

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
SONADEZI CHÂU ĐỨC  
ĐƠN VỊ CẤP TRÊN**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2020





## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN                                      | Mã số      | TM  | Tại ngày<br>31/12/2020   | Tại ngày<br>01/01/2020   |
|--|------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   | <b>100</b> |     | <b>265.525.480.495</b>   | <b>549.452.577.577</b>   |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>110</b> | 4.1 | <b>87.059.369.661</b>    | <b>289.522.863.706</b>   |
| 1. Tiền                                      | 111        |     | 11.466.544.801           | 9.929.570.246            |
| 2. Các khoản tương đương tiền                | 112        |     | 75.592.824.860           | 279.593.293.460          |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>120</b> |     | <b>80.000.000.000</b>    | <b>120.000.000.000</b>   |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           | 123        | 4.2 | 80.000.000.000           | 120.000.000.000          |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      | <b>130</b> |     | <b>77.009.989.190</b>    | <b>135.690.594.102</b>   |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 131        | 4.3 | 3.940.107.707            | 29.705.477.978           |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 132        | 4.4 | 40.591.458.604           | 112.397.034.337          |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn                  | 133        |     | 31.400.890.118           | (7.692.387.618)          |
| 4. Phải thu ngắn hạn khác                    | 136        | 4.5 | 1.077.532.761            | 3.465.562.893            |
| 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        | 137        |     |                          | (2.185.093.488)          |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>140</b> |     | <b>2.957.352.791</b>     | <b>1.036.162.189</b>     |
| 1. Hàng tồn kho                              | 141        |     | 2.957.352.791            | 1.036.162.189            |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              | <b>150</b> |     | <b>18.498.768.853</b>    | <b>3.202.957.580</b>     |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 151        |     | 6.979.449.079            | 1.049.537.607            |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   | 152        |     | 11.519.319.774           | 2.153.419.973            |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    | <b>200</b> |     | <b>4.146.288.008.322</b> | <b>2.530.093.125.009</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>         | <b>210</b> |     | <b>265.469.781.650</b>   | <b>310.812.475.993</b>   |
| 1. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc    | 213        |     | 265.162.469.712          | 310.639.374.983          |
| 2. Phải thu dài hạn khác                     | 216        |     | 307.311.938              | 173.101.010              |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                   | <b>220</b> |     | <b>19.737.925.533</b>    | <b>18.933.840.654</b>    |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                  | 221        | 4.7 | 19.705.882.205           | 18.856.528.367           |
| Nguyên giá                                   | 222        |     | 46.065.722.823           | 42.045.626.758           |
| Giá trị hao mòn lũy kế                       | 223        |     | (26.359.840.618)         | (23.189.098.391)         |
| 2. Tài sản cố định vô hình                   | 227        |     | 32.043.328               | 77.312.287               |
| Nguyên giá                                   | 228        |     | 5.512.449.780            | 5.512.449.780            |
| Giá trị hao mòn lũy kế                       | 229        |     | (5.480.406.452)          | (5.435.137.493)          |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>              | <b>230</b> | 4.8 | <b>42.905.397.872</b>    | <b>44.648.649.012</b>    |
| 1. Nguyên giá                                | 231        |     | 500.036.696.756          | 500.036.696.756          |
| 2. Giá trị hao mòn lũy kế                    | 232        |     | (457.131.298.884)        | (455.388.047.744)        |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>           | <b>240</b> |     | <b>3.756.110.000.802</b> | <b>2.094.629.118.540</b> |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang           | 242        | 4.6 | 3.756.110.000.802        | 2.094.629.118.540        |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>           | <b>250</b> | 4.2 | <b>52.818.125.000</b>    | <b>49.573.933.209</b>    |
| 1. Đầu tư vào công ty con                    | 251        |     | -                        | 55.808.209               |
| 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác            | 253        |     | 52.818.125.000           | 49.518.125.000           |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>              | <b>260</b> |     | <b>9.246.777.465</b>     | <b>11.495.107.601</b>    |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                 | 261        | 4.9 | 9.246.777.465            | 11.495.107.601           |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                     | <b>270</b> |     | <b>4.411.813.488.817</b> | <b>3.079.545.702.586</b> |



