

# CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Quý 1 năm 2022



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31/03/2022

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN                                      | Mã số      | TM  | Tại ngày 31/03/2022      | Tại ngày 01/01/2022      |
|--|------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   | <b>100</b> |     | <b>250.384.824.028</b>   | <b>352.142.763.857</b>   |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>110</b> | 4.1 | <b>105.292.817.647</b>   | <b>199.379.109.394</b>   |
| 1. Tiền                                      | 111        |     | 15.186.539.167           | 69.272.830.914           |
| 2. Các khoản tương đương tiền                | 112        |     | 90.106.278.480           | 130.106.278.480          |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>120</b> |     | <b>50.000.000.000</b>    | <b>60.000.000.000</b>    |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           | 123        | 4.2 | 50.000.000.000           | 60.000.000.000           |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      | <b>130</b> |     | <b>50.845.713.690</b>    | <b>52.167.886.610</b>    |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 131        | 4.3 | 18.919.478.572           | 9.680.656.856            |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 132        | 4.4 | 31.168.937.460           | 39.080.738.122           |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác                    | 136        | 4.5 | 781.884.950              | 3.431.078.924            |
| 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        | 137        |     | (24.587.292)             | (24.587.292)             |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>140</b> |     | <b>6.596.973.914</b>     | <b>6.589.383.951</b>     |
| 1. Hàng tồn kho                              | 141        |     | 6.596.973.914            | 6.589.383.951            |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              | <b>150</b> |     | <b>37.649.318.777</b>    | <b>34.006.383.902</b>    |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 151        |     | 1.115.877.284            | 1.072.117.154            |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   | 152        |     | 36.533.441.493           | 32.934.266.748           |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    | <b>200</b> |     | <b>5.405.199.097.084</b> | <b>5.264.232.306.439</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>         | <b>210</b> |     | <b>307.311.938</b>       | <b>307.311.938</b>       |
| 1. Phải thu dài hạn khác                     | 216        |     | 307.311.938              | 307.311.938              |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                   | <b>220</b> |     | <b>306.517.441.556</b>   | <b>307.449.859.650</b>   |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                  | 221        | 4.7 | 306.421.731.846          | 307.348.862.752          |
| Nguyên giá                                   | 222        |     | 387.763.680.777          | 387.763.680.777          |
| Giá trị hao mòn lũy kế                       | 223        |     | (81.341.948.931)         | (80.414.818.025)         |
| 2. Tài sản cố định vô hình                   | 227        |     | 95.709.710               | 100.996.898              |
| Nguyên giá                                   | 228        |     | 5.592.449.780            | 5.592.449.780            |
| Giá trị hao mòn lũy kế                       | 229        |     | (5.496.740.070)          | (5.491.452.882)          |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>              | <b>230</b> | 4.8 | <b>40.281.078.165</b>    | <b>41.162.146.732</b>    |
| 1. Nguyên giá                                | 231        |     | 500.036.696.756          | 500.036.696.756          |
| 2. Giá trị hao mòn lũy kế                    | 232        |     | (459.755.618.591)        | (458.874.550.024)        |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>           | <b>240</b> |     | <b>4.998.667.269.178</b> | <b>4.855.527.721.090</b> |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang           | 242        | 4.6 | 4.998.667.269.178        | 4.855.527.721.090        |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>           | <b>250</b> | 4.2 | <b>52.818.125.000</b>    | <b>52.818.125.000</b>    |
| 1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác            | 253        |     | 52.818.125.000           | 52.818.125.000           |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>              | <b>260</b> |     | <b>6.607.871.247</b>     | <b>6.967.142.029</b>     |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                 | 261        | 4.9 | 6.607.871.247            | 6.967.142.029            |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                     | <b>270</b> |     | <b>5.655.583.921.112</b> | <b>5.616.375.070.296</b> |



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

Mẫu số B 01- DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

Tại ngày 31/03/2022

Đơn vị tính: VND

| NGUỒN VỐN                               | Mã số      | TM     | Tại ngày 31/03/2022      | Tại ngày 01/01/2022      |
|---|------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                   | <b>300</b> |        | <b>4.243.387.030.951</b> | <b>4.150.789.606.401</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                   | <b>310</b> |        | <b>1.127.717.265.881</b> | <b>1.258.885.134.573</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn          | 311        | 4.10   | 191.115.612.582          | 216.809.320.557          |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn    | 312        | 4.11   | 437.647.451.132          | 487.776.225.503          |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước  | 313        | 4.12   | 22.090.456.662           | 26.922.456.771           |
| 4. Phải trả người lao động              | 314        |        | 1.381.902.500            | 12.170.538.000           |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn            | 315        | 4.13   | 2.884.352.119            | 1.881.173.172            |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn    | 318        | 4.15   | -                        | 9.702.705.614            |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác               | 319        | 4.14   | 142.892.590.232          | 81.324.843.212           |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn    | 320        | 4.16   | 269.062.941.131          | 386.161.359.021          |
| 9. Dự phòng phải trả ngắn hạn           | 321        |        | 5.809.200.000            | 6.220.000.000            |
| 10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi           | 322        |        | 54.832.759.523           | 29.916.512.723           |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                   | <b>330</b> |        | <b>3.115.669.765.070</b> | <b>2.891.904.471.828</b> |
| 1. Chi phí phải trả dài hạn             | 333        | 4.13   | 789.357.076.488          | 625.823.311.298          |
| 2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn     | 336        | 4.15   | 231.237.336.019          | 231.237.336.019          |
| 3. Phải trả dài hạn khác                | 337        | 4.14   | 283.325.755.629          | 221.425.097.205          |
| 4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn     | 338        | 4.16   | 1.811.749.596.934        | 1.813.418.727.306        |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                | <b>400</b> |        | <b>1.412.196.890.161</b> | <b>1.465.585.463.895</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                | <b>410</b> | 4.17.1 | <b>1.412.196.890.161</b> | <b>1.465.585.463.895</b> |
| 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        |        | 87.832.827.134           | 51.832.827.134           |
| 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối    | 421        |        | 318.956.813.027          | 408.345.386.761          |
| LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước | 421a       |        | 243.645.386.761          | 84.716.620.003           |
| LNST chưa phân phối kỳ này              | 421b       |        | 75.311.426.266           | 323.628.766.758          |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>              | <b>440</b> |        | <b>5.655.583.921.112</b> | <b>5.616.375.070.296</b> |



Nguyễn Văn Tuấn  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày tháng 4 năm 2022

Trần Ngọc Tông  
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng  
Người lập

