Thu Street,
Da Kao Ward, District 1,
Ho Chi Minh City, Vietnam

T +8428 3827 5026
F +8428 3827 5027

Ha Noi Office
25th Floor, Tower A, Discovery Complex Building,
No.302 Cau Giay Street, Dich Vong Ward, Cau Giay District,
Hanoi, Vietnam

T +8424 3795 5353
F +8424 3795 5252

Central Office
3th Floor, 142 Xo Viet Nghe Tinh Street,
Hoa Cuong Nam Ward, Hai Chau District,
Da Nang, Vietnam

T +84236 363 3334
F +84236 363 3335