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

**ĐƠN VỊ CẤP TRÊN**

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 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

| NGUỒN VỐN                               | Mã số      | TM     | Tại ngày 31/12/2020      | Tại ngày 01/01/2020      |
|---|------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                   | <b>300</b> |        | <b>3.147.576.791.680</b> | <b>1.883.653.209.266</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                   | <b>310</b> |        | <b>1.037.078.171.833</b> | <b>435.316.581.055</b>   |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn          | 311        | 4.10   | 203.814.326.800          | 51.971.433.772           |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn    | 312        | 4.11   | 558.444.138.613          | 219.470.811.012          |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước  | 313        | 4.12   | 11.562.635.289           | 3.909.610.189            |
| 4. Phải trả người lao động              | 314        |        | 8.113.646.000            | 4.059.240.000            |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn            | 315        | 4.13   | 1.564.657.710            | 1.582.629.943            |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn    | 318        | 4.15   | 9.702.705.614            | 11.742.576.927           |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác               | 319        | 4.14   | 37.689.061.418           | 18.566.419.602           |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn    | 320        | 4.16   | 187.088.535.054          | 110.705.000.000          |
| 9. Dự phòng phải trả ngắn hạn           | 321        |        | 1.705.400.000            | 3.817.358.000            |
| 10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi           | 322        |        | 17.393.065.335           | 9.491.501.610            |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                   | <b>330</b> |        | <b>2.110.498.619.847</b> | <b>1.448.336.628.211</b> |
| 1. Chi phí phải trả dài hạn             | 333        | 4.13   | 399.772.905.624          | 264.065.974.599          |
| 2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn     | 336        | 4.15   | 240.940.041.633          | 328.157.857.122          |
| 3. Phải trả dài hạn khác                | 337        | 4.14   | 1.962.341.436            | 1.941.241.436            |
| 4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn     | 338        | 4.16   | 1.467.823.331.154        | 854.171.555.054          |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                | <b>400</b> |        | <b>1.264.236.697.137</b> | <b>1.195.892.493.320</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                | <b>410</b> | 4.17.1 | <b>1.264.236.697.137</b> | <b>1.195.892.493.320</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        |        | 44.392.827.134           | 28.885.884.756           |
| 4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu        | 420        |        |                          | 11.141.942.378           |
| 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối    | 421        |        | 214.436.620.003          | 150.457.416.186          |
| LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước | 421a       |        | 28.435.416.186           | 16.368.152.201           |
| LNST chưa phân phối kỳ này              | 421b       |        | 186.001.203.817          | 134.089.263.985          |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>              | <b>440</b> |        | <b>4.411.813.488.817</b> | <b>3.079.545.702.586</b> |



Nguyễn Văn Tuấn  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày tháng 1 năm 2021

Phạm Thị Kim Hòa  
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng  
Người lập



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**  
**ĐƠN VỊ CẤP TRÊN**

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**

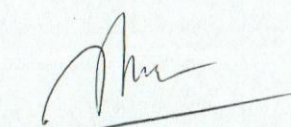
**Quý 4/2020**

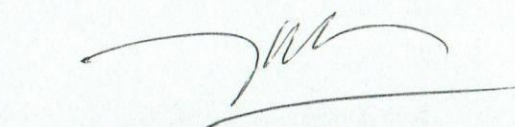
Đơn vị tính: VND

| Chi tiêu<br>(1)                                  | Mã số<br>(2) | Thuyết minh<br>(3) | Quý IV         |                  | 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                | 52.701.140.547 | 28.575.111.489   | 366.558.087.192                | 262.970.365.116  |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng & Cung cấp DV     | 10           |                    | 52.701.140.547 | 28.575.111.489   | 366.558.087.192                | 262.970.365.116  |
| 4. Giá vốn hàng bán                              | 11           | 5.2                | 30.405.211.993 | 4.033.616.234    | 165.143.637.289                | 120.546.276.151  |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20           |                    | 22.295.928.554 | 24.541.495.255   | 201.414.449.903                | 142.424.088.965  |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                 | 21           | 5.3                | 5.607.791.537  | 8.795.567.427    | 21.802.059.380                 | 26.687.655.413   |
| 7. Chi phí tài chính                             | 22           | 5.4                | 5.053.848      | 7.442.260        | 46.238.144                     | 7.442.260        |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay                      | 23           |                    |                |                  |                                |                  |
| 8. Chi phí bán hàng                              | 24           | 5.5                | (770.747.643)  | 1.861.756.654    | 3.745.449.190                  | 7.112.037.878    |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                  | 25           | 5.6                | 10.002.346.352 | 12.556.270.212   | 30.644.605.092                 | 31.374.173.747   |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh      | 30           |                    | 18.667.067.534 | 18.911.593.556   | 188.780.216.857                | 130.618.090.493  |
| 11. Thu nhập khác                                | 31           |                    | 5.448.563.768  | 25.397.274       | 7.013.270.484                  | 286.068.461      |
| 13. Lợi nhuận khác                               | 40           |                    | 5.448.563.768  | 25.397.274       | 7.013.270.484                  | 286.068.461      |
| 13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế            | 50           |                    | 24.115.631.302 | 18.936.990.830   | 195.793.487.341                | 130.904.158.954  |
| 14. Chi phí thuế TNDN hiện hành                  | 51           |                    | 4.271.743.066  | 3.553.823.389    | 33.814.362.515                 | 22.204.375.153   |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                   | 52           |                    |                |                  |                                |                  |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp     | 60           |                    | 19.843.888.236 | 15.383.167.441   | 161.979.124.826                | 108.699.783.801  |