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Quý 1/2022

Đơn vị tính: VND

| Chi tiêu<br>(1)                                  | Mã số<br>(2) | Thuyết minh<br>(3) | Quý I           |                  | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý |                  |
|--|--------------|--------------------|-----------------|------------------|--------------------------------|------------------|
|  |              |                    | Năm Nay<br>(4)  | Năm Trước<br>(5) | Năm Nay<br>(5)                 | Năm Trước<br>(5) |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ        | 1            | 5.1                | 277.347.774.821 | 178.245.517.885  | 277.347.774.821                | 178.245.517.885  |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng & Cung cấp DV     | 10           |                    | 277.347.774.821 | 178.245.517.885  | 277.347.774.821                | 178.245.517.885  |
| 4. Giá vốn hàng bán                              | 11           | 5.2                | 175.003.201.482 | 70.931.326.162   | 175.003.201.482                | 70.931.326.162   |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20           |                    | 102.344.573.339 | 107.314.191.723  | 102.344.573.339                | 107.314.191.723  |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                 | 21           | 5.3                | 505.964.421     | 1.687.827.390    | 505.964.421                    | 1.687.827.390    |
| 7. Chi phí tài chính                             | 22           | 5.4                | 1.735.728.715   | 1.581.228.866    | 1.735.728.715                  | 1.581.228.866    |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay                      | 23           |                    | 1.735.728.715   | 1.581.228.866    | 1.735.728.715                  | 1.581.228.866    |
| 8. Chi phí bán hàng                              | 24           | 5.5                | 354.426.922     | 3.592.057.128    | 354.426.922                    | 3.592.057.128    |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                  | 25           | 5.6                | 7.565.640.590   | 7.006.593.812    | 7.565.640.590                  | 7.006.593.812    |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh      | 30           |                    | 93.194.741.533  | 96.822.139.307   | 93.194.741.533                 | 96.822.139.307   |
| 11. Thu nhập khác                                | 31           |                    |                 | 78.122.165       |                                | 78.122.165       |
| 13. Lợi nhuận khác                               | 40           |                    |                 | 78.122.165       |                                | 78.122.165       |
| 13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế            | 50           |                    | 93.194.741.533  | 96.900.261.472   | 93.194.741.533                 | 96.900.261.472   |
| 14. Chi phí thuế TNDN hiện hành                  | 51           |                    | 17.883.315.267  | 17.352.311.260   | 17.883.315.267                 | 17.352.311.260   |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp     | 60           |                    | 75.311.426.266  | 79.547.950.212   | 75.311.426.266                 | 79.547.950.212   |
| 18. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu         |              |                    | 544             | 508              | 544                            | 508              |



*Nguyễn Văn Tuấn*  
**Nguyễn Văn Tuấn**  
 Tổng Giám Đốc

Đồng Nai, ngày tháng 4 năm 2022

*Trần Ngọc Tông*  
**Trần Ngọc Tông**  
 Kế Toán Trưởng

*Đặng Thị Thúy Hằng*  
**Đặng Thị Thúy Hằng**  
 Người Lập

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp trực tiếp) (\*)

Quý 1/2022

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu<br>(1)   | Mã số<br>(2) | Quý này                  |                          | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                          |
|---|--------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------------|--------------------------|
|   |              | Năm nay<br>(3)           | Năm trước<br>(4)         | Năm Nay<br>(5)                     | Năm Trước<br>(6)         |
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                 |              |                          |                          |                                    |                          |
| 1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác       | 1            | 290.648.326.764          | 191.938.337.316          | 290.648.326.764                    | 191.938.337.316          |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ            | 2            | (10.500.307.947)         | (12.446.650.287)         | (10.500.307.947)                   | (12.446.650.287)         |
| 3. Tiền chi trả cho người lao động                                | 3            | (14.597.407.500)         | (13.575.057.150)         | (14.597.407.500)                   | (13.575.057.150)         |
| 4. Tiền lãi vay đã trả  | 4            | (1.742.491.649)          | (1.581.228.866)          | (1.742.491.649)                    | (1.581.228.866)          |
| 5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                              | 5            | (15.073.446.088)         | (3.661.300.044)          | (15.073.446.088)                   | (3.661.300.044)          |
| 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                          | 6            | 5.343.856.992            | 5.155.374.343            | 5.343.856.992                      | 5.155.374.343            |
| 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                         | 7            | (47.754.906.760)         | (27.667.573.139)         | (47.754.906.760)                   | (27.667.573.139)         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>              | <b>20</b>    | <b>206.323.623.812</b>   | <b>138.161.902.173</b>   | <b>206.323.623.812</b>             | <b>138.161.902.173</b>   |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                    |              |                          |                          |                                    |                          |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 21           | (163.345.779.492)        | (494.643.867.244)        | (163.345.779.492)                  | (494.643.867.244)        |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác           | 23           | (40.000.000.000)         | (50.000.000.000)         | (40.000.000.000)                   | (50.000.000.000)         |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác   | 24           | 50.000.000.000           | -                        | 50.000.000.000                     | -                        |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia            | 27           | 3.216.238.395            | 1.952.502.595            | 3.216.238.395                      | 1.952.502.595            |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                  | <b>30</b>    | <b>(150.129.541.097)</b> | <b>(542.691.364.649)</b> | <b>(150.129.541.097)</b>           | <b>(542.691.364.649)</b> |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                |              |                          |                          |                                    |                          |
| 3. Tiền thu từ đi vay   | 33           | 53.796.158.629           | 846.740.001.823          | 53.796.158.629                     | 846.740.001.823          |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay  | 34           | (172.563.706.891)        | (309.525.000.000)        | (172.563.706.891)                  | (309.525.000.000)        |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính                                 | 35           | -                        | -                        | -                                  | -                        |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                        | 36           | (31.512.826.200)         | (12.292.674.150)         | (31.512.826.200)                   | (12.292.674.150)         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>               | <b>40</b>    | <b>(150.280.374.462)</b> | <b>524.922.327.673</b>   | <b>(150.280.374.462)</b>           | <b>524.922.327.673</b>   |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>             | <b>50</b>    | <b>(94.086.291.747)</b>  | <b>120.392.865.197</b>   | <b>(94.086.291.747)</b>            | <b>120.392.865.197</b>   |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                                   | 60           | 199.379.109.394          | 89.152.360.679           | 199.379.109.394                    | 89.152.360.679           |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ           | 61           | -                        | -                        | -                                  | -                        |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+(60+61))</b>         | <b>70</b>    | <b>105.292.817.647</b>   | <b>209.545.225.876</b>   | <b>105.292.817.647</b>             | <b>209.545.225.876</b>   |



**Nguyễn Văn Tuấn**  
Tổng Giám Đốc

Đồng Nai, ngày tháng 4 năm 2022

**Trần Ngọc Tông**  
Kế Toán Trưởng

**Đặng Thị Thúy Hằng**  
Người Lập

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

Mẫu B 09 - DN

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2022 là 187 (31/12/2021:151).

**1.2. Lĩnh vực kinh doanh**

Dịch vụ.

**1.3. Ngành nghề kinh doanh**

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

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

**1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

**1.5. Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2022 Công ty có các đơn vị trực thuộc như sau:

| <b>Tên</b>                   | <b>Địa chỉ</b>   |
|------------------------------|--|
| 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 | Đường Hội Bài – Châu Pha – Đá Bạc, thôn Hữu Phước, Xã Suối   |

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

thị Châu Đức Nghệ, Huyện Châu Đức – Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Việt Nam.

## 2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### 2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

### 2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.3. Kỳ kế toán năm

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

### 2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

### 3.1. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 03 năm 2022 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2022. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc về tất cả những thông tin liên quan có sẵn tại ngày lập báo cáo tài chính, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

### 3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

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

### 3.3. Đầu tư tài chính

#### *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các khoản cho vay được ghi nhận theo giá gốc.

#### **Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác**

##### *Đầu tư khác*

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

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

#### **Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính**

##### *Đối với các khoản đầu tư chứng khoán*

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

##### *Đối với các khoản đầu tư khác*

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, đối với các khoản đầu tư khác không phải là đầu tư chứng khoán niêm yết hoặc đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán trong nước và không phải là chứng khoán tự do mua bán trên thị trường, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư khác được trích lập khi có cơ sở cho thấy có giá trị suy giảm so với giá trị đầu tư của doanh nghiệp với mức trích lập phù hợp với mức quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính nhưng tối đa bằng giá trị đầu tư thực tế đang hạch toán trên sổ kế toán.