  
 Nguyễn Văn Tuấn  
 Tổng Giám Đốc  
 Đồng Nai, ngày tháng 1 năm 2021

  
 Phạm Thị Kim Hòa  
 Kế Toán Trưởng

  
 Đặng Thị Thủy Hằng  
 Người Lập



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp trực tiếp) (\*)

Quý 4/2020

Đơn vị tính: VNĐ

| Chỉ tiêu   | Mã số     | Quý này                  |                          | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý |                          |
|--|-----------|--------------------------|--------------------------|--------------------------------|--------------------------|
|  |           | Năm nay                  | Năm trước                | Năm Nay                        | Năm Trước                |
| (1)  | (2)       | (3)                      | (4)                      | (5)                            | (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         | 171.684.892.718          | 187.874.454.046          | 713.129.061.775                | 658.125.905.256          |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ               | 2         | (7.105.334.769)          | (4.790.931.929)          | (36.956.181.516)               | (32.617.024.595)         |
| 3. Tiền chi trả cho người lao động                                   | 3         | (8.593.217.500)          | (5.695.111.800)          | (27.155.695.300)               | (21.010.307.507)         |
| 4. Tiền lãi vay đã trả   | 4         | (631.175.377)            | (860.518.511)            | (2.898.571.699)                | (3.586.745.766)          |
| 5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                 | 5         | (21.385.570.470)         | (10.817.522.838)         | (34.206.783.526)               | (17.537.808.525)         |
| 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                             | 6         | 14.536.689.702           | 12.190.003.058           | 46.435.864.638                 | 44.950.478.479           |
| 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                            | 7         | (24.172.847.308)         | (17.848.240.808)         | (56.916.025.428)               | (66.147.495.619)         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                 | <b>20</b> | <b>124.333.436.996</b>   | <b>160.052.131.218</b>   | <b>601.431.668.944</b>         | <b>562.177.001.723</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        | (914.361.966.837)        | (184.725.056.028)        | (1.476.703.192.985)            | (468.325.000.479)        |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 22        | (14.980.000)             | -                        | (14.980.000)                   | -                        |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác              | 23        | -                        | (70.000.000.000)         | -                              | (70.000.000.000)         |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác      | 24        | 40.000.000.000           | -                        | 40.000.000.000                 | 40.000.000.000           |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                           | 25        | -                        | -                        | (3.300.000.000)                | (1.500.000.000)          |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                       | 26        | -                        | 1.894.167.115            | -                              | 1.894.167.115            |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia               | 27        | 4.660.349.205            | 6.189.656.609            | 23.895.943.016                 | 25.811.408.934           |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                     | <b>30</b> | <b>(869.716.597.632)</b> | <b>(246.641.232.304)</b> | <b>(1.416.122.229.969)</b>     | <b>(472.119.424.430)</b> |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                   |           | -                        | -                        | -                              | -                        |
| 3. Tiền thu từ đi vay  | 33        | 802.561.064.163          | 12.784.120.000           | 900.740.311.154                | 123.587.460.283          |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay   | 34        | (125.525.000.000)        | (17.120.000.000)         | (200.705.000.000)              | (71.295.000.000)         |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính                                    | 35        | -                        | -                        | -                              | -                        |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                           | 36        | (56.091.357.350)         | (51.231.428.800)         | (87.803.106.030)               | (84.336.966.750)         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                  | <b>40</b> | <b>620.944.706.813</b>   | <b>(55.567.308.800)</b>  | <b>612.232.205.124</b>         | <b>(32.044.506.467)</b>  |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>                | <b>50</b> | <b>(124.438.453.823)</b> | <b>(142.156.409.886)</b> | <b>(202.458.355.901)</b>       | <b>58.013.070.826</b>    |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>                               | <b>60</b> | <b>211.502.877.332</b>   | <b>431.686.715.852</b>   | <b>289.522.863.706</b>         | <b>231.517.235.140</b>   |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ              | 61        | (5.053.848)              | (7.442.260)              | (5.138.144)                    | (7.442.260)              |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 60+61)</b>                 | <b>70</b> | <b>87.059.369.661</b>    | <b>289.522.863.706</b>   | <b>87.059.369.661</b>          | <b>289.522.863.706</b>   |



Nguyễn Văn Tuấn  
Tổng Giám Đốc

Phạm Thị Kim Hòa  
Kế Toán Trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng  
Người Lập



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

**1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3600899948 ngày 26 tháng 06 năm 2007 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tỉnh Đồng Nai cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 25 tháng 6 năm 2020.