### **3.4. Nợ phải thu**

#### **Nguyên tắc ghi nhận**

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

#### **Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi**

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

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

### **3.5. Tài sản cố định hữu hình**

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

#### **Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu**

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm

248-C  
CÔNG TY  
AN  
SONADEZI  
CHÂU ĐỨC  
T. ĐỒNG NAI



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

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

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

#### **Phương pháp khấu hao**

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

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

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

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

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

### **3.6. Tài sản cố định vô hình**

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

#### **Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu**

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

#### **Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình**

##### **Phần mềm máy vi tính**

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

### **3.7. Cho thuê hoạt động**

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

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

Khấu hao tài sản cho thuê hoạt động được thực hiện trên cơ sở nhất quán với chính sách khấu hao

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

của bên cho thuê áp dụng đối với những tài sản tương tự.

**3.8. Bất động sản đầu tư**

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

***Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư***

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

***Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư***

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

**3.9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

**3.10. Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí công cụ dụng cụ... Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

**3.11. Nợ phải trả**

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

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

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

**3.12. Chi phí đi vay**

***Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay***

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

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

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

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

### **3.13. Chi phí phải trả**

Chi phí phải trả bao gồm các khoản sau:

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

### **3.14. Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước như số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Hàng kỳ tính, xác định và kết chuyển doanh thu chưa thực hiện vào doanh thu trong kỳ phù hợp với thời gian thuê tài sản.

### **3.15. Nguồn vốn chủ sở hữu**

#### ***Vốn góp của chủ sở hữu***

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

#### ***Thặng dư vốn cổ phần***

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu, chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

#### ***Cổ tức***

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố cổ tức.

#### ***Quỹ dự trữ***

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

#### ***Phân phối lợi nhuận***

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

### **3.16. Doanh thu, thu nhập khác**

#### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

## **CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

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

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

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

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

#### ***Lãi tiền gửi***

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

### **3.17. Giá vốn hàng bán**

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

### **3.18. Chi phí tài chính**

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

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

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

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

### **3.20. Thuế**

#### ***Thuế thu nhập doanh nghiệp***

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

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

99998  
CÔNG TY  
HÀN  
DEZ  
ĐỨC  
T. ĐỒNG

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

#### *Ưu đãi thuế TNDN đối với Xi nghiệp BOT:*

Theo Nghị định 78/2007.NĐ-CP ngày 11 tháng 05 năm 2007 của Chính phủ, chương VII điều 35-1: Doanh nghiệp BOT được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp như quy định với dự án thuộc danh mục lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư. Ưu đãi về thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp đối với các doanh nghiệp này được áp dụng trong toàn bộ thời gian thực hiện dự án. Dự án được miễn tiền sử dụng đất đối với diện tích đất được Nhà Nước giao hoặc được miễn tiền thuê đất trong toàn bộ thời gian thực hiện dự án. Vì vậy, dự án BOT đường 768 sẽ được hưởng mức thuế suất thuế TNDN ưu đãi là 10%, miễn thuế TNDN trong vòng 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo. Năm 2022 là năm thứ 13 hoạt động này kinh doanh có lãi.

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

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

- Thuế suất thuế TNDN hàng năm bằng 10% thu nhập chịu thuế trong 15 năm kể từ khi dự án bắt đầu hoạt động kinh doanh. Trong những năm tiếp theo, thuế suất đơn vị áp dụng theo quy định của luật thuế hiện hành;
- Miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp cho 9 năm tiếp theo. Năm 2022 là năm thứ 12 Công ty hoạt động có thu nhập chịu thuế.

#### **Thuế giá trị gia tăng**

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp được tính theo các mức thuế 5% và 10%.

#### **Các loại thuế khác**

Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

#### **3.21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

#### **3.22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****3.23. Báo cáo bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh khác hoặc khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

**3.24. Các bên liên quan**

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

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

|                                 | Tại ngày<br>31/03/2022<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2022<br>VND |
|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Tiền mặt                        | 82.434.743                    | 156.818.017                   |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 15.104.104.424                | 69.116.012.897                |
| Các khoản tương đương tiền      | 90.106.278.480                | 130.106.278.480               |
| <b>Cộng</b>                     | <b><u>105.292.817.647</u></b> | <b><u>199.379.109.394</u></b> |

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

(Xem trang tiếp theo)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.2. Các khoản đầu tư tài chính**

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 06 tháng. Các khoản tiền gửi này đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay – Xem thêm mục 4.16.

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

|                               | Tại ngày 31/03/2022   |                       |          | Tại ngày 01/01/2022   |                       |          |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------|-----------------------|-----------------------|----------|
|                               | Giá gốc               | Giá trị hợp lý<br>VND | Dự phòng | Giá gốc               | Giá trị hợp lý<br>VND | Dự phòng |
| Công ty CP Sonadezi Long Bình | 31.518.125.000        | 53.580.812.500        | -        | 31.518.125.000        | 42.738.577.500        | -        |
| 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         | 4.950.000.000         | -        | 1.500.000.000         | 4.245.000.000         | -        |
| <b>Cộng</b>                   | <b>52.818.125.000</b> |                       | <b>-</b> | <b>52.818.125.000</b> |                       | <b>-</b> |

Đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình: 31.518.125.000 VND tương đương 4,2% vốn điều lệ. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này được tính theo giá đóng cửa tại ngày 31/03/2022 được niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.

Đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần cấp nước Châu Đức: 19.800.000.000 VND tương đương 4,95% vốn điều lệ. Trong năm 2021, Công ty nhận được cổ tức bằng cổ phiếu của Công ty Cổ phần cấp nước Châu Đức với số lượng là 495.000 cổ phiếu thưởng.

Đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi: 1.500.000.000 VND tương đương 3% vốn điều lệ. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này được tính theo giá đóng cửa tại ngày 31/03/2022 được niêm yết trên Sàn giao dịch Upcom.

(\*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

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

|   | Tại ngày<br>31/03/2022<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2022<br>VND |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Phải thu khách hàng là các bên liên quan – Xem thêm mục 8 | 7.375.066.656                 | 1.057.643.161                 |
| Phải thu từ khách hàng:                                   |                               |                               |
| Công ty cổ phần sản xuất kinh doanh thép việt nhật        | 2.282.954.953                 |                               |
| Công ty TNHH RICH BASE (VIỆT NAM)                         | 2.622.524.814                 |                               |
| Các khách hàng khác                                       | 6.638.932.149                 | 8.623.013.695                 |
| <b>Cộng</b>   | <b>18.919.478.572</b>         | <b>9.680.656.856</b>          |

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

|   | Tại ngày<br>31/03/2022<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2022<br>VND |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Trả trước cho người bán là các bên liên quan – Xem thêm mục 8 | 2.480.578.176                 | 1.471.578.176                 |
| Trả trước cho người bán:                                      |                               |                               |
| Công ty TNHH Xây Dựng - Dịch Vụ An Khang Phú                  | 3.846.716.186                 | 3.846.716.186                 |
| Công ty TNHH TMDV Sports Turf Solutions                       |                               | 16.155.389.803                |
| Công ty TNHH Xây Dựng Thiên Thủy                              | 2.025.000.000                 |                               |
| Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Cường Thuận IDICO           | 2.930.768.443                 | 2.930.768.443                 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Phúc Hưng Cons                       |                               | 4.150.765.765                 |
| Các nhà cung cấp khác   | 19.885.874.655                | 10.525.519.749                |
| <b>Cộng</b>   | <b>31.168.937.460</b>         | <b>39.080.738.122</b>         |

**4.5. Phải thu ngắn hạn khác**

|                                | Tại ngày 31/03/2022<br>VND |          | Tại ngày 01/01/2022<br>VND |          |
|--------------------------------|----------------------------|----------|----------------------------|----------|
|                                | Giá trị                    | Dự phòng | Giá trị                    | Dự phòng |
| Phải thu lãi hợp đồng tiền gửi | 58.794.521                 | -        | 2.769.068.495              | -        |
| Tạm ứng                        | 593.000.000                | -        | 531.920.000                | -        |
| Phải thu khác                  | 130.090.429                | -        | 130.090.429                | -        |
| <b>Cộng</b>                    | <b>781.884.950</b>         | <b>-</b> | <b>3.431.078.924</b>       | <b>-</b> |



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

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

|  | Tại ngày<br>31/03/2022<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2022<br>VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Dự án đường BOT 768  | 11.709.861.024                | 11.709.861.024                |
| Dự án KCN, Khu đô thị Châu Đức - chi phí chuẩn bị đầu tư, tư vấn, xây dựng (*) | 1.627.685.159.392             | 1.569.634.722.828             |
| Dự án KCN, Khu đô thị Châu Đức - chi phí đền bù giải phóng mặt bằng (*)        | 2.884.682.195.378             | 2.843.332.789.191             |
| Dự án Golf Châu Đức  | 474.590.053.384               | 430.850.348.047               |
| <b>Cộng</b>  | <b>4.998.667.269.178</b>      | <b>4.855.527.721.090</b>      |

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

(Xem trang tiếp theo)



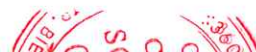
**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

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

| Khoản mục   | Nhà cửa, vật<br>kiến trúc<br>VND | Máy móc, thiết<br>bị<br>VND | Phương tiện, vận tải<br>truyền dẫn<br>VND | Thiết bị, dụng cụ<br>quản lý<br>VND | Tài sản cố định<br>hữu hình khác<br>VND | Cộng<br>VND            |
|---|----------------------------------|-----------------------------|---|-------------------------------------|---|------------------------|
| Nguyên giá:   |                                  |                             |   |                                     |   |                        |
| <b>Tại ngày 01/01/2022</b>  | <b>372.277.698.957</b>           | <b>991.395.650</b>          | <b>11.106.360.011</b>                     | <b>2.900.865.632</b>                | <b>487.360.527</b>                      | <b>387.763.680.777</b> |
| Mua trong năm   | -                                | -                           | -   | -                                   | -                                       | -                      |
| Đầu tư XDCB hoàn thành  | -                                | -                           | -   | -                                   | -                                       | -                      |
| <b>Tại ngày 31/03/2022</b>  | <b>372.277.698.957</b>           | <b>991.395.650</b>          | <b>11.106.360.011</b>                     | <b>2.900.865.632</b>                | <b>487.360.527</b>                      | <b>387.763.680.777</b> |
| Giá trị hao mòn lũy kế:   |                                  |                             |   |                                     |   |                        |
| <b>Tại ngày 01/01/2022</b>  | <b>71.856.710.383</b>            | <b>715.591.534</b>          | <b>5.249.261.424</b>                      | <b>2.205.606.143</b>                | <b>387.648.541</b>                      | <b>80.414.818.025</b>  |
| Khấu hao trong năm  | 619.402.306                      | 15.453.375                  | 249.112.728                               | 39.564.150                          | 3.598.347                               | 927.130.906            |
| <b>Tại ngày 31/03/2022</b>  | <b>72.476.112.689</b>            | <b>731.044.909</b>          | <b>5.498.374.152</b>                      | <b>2.245.170.293</b>                | <b>391.246.888</b>                      | <b>81.341.948.931</b>  |
| Giá trị còn lại:  |                                  |                             |   |                                     |   |                        |
| <b>Tại ngày 01/01/2022</b>  | <b>300.420.988.574</b>           | <b>275.804.116</b>          | <b>5.857.098.587</b>                      | <b>695.259.489</b>                  | <b>99.711.986</b>                       | <b>307.348.862.752</b> |
| <b>Tại ngày 31/03/2022</b>  | <b>299.801.586.268</b>           | <b>260.350.741</b>          | <b>5.607.985.859</b>                      | <b>655.695.339</b>                  | <b>96.113.639</b>                       | <b>306.421.731.846</b> |
| (*) Trong đó, giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình của xí nghiệp BOT là : | 288.482.551.142                  | 62.678.574                  | -   | 42.661.037                          | -                                       | 288.587.890.753        |

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 5.138.646.986 VND.



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

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

| Khoản mục                        | Tại ngày<br>31/03/22<br>VND | Tăng trong<br>năm<br>VND | Giảm trong<br>năm<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2022<br>VND |
|----------------------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| Bất động sản đầu tư<br>cho thuê: |                             |                          |                          |                               |
| Nguyên giá:                      |                             |                          |                          |                               |
| Quyền sử dụng<br>đất             | 185.462.363.350             | -                        | -                        | 185.462.363.350               |
| Cơ sở hạ tầng                    | 290.604.804.978             | -                        | -                        | 290.604.804.978               |
| Nhà xưởng                        | 23.969.528.428              | -                        | -                        | 23.969.528.428                |
| <b>Cộng</b>                      | <b>500.036.696.756</b>      | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 | <b>500.036.696.756</b>        |
| Giá trị hao mòn lũy<br>kế:       |                             |                          |                          |                               |
| Quyền sử dụng<br>đất             | 176.646.306.557             | 244.890.466              | -                        | 176.401.416.091               |
| Cơ sở hạ tầng                    | 278.048.584.271             | 348.783.909              | -                        | 277.699.800.362               |
| Nhà xưởng                        | 5.060.727.763               | 287.394.192              | -                        | 4.773.333.571                 |
| <b>Cộng</b>                      | <b>459.755.618.591</b>      | <b>881.068.567</b>       | <b>-</b>                 | <b>458.874.550.024</b>        |
| Giá trị còn lại:                 |                             |                          |                          |                               |
| Quyền sử dụng<br>đất             | 8.816.056.793               | -                        | -                        | 9.305.837.725                 |
| Cơ sở hạ tầng                    | 12.556.220.707              | -                        | -                        | 13.253.788.525                |
| Nhà xưởng                        | 18.908.800.665              | -                        | -                        | 20.345.771.622                |
| <b>Cộng</b>                      | <b>40.281.078.165</b>       |                          |                          | <b>42.905.397.872</b>         |

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 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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

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

|                                       | Tại ngày<br>31/03/2022<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2022<br>VND |
|---------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Ngắn hạn:                             |                               |                               |
| Công cụ dụng cụ xuất dùng             | 193.660.128                   | 149.899.998                   |
| Chi phí tư vấn, giới thiệu khách hàng | 922.217.156                   | 922.217.156                   |
| <b>Cộng</b>                           | <b>1.115.877.284</b>          | <b>1.072.117.154</b>          |
| Dài hạn:                              |                               |                               |
| Chi phí trung tu                      |                               | 442.391.404                   |
| Các khoản khác                        | 6.607.871.247                 | 6.524.750.625                 |
| <b>Cộng</b>                           | <b>6.607.871.247</b>          | <b>6.967.142.029</b>          |