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 12 năm 2020 là 99

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

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

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

**1.5. Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có đơn vị trực thuộc như sau:



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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

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

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

## 2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### 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 12 năm 2020 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

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

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

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

### 3.3. Đầu tư tài chính

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*



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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản như các khoản tiền gửi có kỳ hạn, 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.

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 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***



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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

#### ***Phương pháp khấu hao***

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

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

|                                  |             |
|----------------------------------|-------------|
| ▪ Nhà cửa, vật kiến trúc         | 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.

#### **3.8. Bất động sản đầu tư**



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

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 cho thuê ghi nhận doanh thu một lần sẽ được trích khấu hao toàn bộ và được ghi nhận là chi phí tương ứng với doanh thu.

Bất động sản cho thuê ghi nhận doanh thu hàng năm sẽ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng.

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

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

### **3.10. Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến chi phí trung tu sửa chữa đường BOT, 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 là 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.

***Quỹ dự trữ***

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo quy định trong Điều lệ của các công ty trong Nhóm công ty.

***Cổ tức***

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

***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 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 phân công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.



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

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.

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, thuê 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



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

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

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

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

*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 2020 là năm thứ 11 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 2020 là năm thứ 10 Công ty hoạt động có thu nhập chịu thuế.

#### **Thuế giá trị gia tăng**

Thuế giá trị gia tăng của các 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.



**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.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>31/12/2020<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2020<br>VND |
|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Tiền mặt                        | 97.022.720                    | 220.942.727                   |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 11.369.522.081                | 9.708.627.519                 |
| Các khoản tương đương tiền      | 75.592.824.860                | 279.593.293.460               |
| <b>Cộng</b>                     | <b>87.059.369.661</b>         | <b>289.522.863.706</b>        |

Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ 01 đến 03 tháng với lãi suất từ 4% đến 4,9%/ 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

Mẫu B 09 – DN

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 6 tháng. Các khoản tiền gửi này được dùng thế chấp cho các khoản vay – Xem thêm mục 4.16.

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

|                               | Tại ngày 31/12/2020<br>VND |                |             | Tại ngày 01/01/2020<br>VND |                |             |
|-------------------------------|----------------------------|----------------|-------------|----------------------------|----------------|-------------|
|                               | Giá gốc                    | Giá trị hợp lý | Dự<br>phòng | Giá gốc                    | Giá trị hợp lý | Dự<br>phòng |
| Công ty CP Sonadezi Long Bình | 31.518.125.000             | 42.864.650.000 | -           | 31.518.125.000             | 37.674.000.000 | -           |
| Công ty CP Cấp nước Châu Đức  | 19.800.000.000             | (*)            | -           | 16.500.000.000             | (*)            | -           |
| Công ty CP Dịch vụ Sonadezi   | 1.500.000.000              | 3.150.000.000  | -           | 1.500.000.000              | 2.925.000.000  | -           |
| <b>Cộng</b>                   | <b>52.818.125.000</b>      | <b>-</b>       | <b>-</b>    | <b>49.518.125.000</b>      | <b>-</b>       | <b>-</b>    |

Đầu tư vào Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình: 31.518.125.000 VND tương đương 4,2% vốn điều lệ. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này được tính theo giá đóng cửa tại ngày 31/12/2020 được niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.

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

Đầu tư vào Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi: 1.500.000.000 VND tương đương 3% vốn điều lệ. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này được tính theo giá đóng cửa tại ngày 31/12/2020 được niêm yết trên Sàn giao dịch Upcom.

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



**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>31/12/2020<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2020<br>VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Phải thu khách hàng là các bên liên quan – Xem thêm mục 4.29 | 1.570.954.638                 | 2.422.355.526                 |
| Phải thu từ khách hàng:                                      |                               |                               |
| Công ty TNHH Chunghee M&C                                    |                               | 4.507.535.709                 |
| Công ty TNHH AureliaApprasels Việt Nam                       | 1.091.976.910                 | 836.105.670                   |
| Các khách hàng khác  | 1.277.176.159                 | 21.939.481.073                |
| <b>Cộng</b>  | <b>3.940.107.707</b>          | <b>29.705.477.978</b>         |

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

|  | Tại ngày<br>31/12/2020<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2020<br>VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Trả trước cho người bán:                 |                               |                               |
| Hội đồng bồi thường huyện Châu Đức       |                               | 67.989.986.873                |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai        | 4.777.957.182                 |                               |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng Số 14         | 4.053.491.840                 |                               |
| Công ty TNHH TM DV XD Phương Thảo Nguyên | 4.959.291.826                 |                               |
| Các nhà cung cấp khác                    | 26.800.717.756                | 44.407.047.464                |
| <b>Cộng</b>                              | <b>40.591.458.604</b>         | <b>112.397.034.337</b>        |