**4.10. Phải trả người bán ngắn hạn**

|  | Tại ngày 31/03/2022<br>VND |                          | Tại ngày 01/01/2022<br>VND |                             |
|--|----------------------------|--------------------------|----------------------------|-----------------------------|
|  | Giá trị                    | Số có khả<br>năng trả nợ | Giá trị                    | Số có khả<br>năng<br>trả nợ |
| Phải trả cho các<br>bên liên quan –<br>Xem thêm mục<br>8 | 12.441.100.567             | 12.441.100.567           | 13.212.588.749             | 13.212.588.749              |
| Phải trả cho<br>người bán:                               |                            |                          |                            |                             |
| Hội đồng bồi<br>thường Huyện<br>Châu Đức                 | 112.619.457.973            | 112.619.457.973          | 112.619.457.973            | 112.619.457.973             |
| Trung tâm<br>phát triển Quỹ<br>đất Huyện<br>Châu Đức     | 17.074.938.884             | 17.074.938.884           | 17.074.938.884             | 17.074.938.884              |
| Phải trả cho<br>các đối tượng<br>khác                    | 48.980.115.158             | 48.980.115.158           | 73.902.334.951             | 73.902.334.951              |
| <b>Cộng</b>  | <b>191.115.612.582</b>     | <b>191.115.612.582</b>   | <b>216.809.320.557</b>     | <b>216.809.320.557</b>      |



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

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

|  | Tại ngày<br>31/03/2022<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2022<br>VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Người mua trả tiền trước là các bên liên quan – Xem thêm mục 8 | 122.130.779.595               | 194.851.065.423               |
| Người mua trả tiền trước:                                      |                               |                               |
| Công ty TNHH KHGEARS Việt Nam                                  | 38.337.767.787                | 38.337.767.787                |
| Công ty Cổ Phần Sản Xuất Kinh Doanh Thép Việt Nhật             | 122.591.976.442               | 96.295.841.242                |
| Công ty TNHH World Top   |                               | 32.301.654.928                |
| Công ty TNHH Rich Base   | 72.658.195.013                | 43.716.469.064                |
| Các khách hàng khác (*)  | 81.928.732.295                | 82.273.427.059                |
| <b>Cộng</b>  | <b><u>437.647.451.132</u></b> | <b><u>487.776.225.503</u></b> |

(Xem trang tiếp theo)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

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

|  | Tại ngày<br>31/3/2022<br>VND | Số phải nộp<br>VND    | Số đã nộp<br>VND      | Tại ngày<br>01/01/2022<br>VND |
|--|------------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------------|
| Thuế giá trị gia tăng phải nộp                   | 5.368.703.268                | 19.145.363.752        | 27.243.217.081        | 13.466.556.597                |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp                       | 15.692.295.353               | 17.883.315.267        | 15.073.446.088        | 12.882.426.174                |
| Thuế TT Đặc biệt                                 | 211.254.541                  | 211.254.541           |                       |                               |
| Thuế thu nhập cá nhân                            | 818.203.500                  | 2.454.506.200         | 2.209.776.700         | 573.474.000                   |
| Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác |                              | 129.894.540           | 129.894.540           | -                             |
| <b>Cộng thuế và các khoản phải nộp Nhà nước</b>  | <b>22.090.456.662</b>        | <b>39.824.334.300</b> | <b>44.656.334.409</b> | <b>26.922.456.771</b>         |

(Xem trang tiếp theo)



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

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

|   | Tại ngày<br>31/03/2022<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2022<br>VND |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Ngắn hạn:   |                               |                               |
| Trích trước chi phí duy tu hạ tầng KCN            | 2.832.352.119                 | 1.652.493.172                 |
| Trích trước chi phí khác                          | 52.000.000                    | 228.680.000                   |
| <b>Cộng</b>                                       | <b><u>2.884.352.119</u></b>   | <b><u>1.881.173.172</u></b>   |
| Dài hạn:  |                               |                               |
| Chi phí trích trước giá vốn cho thuê KCN Châu Đức | 789.357.076.488               | 625.823.311.298               |

**4.14. Phải trả khác**

|  | Tại ngày<br>31/03/2022<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2022<br>VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Ngắn hạn:                              |                               |                               |
| Cổ tức phải trả                        | 114.516.726.741               | 46.029.552.941                |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn          | 8.976.683.506                 | 11.403.455.766                |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác      | 19.399.179.985                | 23.891.834.505                |
| <b>Cộng</b>                            | <b><u>142.892.590.232</u></b> | <b><u>81.324.843.212</u></b>  |
| Dài hạn:                               |                               |                               |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn           | 874.200.000                   | 874.200.000                   |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác (**) | 282.451.555.629               | 220.550.897.205               |
| <b>Cộng</b>                            | <b><u>283.325.755.629</u></b> | <b><u>221.425.097.205</u></b> |

(\*\*) Đây là khoản nhận góp vốn vào dự án khu dân cư Sonadezi Châu Đức.

(Xem trang tiếp theo)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

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

|   | Tại ngày<br>31/03/2022<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2022<br>VND |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Ngắn hạn:   |                               |                               |
| Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH sản xuất giày Uy Việt theo Hợp đồng số 13/HĐTĐ-SZC-KD |                               | 1.269.843.750                 |
| Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH SH Solar Farm Vina theo Hợp đồng số 32/HĐTĐ-SZC-KD    |                               | 8.407.410.006                 |
| Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH SH Solar Farm theo Biên bản TT 72/TTh-SZC-KD.         |                               | 25.451.858                    |
| <b>Cộng</b>   |                               | <b>9.702.705.614</b>          |
| Dài hạn:  |                               |                               |
| Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH sản xuất giày Uy Việt theo Hợp đồng số 13/HĐTĐ-SZC-KD | 45.714.375.000                | 45.714.375.000                |
| Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH SH Solar Farm Vina theo Hợp đồng số 32/HĐTĐ-SZC-KD    | 184.963.020.133               | 184.963.020.133               |
| Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH SH Solar Farm theo Biên bản TT 72/TTh-SZC-KD          | 559.940.886                   | 559.940.886                   |
| <b>Cộng</b>   | <b>231.237.336.019</b>        | <b>231.237.336.019</b>        |

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

(Xem trang tiếp theo)





**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

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

Các khoản vay được chi tiết như sau:

|                                   | Tại ngày 31/03/2022<br>VND |                          | Trong năm<br>VND      |                        | Tại ngày 01/01/2022<br>VND |                          |
|-----------------------------------|----------------------------|--------------------------|-----------------------|------------------------|----------------------------|--------------------------|
|                                   | Giá trị                    | Số có khả năng<br>trả nợ | Tăng                  | Giảm                   | Giá trị                    | Số có khả năng<br>trả nợ |
| <b>Ngắn hạn:</b>                  |                            |                          |                       |                        |                            |                          |
| Vay ngân hàng                     | 53.729.607.797             | 53.729.607.797           | 27.065.289.001        | 11.563.706.891         | 38.228.025.687             | 38.228.025.687           |
| Vay dài hạn đến<br>hạn trả        | 215.333.333.334            | 215.333.333.334          | 28.400.000.000        | 61.000.000.000         | 247.933.333.334            | 247.933.333.334          |
| Trái phiếu dài<br>hạn đến hạn trả |                            |                          |                       | 100.000.000.000        | 100.000.000.000            | 100.000.000.000          |
| <b>Cộng</b>                       | <b>269.062.941.131</b>     | <b>269.062.941.131</b>   | <b>55.465.289.001</b> | <b>172.563.706.891</b> | <b>386.161.359.021</b>     | <b>386.161.359.021</b>   |
| <b>Dài hạn:</b>                   |                            |                          |                       |                        |                            |                          |
| Vay ngân hàng                     | 1.412.953.596.934          | 1.412.953.596.934        | 26.730.869.628        | 28.400.000.000         | 1.414.622.727.306          | 1.414.622.727.306        |
| Trái phiếu                        | 398.796.000.000            | 398.796.000.000          |                       |                        | 398.796.000.000            | 398.796.000.000          |
| <b>Cộng</b>                       | <b>1.811.749.596.934</b>   | <b>1.811.749.596.934</b> | <b>26.730.869.628</b> | <b>28.400.000.000</b>  | <b>1.813.418.727.306</b>   | <b>1.813.418.727.306</b> |
| <b>Tổng cộng</b>                  | <b>2.080.812.538.065</b>   | <b>2.080.812.538.065</b> | <b>82.196.158.629</b> | <b>200.963.706.891</b> | <b>2.199.580.086.327</b>   | <b>2.199.580.086.327</b> |

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

Vay dài hạn là các khoản vay ngân hàng với lãi suất từ 7% đến 8,5%/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 thực hiện giải phóng mặt bằng (bao gồm cả việc bồi thường về đất đai).