**4.5. Phải thu ngắn hạn khác**

|                                | Tại ngày 1/12/2020<br>VND |          | Tại ngày 01/01/2020<br>VND |          |
|--------------------------------|---------------------------|----------|----------------------------|----------|
|                                | Giá trị                   | Dự phòng | Giá trị                    | Dự phòng |
| Phải thu lãi hợp đồng tiền gửi | 947.442.332               | -        | 3.069.472.464              | -        |
| Phải thu khác                  | 130.090.429               | -        | 396.090.429                | -        |
| <b>Cộng</b>                    | <b>1.077.532.761</b>      | <b>-</b> | <b>3.465.562.893</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>31/12/2020<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2020<br>VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Dự án KCN, Khu đô thị Châu Đức - chi phí chuẩn bị đầu tư, tư vấn, xây dựng | 1.225.154.282.596             | 852.412.514.704               |
| Dự án KCN, Khu đô thị Châu Đức - chi phí đền bù giải phóng mặt bằng        | 2.331.763.631.690             | 1.206.711.060.325             |
| Dự án nhà văn phòng  |                               | 2.497.975.114                 |
| Chi phí thẩm tra   | 5.962.682                     |                               |
| Dự án Golf Châu Đức  | 199.186.123.834               | 33.007.568.397                |
| <b>Cộng</b>  | <b>3.756.110.000.802</b>      | <b>2.094.629.118.540</b>      |

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

(Xem tiếp trang sau)



## 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 | Máy móc,<br>thiết bị | Phương tiện<br>vận tải, truyền<br>dẫn | Thiết bị, dụng<br>cụ quản lý | Tài sản cố<br>định hữu<br>hình khác | Cộng           |
|----------------------------|---------------------------|----------------------|---------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|----------------|
|                            | VND                       | VND                  | VND                                   | VND                          | VND                                 | VND            |
| Nguyên giá:                |                           |                      |                                       |                              |                                     |                |
| Tại ngày 01/01/2020        | 30.761.261.768            | 874.395.650          | 7.516.710.011                         | 2.405.898.802                | 487.360.527                         | 42.045.626.758 |
| Mua trong năm              |                           |                      |                                       | 182.565.880                  |                                     | 182.565.880    |
| Thanh lý trong năm         |                           |                      |                                       |                              |                                     |                |
| Đầu tư XD CB hoàn<br>thành | 3.837.530.185             |                      |                                       |                              |                                     | 3.837.530.185  |
| Tại ngày 31/12/2020 (*)    | 34.598.791.953            | 874.395.650          | 7.516.710.011                         | 2.588.464.682                | 487.360.527                         | 46.065.722.823 |
| Giá trị hao mòn lũy kế:    |                           |                      |                                       |                              |                                     |                |
| Tại ngày 01/01/2020        | 17.884.938.138            | 545.122.743          | 2.615.275.162                         | 1.788.241.825                | 355.520.523                         | 23.189.098.391 |
| Khấu hao trong năm         | 2.297.807.207             | 72.909.218           | 678.269.090                           | 105.692.703                  | 16.064.009                          | 3.170.742.227  |
| Thanh lý                   |                           |                      |                                       |                              |                                     |                |
| Tại ngày 31/12/2020        | 20.182.745.345            | 618.031.961          | 3.293.544.252                         | 1.893.934.528                | 371.584.532                         | 26.359.840.618 |
| Giá trị còn lại:           |                           |                      |                                       |                              |                                     |                |
| Tại ngày 01/01/2020        | 12.876.323.630            | 329.272.907          | 4.901.434.849                         | 617.656.977                  | 131.840.004                         | 18.856.528.367 |
| Tại ngày 31/12/2020        | 14.416.046.608            | 256.363.689          | 4.223.165.759                         | 694.530.154                  | 115.775.995                         | 19.705.882.205 |

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 3.697.688.697 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>31/12/2020<br>VND | Tăng trong<br>năm<br>VND | Giảm trong<br>năm<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2020<br>VND |
|--------------------------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| <u>Bất động sản đầu tư cho thuê:</u> |                               |                          |                          |                               |
| Nguyên giá:                          |                               |                          |                          |                               |
| Quyền sử dụng đất                    | 185.462.363.350               | -                        | -                        | 185.462.363.350               |
| Cơ sở hạ tầng                        | 290.604.804.978               | -                        | -                        | 290.604.804.978               |
| Nhà xưởng                            | 23.969.528.428                | -                        | -                        | 23.969.528.428                |
| <b>Cộng</b>                          | <b>500.036.696.756</b>        | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 | <b>500.036.696.756</b>        |
| Giá trị hao mòn lũy kế:              |                               |                          |                          |                               |
| Quyền sử dụng đất                    | 176.156.525.625               | 244.890.466              | -                        | 175.911.635.159               |
| Cơ sở hạ tầng                        | 277.351.016.453               | 348.783.909              | -                        | 277.002.232.544               |
| Nhà xưởng                            | 3.623.756.806                 | 1.149.576.765            | -                        | 2.474.180.041                 |
| <b>Cộng</b>                          | <b>457.131.298.884</b>        | <b>1.743.251.140</b>     | <b>-</b>                 | <b>455.388.047.744</b>        |
| Giá trị còn lại:                     |                               |                          |                          |                               |
| Quyền sử dụng đất                    | 9.305.837.725                 |                          |                          | 9.550.728.191                 |
| Cơ sở hạ tầng                        | 13.253.788.525                |                          |                          | 13.602.572.434                |
| Nhà xưởng                            | 20.345.771.622                |                          |                          | 21.495.348.387                |
| <b>Cộng</b>                          | <b>42.905.397.872</b>         |                          |                          | <b>44.648.649.012</b>         |

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê để thuyết minh trong báo cáo tài chính do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.



**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 dài hạn**

|                | Tại ngày<br>31/12/2020<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2020<br>VND |
|----------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Các khoản khác | 9.246.777.465                 | 11.495.107.601                |
| <b>Cộng</b>    | <b>9.246.777.465</b>          | <b>11.495.107.601</b>         |

**4.10. Phải trả người bán ngắn hạn**

|   | Tại ngày 31/12/2020<br>VND |                          | Tại ngày 01/01/2020<br>VND |                          |
|---|----------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|
|   | Giá trị                    | Số có khả năng<br>trả nợ | Giá trị                    | Số có khả năng<br>trả nợ |
| Phải trả cho các<br>bên liên quan -<br>Xem thêm mục<br>4.29 | 13.222.443.946             | 13.222.443.946           | 2.187.934.132              | 2.187.934.132            |
| Phải trả cho người<br>bán:                                  |                            |                          |                            |                          |
| Hội đồng bồi<br>thường Huyện<br>Châu Đức                    | 130.488.067.322            | 130.488.067.322          | 8.914.675.856              | 8.914.675.856            |
| Công Ty CP Kỹ<br>Thuật Môi<br>Trường Thế<br>Giới Xanh       | 7.135.678.250              | 7.135.678.250            | 7.106.271.154              | 7.106.271.154            |
| TTPT Quỹ Đất<br>Huyện CĐ                                    | 13.474.519.640             | 13.474.519.640           | 119.646.974                | 119.646.974              |
| C.ty CPĐT PT<br>Cường Thuận<br>IDICO                        | 8.873.163.081              | 8.873.163.081            | 7.119.931.524              | 7.119.931.524            |
| Phải trả cho các<br>đối tượng khác                          | 30.620.454.561             | 30.620.454.561           | 26.522.974.132             | 25.448.459.640           |
| <b>Cộng</b>   | <b>203.814.326.800</b>     | <b>203.814.326.800</b>   | <b>51.971.433.772</b>      | <b>50.896.919.280</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>31/12/2020<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2020<br>VND |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Người mua trả tiền trước là các bên liên quan – Xem thêm mục 4.29 | 169.168.021.382               | 101.747.000                   |
| Người mua trả tiền trước:   | -                             | -                             |
| Công Ty TNHH KHGEARS Việt Nam                                     | 38.766.229.640                | 1.048.000.000                 |
| Công ty TNHH Nhà Thép Trí Việt                                    | 54.693.789.793                | 29.796.353.198                |
| Công Ty TNHH Sản Phẩm Dệt May Merry (Việt Nam)                    | 21.571.657.016                |                               |
| Công ty TNHH SBSAMBO Vina   | 36.470.914.920                | 940.000.000                   |
| Công ty TNHH Youngwire VT   | 43.923.324.924                | 24.401.847.180                |
| Các khách hàng khác   | 193.850.200.938               | 163.182.863.634               |
| <b>Cộng</b>   | <b>558.444.138.613</b>        | <b>219.470.811.012</b>        |

(Xem tiếp trang sau)