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Tài sản thế chấp cho khoản vay dài hạn trên bao gồm:

- Khoản tiền gửi có kỳ hạn – Xem thêm mục 4.2.
- Quyền thu phí từ tháng 08/2011 đến 31/12/2045 của Trạm thu phí 2a và 2b trên đường Đồng Khởi và Trạm thu phí 4a trên đường vào nhà máy nước Thiện Tân của dự án BOT, quyền thu phí tại Trạm số 1 và Trạm số 3 thuộc dự án Đường BOT – Đường 768.
- Một phần quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của các thửa đất tại Xã Nghĩa Thành và Xã Suối Nghệ, Huyện Châu Đức và Xã Sông Xoài, Xã Châu Pha, Huyện Tân Thành, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu mà đơn vị được giao để thực hiện "Dự án KCN Châu Đức" theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 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.
- Các quyền tài sản phát sinh từ việc đầu tư Dự án hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Châu Đức theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1022/2020 /NHCT924-SZC ngày 23/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 7.
- Các quyền tài sản (bao gồm: quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ...) theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1023/2020 /NHCT924-SZC ngày 23/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 7.
- Các quyền khai thác phát sinh từ các lô đất đủ điều kiện kinh doanh và có nguồn gốc sử dụng là Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm thuộc Khu công nghiệp Châu Đức theo Hợp đồng thế chấp quyền khai thác số 1024/2020 /NHCT924-SZC ngày 23/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 7.
- 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 ngày 10 tháng 12 năm 2019.
- 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 và CU 75619 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 (TIẾP THEO)****4.17. Vốn chủ sở hữu****4.17.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

|                                   | Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu |                                |                                 |   |   | Cộng<br>VND              |
|-----------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|---|---|--------------------------|
|                                   | Vốn góp của chủ<br>sở hữu<br>VND   | Thặng dư vốn<br>cổ phần<br>VND | Quỹ đầu tư phát<br>triển<br>VND | Quỹ khác thuộc<br>vốn chủ sở hữu<br>VND | Lợi nhuận sau<br>thuế chưa phân<br>phối và các quỹ<br>VND |                          |
| 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 năm trước               | -                                  | -                              | -                               | -                                       | 323.628.766.758   | 323.628.766.758          |
| Trích quỹ đầu tư phát triển       | -                                  | -                              | 7.440.000.000                   | -                                       | (7.440.000.000)   | -                        |
| Trích quỹ khen thưởng<br>phúc lợi | -                                  | -                              | -                               | -                                       | (22.280.000.000)  | (22.280.000.000)         |
| Cổ tức đã công bố                 | -                                  | -                              | -                               | -                                       | (100.000.000.000)   | (100.000.000.000)        |
| <b>Tại ngày 01/01/2022</b>        | <b>1.000.000.000.000</b>           | <b>5.407.250.000</b>           | <b>51.832.827.134</b>           | <b>-</b>                                | <b>408.345.386.761</b>                                    | <b>1.465.585.463.895</b> |
| Lãi trong năm nay                 | -                                  | -                              | -                               | -                                       | 75.311.426.266  | 75.311.426.266           |
| Trích quỹ đầu tư phát triển       | -                                  | -                              | 36.000.000.000                  | -                                       | (36.000.000.000)  | -                        |
| Trích quỹ khen thưởng<br>phúc lợi | -                                  | -                              | -                               | -                                       | (28.700.000.000)  | (28.700.000.000)         |
| Cổ tức đã công bố                 | -                                  | -                              | -                               | -                                       | (100.000.000.000)   | (100.000.000.000)        |
| <b>Tại ngày 31/03/2022</b>        | <b>1.000.000.000.000</b>           | <b>5.407.250.000</b>           | <b>87.832.827.134</b>           | <b>-</b>                                | <b>318.956.813.027</b>                                    | <b>1.412.196.890.161</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

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

|   | Tại ngày<br>31/03/2022<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2022<br>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               |
| <b>Cộng</b>                             | <b>1.000.000.000.000</b>      | <b>1.000.000.000.000</b>      |

**4.17.3. Cổ phiếu**

|  | Tại ngày<br>31/03/2022 | Tại ngày<br>01/01/2022 |
|--|------------------------|------------------------|
| 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<br>31/03/2022 | Tại ngày<br>01/01/2022 |
|--|------------------------|------------------------|
| Ngoại tệ:  |                        |                        |
| USD  | 48.553                 | 45.555,91              |
|  | Tại ngày<br>31/03/2022 | Tại ngày<br>01/01/2022 |
| Số lượng cổ phiếu nhận được do chia cổ tức bằng cổ phiếu của Công ty Cổ phần cấp nước Châu Đức | 495.000                | 495.000                |

(Xem trang tiếp theo)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

|  | Quý 1/2022<br>VND      | Quý 1/2021<br>VND      |
|--|------------------------|------------------------|
| Doanh thu cho thuê đất và phí quản lý            | 272.741.965.136        | 174.547.847.837        |
| Doanh thu dịch vụ và tư vấn giám sát             | 420.592.000            | 1.335.632.651          |
| Doanh thu hoạt động khu dịch vụ thể dục thể thao |                        | 238.636.363            |
| Doanh thu kinh doanh thu phí đường bộ            |                        |                        |
| Doanh thu xử lý nước thải                        | 819.475.200            | 394.977.600            |
| Doanh thu cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng    | 220.060.800            | 509.793.876            |
| Doanh thu HĐ thể thao Golf                       | 1.056.272.704          |                        |
| Doanh thu cung cấp nước                          | 1.919.750.000          | 1.046.087.500          |
| Doanh thu sử dụng điện và khác                   | 169.658.981            | 172.542.058            |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>277.347.774.821</b> | <b>178.245.517.885</b> |

**5.2. Giá vốn hàng bán**

|   | Quý 1/2022<br>VND      | Quý 1/2021<br>VND     |
|---|------------------------|-----------------------|
| Giá vốn trích trước cho thuê đất và phí quản lý | 169.630.116.540        | 66.876.933.088        |
| Giá vốn dịch vụ và tư vấn giám sát              | 349.976.896            | 961.714.537           |
| Giá vốn hoạt động khu dịch vụ thể dục thể thao  | 352.612.894            | 883.074.832           |
| Giá vốn kinh doanh thu phí đường bộ             | 387.650.810            | 588.923.720           |
| Giá vốn hoạt động xử lý nước thải               | 298.922.600            | 226.962.534           |
| Giá vốn cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng     | 287.394.192            | 287.394.192           |
| Giá vốn HĐ thể thao Golf                        | 1.478.431.999          |                       |
| Giá vốn hoạt động cung cấp nước                 | 2.189.939.231          | 1.072.248.500         |
| Giá vốn hoạt động cung cấp điện                 | 28.156.320             | 34.074.759            |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>175.003.201.482</b> | <b>70.931.326.162</b> |