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

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

|                                | Tại ngày 31/12/2020<br>VND |                       | Trong năm<br>VND       |                        | Tại ngày 01/01/2020<br>VND |                      |
|--------------------------------|----------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|----------------------------|----------------------|
|                                | Phải thu                   | Phải nộp              | Phải nộp               | Đã nộp                 | Phải thu                   | Phải nộp             |
| Thuế giá trị gia tăng phải nộp | -                          | 7.994.311.111         | 69.034.579.312         | 61.040.268.201         | -                          |                      |
| Thuế tiêu thụ đặc biệt         | -                          |                       |                        |                        | -                          |                      |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp     | -                          | 3.161.402.378         | 33.814.362.515         | 34.206.783.526         |                            | 3.553.823.389        |
| Thuế thu nhập cá nhân          | -                          | 406.921.800           | 5.335.621.875          | 5.284.486.875          |                            | 355.786.800          |
| Các khoản phí, lệ phí          | -                          |                       | 39.393.920.343         | 39.393.920.343         |                            |                      |
| <b>Cộng</b>                    | <b>-</b>                   | <b>11.562.635.289</b> | <b>147.578.484.045</b> | <b>139.925.458.945</b> |                            | <b>3.909.610.189</b> |

(Xem tiếp trang sau)



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

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

|   | Tại ngày<br>31/12/2020<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2020<br>VND |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Ngắn hạn:   |                               |                               |
| Trích trước chi phí tư vấn giới thiệu khách hàng<br>thuê đất tại KCN Châu Đức |                               | 1.530.629.943                 |
| Trích trước chi phí khác  | 1.564.657.710                 | 52.000.000                    |
| <b>Cộng</b>   | <b>1.564.657.710</b>          | <b>1.582.629.943</b>          |
| Dài hạn:  |                               |                               |
| Chi phí trích trước giá vốn cho thuê KCN Châu Đức                             | 399.772.905.624               | 264.065.974.599               |

**4.14. Phải trả khác**

|                                   | Tại ngày<br>31/12/2020<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2020<br>VND |
|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Ngắn hạn:                         |                               |                               |
| Cổ tức phải trả (*)               | 17.587.306.741                | 5.390.412.771                 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 20.101.754.677                | 13.176.006.831                |
| <b>Cộng</b>                       | <b>37.689.061.418</b>         | <b>18.566.419.602</b>         |
| Dài hạn:                          |                               |                               |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn      | 1.962.341.436                 | 1.941.241.436                 |

(Xem tiếp trang sau)



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

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

|   | Tại ngày<br>31/12/2020<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2020<br>VND |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Ngắn hạn:</b>  |                               |                               |
| Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH sản xuất giày Uy Việt theo hợp đồng số 13/HĐTĐ-SZC-KD | 1.269.843.750                 | 1.269.843.750                 |
| Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH SH Solar Farm Vina theo hợp đồng số 32/HĐTĐ-SZC-KD    | 8.407.410.006                 | 8.407.410.006                 |
| Doanh thu thuê đất năm 2020 -HĐ số 44/HĐTĐ -SZC-KD)   |                               | 2.039.871.313                 |
| Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH SH Solar Farm theo Biên bản TT 72/TTh-SZC-KD.         | 25.451.858                    | 25.451.858                    |
| <b>Cộng</b>   | <b>9.702.705.614</b>          | <b>11.742.576.927</b>         |
| <b>Dài hạn:</b>   |                               |                               |
| Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH sản xuất giày Uy Việt theo hợp đồng số 13/HĐTĐ-SZC-KD | 46.984.218.750                | 48.254.062.500                |
| Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH SH Solar Farm Vina theo hợp đồng số 32/HĐTĐ-SZC-KD    | 193.370.430.140               | 201.777.840.146               |
| Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH SH Solar Farm theo Biên bản TT 72/TTh-SZC-KD          | 585.392.743                   | 610.844.601                   |
| Doanh thu nhận trước của CTy TNHH Đông Phương VT-HĐ số 44/HĐTĐ -SZC-KD                      |                               | 77.515.109.875                |
| <b>Cộng</b>   | <b>240.940.041.633</b>        | <b>328.157.857.122</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 tiếp trang sau)



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

**4.16. Vay**

Các khoản vay được chi tiết như sau:

|                            | Tại ngày 31/12/2020<br>VND |                          | Trong năm<br>VND         |                        | Tại ngày 01/01/2020<br>VND |                          |
|----------------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|----------------------------|--------------------------|
|                            | Giá trị                    | Số có khả năng<br>trả nợ | Tăng                     | Giảm                   | Giá trị                    | Số có khả năng<br>trả nợ |
| Ngắn hạn:                  |                            |                          |                          |                        |                            |                          |
| Vay dài hạn đến hạn<br>trả | 187.088.535.054            | 187.088.535.054          | 287.088.535.054          | 210.705.000.000        | 110.705.000.000            | 110.705.000.000          |
| Dài hạn:                   |                            |                          |                          |                        |                            |                          |
| Vay ngân hàng              | 1.467.823.331.154          | 1.467.823.331.154        | 800.740.311.154          | 187.088.535.054        | 854.171.555.054            | 854.171.555.054          |
| <b>Cộng</b>                | <b>1.654.911.866.208</b>   | <b>1.654.911.866.208</b> | <b>1.087.828.846.208</b> | <b>397.793.535.054</b> | <b>964.876.555.054</b>     | <b>964.876.555.054</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 8,8%/năm. Mục đích vay là để đầu tư xây dựng công trình KCN Châu Đức và công trình BOT. Thời gian vay còn lại từ 2 năm đến 6 năm.