**5.3. Doanh thu hoạt động tài chính**

|              | Quý 1/2022<br>VND  | Quý 1/2021<br>VND    |
|--------------|--------------------|----------------------|
| Lãi tiền gửi | 505.964.421        | 1.687.827.390        |
| <b>Cộng</b>  | <b>505.964.421</b> | <b>1.687.827.390</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****5.4. Chi phí tài chính**

|              | Quý 1/2022<br>VND    | Quý 1/2021<br>VND    |
|--------------|----------------------|----------------------|
| Lãi tiền vay | 1.735.728.715        | 1.581.228.866        |
| <b>Cộng</b>  | <b>1.735.728.715</b> | <b>1.581.228.866</b> |

**5.5. Chi phí bán hàng**

|                                      | Quý 1/2022<br>VND  | Quý 1/2021<br>VND    |
|--------------------------------------|--------------------|----------------------|
| Chi phí khấu hao                     | 69.050.922         | 69.050.922           |
| Chi phí tư vấn giới thiệu khách hàng |                    | 3.432.830.206        |
| Các khoản chi phí bán hàng khác      | 285.376.000        | 90.176.000           |
| <b>Cộng</b>                          | <b>354.426.922</b> | <b>3.592.057.128</b> |

**5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                           | Quý 1/2022<br>VND    | Quý 1/2021<br>VND    |
|---------------------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí nhân viên quản lý | 4.117.637.778        | 4.010.461.182        |
| Chi phí đồ dùng văn phòng | 98.144.658           | 172.483.754          |
| Chi phí khấu hao          | 409.170.006          | 405.495.366          |
| Thuế, phí, lệ phí         | 215.984.407          | 183.347.613          |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 1.044.024.308        | 996.925.105          |
| Chi phí bằng tiền khác    | 1.680.679.433        | 1.237.880.792        |
| <b>Cộng</b>               | <b>7.565.640.590</b> | <b>7.006.593.812</b> |

**5.7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

|                                      | Quý 1/2022<br>VND      | Quý 1/2021<br>VND     |
|--------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Chi phí nhân công                    | 5.336.658.778          | 6.519.443.332         |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định (*) | 164.991.435.830        | 62.442.803.780        |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài            | 7.934.561.542          | 2.915.937.438         |
| Chi phí khác bằng tiền               | 2.999.776.156          | 7.762.588.465         |
| <b>Cộng</b>                          | <b>181.262.432.306</b> | <b>80.344.153.577</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

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

(\*) Chi phí khấu hao Tài sản cố định bao gồm chi phí khấu hao tài sản cố định trong năm và chi phí khấu hao trích trước của hoạt động cho thuê đất Khu công nghiệp Châu Đức, do một phần dự án chưa hoàn thành.

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

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

|   | Quý 1/2022<br>VND     | Quý 1/2021<br>VND     |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                                   | 93.194.741.533        | 96.900.261.472        |
| Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng                                     |                       |                       |
| Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm                                      |                       |                       |
| Thu nhập tính thuế  | 93.194.741.533        | 96.900.261.472        |
| Thu nhập tính thuế theo từng thuế suất:                             |                       |                       |
| Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 10%            | 5.037.553.596         | 13.518.273.561        |
| Thuế suất thuế TNDN hiện hành                                       | 10%                   | 10%                   |
| Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 10%(1)          | 503.755.360           | 1.351.827.356         |
| Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 20%            | 88.157.187.937        | 83.381.987.911        |
| Thuế suất thuế TNDN hiện hành                                       | 20%                   | 20%                   |
| Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 20%(2)          | 17.631.437.587        | 16.676.397.582        |
| Chi phí thuế TNDN trước giảm và điều chỉnh (1)+(2)                  | 18.135.192.947        | 18.028.224.938        |
| Trừ: Thuế TNDN được giảm theo ưu đãi                                | (251.877.680)         | (675.913.678)         |
| <b>Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b> | <b>17.883.315.267</b> | <b>17.352.311.260</b> |

(Xem trang tiếp theo)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****6. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

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

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

Cho kỳ tài chính kết thúc tại ngày 31/03/2022:

Đơn vị tính: Triệu đồng

|   | Hoạt động cho thuê đất KCN và hoạt động khác |                 | Hoạt động kinh doanh thu phí |                 | Tổng cộng     |                 |
|---|--|-----------------|------------------------------|-----------------|---------------|-----------------|
|   | Kỳ này<br>VND                                | Kỳ trước<br>VND | Kỳ này<br>VND                | Kỳ trước<br>VND | Kỳ này<br>VND | Kỳ trước<br>VND |
| <b>Doanh thu</b>                          |  |                 |                              |                 |               |                 |
| Từ khách hàng bên ngoài                   | 277.348                                      | 178.246         | -                            |                 | 277.348       | 178.246         |
| Lãi gộp của bộ phận<br>CP bán hàng & QLDN | 102.732                                      | 107.903         | (388)                        | (589)           | 102.344       | 107.314         |
| Doanh thu hoạt động tài chính             |  |                 |                              |                 | 506           | 1.688           |
| Chi phí tài chính                         |  |                 |                              |                 | 1.736         | 1.581           |
| Lợi nhuận khác                            |  |                 |                              |                 |               | 78              |
| Lợi nhuận trước thuế                      |  |                 |                              |                 | 93.195        | 96.900          |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp                |  |                 |                              |                 | 17.883        | 17.352          |
| <b>Lợi nhuận sau thuế</b>                 |  |                 |                              |                 | <b>75.311</b> | <b>79.548</b>   |





**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

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

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| 1. Tổng Công ty Cổ phần Phát Triển Khu Công Nghiệp    | Công ty mẹ                  |
| 2. Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình                   | Công ty thành viên tập đoàn |
| 3. Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi                   | Công ty thành viên tập đoàn |
| 4. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành                | Công ty thành viên tập đoàn |
| 5. Công ty Cổ phần Môi Trường Sonadezi                | Công ty thành viên tập đoàn |
| 6. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình                 | Công ty thành viên tập đoàn |
| 7. Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Công Nghiệp Số 2 | Công ty thành viên tập đoàn |
| 8. Trường Cao đẳng Công Nghệ & QT Sonadezi            | Công ty thành viên tập đoàn |
| 9. Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai                  | Công ty thành viên tập đoàn |
| 10. Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai                     | Công ty thành viên tập đoàn |
| 11. Công ty Cổ phần Kinh Doanh Nhà Đồng Nai           | Công ty thành viên tập đoàn |
| 12. Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền               | Công ty thành viên tập đoàn |
| 13. Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai                      | Công ty thành viên tập đoàn |
| 14. Công ty Cổ phần Xây Dựng Đồng Nai                 | Công ty thành viên tập đoàn |
| 15. 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:

|  | <b>Tại ngày<br/>31/03/2022<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2022<br/>VND</b> |
|--|--|--|
| <b>Phải thu khách hàng:</b>                        |  |  |
| Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 | 7.348.075.524                          |  |
| Tổng Công ty Cổ phần Phát Triển Khu Công Nghiệp    |  | 1.021.633.738                          |
| Công ty Cổ phần Xây Dựng Đồng Nai                  | 1.993.248                              | 4.621.998                              |
| Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình                   | 24.997.884                             | 31.387.425                             |
| <b>Cộng – Xem thêm mục 4.3</b>                     | <b>7.375.066.656</b>                   | <b>1.057.643.161</b>                   |
|  | <b>Tại ngày<br/>31/03/2022<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2022<br/>VND</b> |
| <b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>            |  |  |
| Công ty Cổ phần Xây Dựng Đồng Nai                  | 2.122.752.118                          | 1.113.752.118                          |
| Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình                   | 357.826.058                            | 357.826.058                            |
| <b>Cộng – Xem thêm mục 4.4</b>                     | <b>2.480.578.176</b>                   | <b>1.471.578.176</b>                   |

( Xem trang tiếp theo)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

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

|  | Tại ngày<br>31/03/2022<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2022<br>VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Phải trả người bán:</b>                         |                               |                               |
| Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi                   |                               | (760.092.236)                 |
| Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình                   | (10.424.532.791)              | (10.424.532.791)              |
| Công ty Cổ phần Xây Dựng Đồng Nai                  | (2.016.567.776)               | (2.016.567.776)               |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền                |                               | (11.395.946)                  |
| <b>Cộng – Xem thêm mục 4.10</b>                    | <b>(12.441.100.567)</b>       | <b>(13.212.588.749)</b>       |
|  | Tại ngày<br>31/03/2022<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2022<br>VND |
| <b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn:</b>          |                               |                               |
| Công ty Cổ Phần Sonadezi Long Thành                |                               | (16.490.139.149)              |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền                | (220.883.000)                 | (313.413.000)                 |
| Tổng Công ty Cổ phần Phát Triển Khu Công Nghiệp    |                               | -                             |
| Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Công nghiệp số 2 | (121.909.896.595)             | (178.047.513.274)             |
| <b>Cộng – Xem thêm mục 4.11</b>                    | <b>(122.130.779.595)</b>      | <b>(194.851.065.423)</b>      |
|  | Tại ngày<br>31/03/2022<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2022<br>VND |
| <b>Cổ tức phải trả:</b>                            |                               |                               |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành                | (20.160.000.000)              | (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)                  |                               |
| Tổng Công ty Cổ phần Phát Triển Khu Công Nghiệp    | (46.840.000.000)              | (26.840.000.000)              |
| <b>Cộng – Xem thêm mục 4.14</b>                    | <b>(69.265.010.000)</b>       | <b>(36.920.000.000)</b>       |

6000  
CỔ  
CỔ  
ON.  
CHÂ  
EN HÒ

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

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

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

|  | Kỳ này<br>VND          | Kỳ trước<br>VND       |
|--|------------------------|-----------------------|
| <b>Bán hàng và cung cấp dịch vụ:</b>               |                        |                       |
| Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình                   | 91.522.000             | 54.374.700            |
| Tổng Công ty Cổ phần Phát Triển Khu Công Nghiệp    |                        | 840.272.651           |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành                | 20.617.173.936         | 7.137.500             |
| Công ty Cổ phần Môi Trường Sonadezi                |                        | 107.660               |
| Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Công Nghiệp Số 2 | 171.384.263.137        | 44.706.860.491        |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền                | 420.592.000            | 495.360.000           |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai                  | 3.617.376              | 34.214.348            |
| <b>Cộng - Xem thêm mục 5.1</b>                     | <b>192.517.168.449</b> | <b>46.138.327.350</b> |
|  | Kỳ này<br>VND          | Kỳ trước<br>VND       |
| <b>Mua hàng:</b>                                   |                        |                       |
| Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai                  | 116.725                | 2.555.300             |
| Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình                   |                        | 5.225.702.182         |
| Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi                   | 57.197.800             | 57.197.800            |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền                | 332.416.130            | 330.421.724           |
| Công ty Cổ phần Môi Trường Sonadezi                |                        | 13.040.720.211        |
| <b>Cộng</b>  | <b>389.730.655</b>     | <b>18.656.597.217</b> |
|  | Kỳ này<br>VND          | Kỳ trước<br>VND       |
| <b>Trả cổ tức:</b>                                 |                        |                       |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành                |                        | 10.080.000.000        |
| Tổng Công ty Phát Triển Khu Công Nghiệp            | 26.840.000.000         |                       |
| <b>Cộng</b>  | <b>26.840.000.000</b>  | <b>10.080.000.000</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

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

Thù lao hội đồng quản trị được chi tiết như sau:

| <u>Tên</u>           | <u>Chức vụ</u> | <u>Kỳ này<br/>VND</u> | <u>Kỳ trước<br/>VND</u> |
|----------------------|----------------|-----------------------|-------------------------|
| Ông Phạm Xuân Bách   | Chủ tịch       | 136.200.000           | 136.200.000             |
| Ông Trần Trung Chiến | Thành viên     | 18.000.000            | 18.000.000              |
| Ông Nguyễn Văn Tuấn  | Thành viên     | 18.000.000            | 18.000.000              |
| Ông Đinh Ngọc Thuận  | Thành viên     | 18.000.000            | 18.000.000              |
| Ông Phạm Anh Tuấn    | Thành viên     | 18.000.000            | 18.000.000              |
| Ông Trần Hào Hiệp    | Thành viên     | 18.000.000            | 18.000.000              |
| Ông Nguyễn Văn Lương | Thành viên     | 18.000.000            | 18.000.000              |
| <b>Cộng</b>          |                | <b>244.200.000</b>    | <b>244.200.000</b>      |

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và các nhân sự chủ chốt khác được chi tiết như sau:

| <u>Tên</u>                | <u>Chức vụ</u>    | <u>Kỳ này<br/>VND</u> | <u>Kỳ trước<br/>VND</u> |
|---------------------------|-------------------|-----------------------|-------------------------|
| Ông Nguyễn Văn Tuấn       | Tổng Giám đốc     | 164.580.000           | 164.580.000             |
| Ông Trương Viết Hoàng Sơn | Phó Tổng Giám đốc | 127.140.000           | 127.140.000             |
| Ông Trần Trung Chiến      | Phó Tổng Giám đốc | 127.140.000           | 127.140.000             |
| Bà Phạm Thị Kim Hòa       | Kế toán trưởng    | 105.200.000           | 102.570.000             |
| <b>Cộng</b>               |                   | <b>521.430.000</b>    | <b>521.430.000</b>      |

**8. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT**

|                                     | <u>Kỳ này<br/>VND</u> | <u>Kỳ trước<br/>VND</u> |
|-------------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Tiền lương và các chi phí hoạt động | 96.900.000            | 96.900.000              |

**9. CÁC THÔNG TIN THUYẾT MINH KHÁC**

Từ 31/12/2020, hoạt động kinh doanh thu phí BOT đang ngừng hoạt động do Công ty chưa đáp ứng được yêu cầu thu phí tự động theo Quyết định số 19/2019/QĐ-TTg ngày 17/6/2020 của Thủ tướng Chính phủ và Quyết định số 327/UBND-KTN ngày 11/1/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai. Đến ngày lập báo cáo này, Công ty chưa đánh giá được tất cả ảnh hưởng của sự kiện trên để trình bày trong báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/03/2022

(Xem trang tiếp theo)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

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


Nguồn vốn 300.000.000.000 VND thông qua việc phát hành cổ phiếu của ĐHCĐ Công ty để tăng vốn điều lệ theo Quyết định số 147/QĐ-SZC-ĐHCĐ ngày 25 tháng 11 năm 2014 đã được giải ngân đến ngày 31 tháng 03 năm 2022 như sau:


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



  
**Nguyễn Văn Tuấn**  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 15 tháng 04 năm 2022

  
**Trần Ngọc Tòng**  
Kế toán trưởng

  
**Đặng Thị Thúy Hằng**  
Người lập biểu