(Xem tiếp trang sau)



**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
- Quyền thu phí từ tháng 08/2011 đến 31/12/2045 của trạm thu phí 2a và 2b trên đường Đồng Khởi và trạm thu phí 4a trên đường vào nhà máy nước Thiện Tân của dự án BOT, quyền thu phí tại trạm số 1 và trạm số 3 thuộc dự án Đường BOT – Đường 768.
- Một phần quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của các thửa đất tại Xã Nghĩa Thành và Xã Suối Nghệ, Huyện Châu Đức và Xã Sông Xoài, Xã Châu Pha, Huyện Tân Thành, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu mà đơn vị được giao để thực hiện "Dự án KCN Châu Đức" theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 0102/2017 – HĐTCBĐS/NHCT924 – CHAUDUC ngày 04/1/2017 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – chi nhánh Đồng Nai và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương chi nhánh 7 – Xem thêm mục 4.6.
- Các QSDĐ, TS gắn liền đất, các quyền lợi ích liên quan của các thửa đất, thuộc KCN Châu Đức tại Xã Nghĩa Thành và Xã Suối Nghệ, Huyện Châu Đức; Xã Sông Xoài và Châu Pha, Huyện Tân Thành, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo hợp đồng thế chấp dự án đầu tư xây dựng số 0903/2019/HĐBĐ/NHCT 924 –SZC ngày 08 tháng 04 năm 2019 – Xem thêm mục 4.6.
- Quyền sử dụng đất của bên thế chấp đối với thửa đất theo GCNQSDĐ QSHNO và tài sản gắn liền với đất số BM 510880 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp theo hợp đồng thế chấp Bất Động Sản số 148/2019/3211825/HĐBĐ.

(Xem tiếp trang sau)





## 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 |                      |                       |                               |                                   |                          |
|--------------------------------|------------------------------------|----------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|
|                                | Vốn góp của chủ sở hữu             | Thặng dư vốn cổ phần | Quỹ đầu tư phát triển | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Cộng                     |
|                                | VND                                | VND                  | VND                   | VND                           | VND                               | VND                      |
| Tại ngày 01/01/2020            | 1.000.000.000.000                  | 5.407.250.000        | 28.885.884.756        | 11.141.942.378                | 110.968.152.201                   | 1.156.403.229.335        |
| Lãi trong năm trước            | -                                  | -                    | -                     | -                             | 134.089.263.985                   | 134.089.263.985          |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi | -                                  | -                    | -                     | -                             | (14.600.000.000)                  | (14.600.000.000)         |
| Cổ tức                         | -                                  | -                    | -                     | -                             | (80.000.000.000)                  | (80.000.000.000)         |
| <b>Tại ngày 01/01/2020</b>     | <b>1.000.000.000.000</b>           | <b>5.407.250.000</b> | <b>28.885.884.756</b> | <b>11.141.942.378</b>         | <b>150.457.416.186</b>            | <b>1.195.892.493.320</b> |
| Lãi trong năm nay              | -                                  | -                    | -                     | -                             | 186.001.203.817                   | 186.001.203.817          |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi | -                                  | -                    | -                     | -                             | (17.657.000.000)                  | (17.657.000.000)         |
| Cổ tức                         | -                                  | -                    | -                     | -                             | (100.000.000.000)                 | (100.000.000.000)        |
| Trích trong kỳ                 | -                                  | -                    | 15.506.942.378        | (11.141.942.378)              | (4.365.000.000)                   | -                        |
| <b>Tại ngày 31/12/2020</b>     | <b>1.000.000.000.000</b>           | <b>5.407.250.000</b> | <b>44.392.827.134</b> | <b>-</b>                      | <b>214.436.620.003</b>            | <b>1.264.236.697.137</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>31/12/2020<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2020<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               |
| Quỹ Đầu tư Phát triển Đồng Nai          | 28.000.000.000                | 28.000.000.000                |
| Vốn góp của các đối tượng khác          | 402.800.000.000               | 402.800.000.000               |
| <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>31/12/2020 | Tại ngày<br>01/01/2020 |
|--|------------------------|------------------------|
| Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành    | 100.000.000            | 100.000.000            |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng | 100.000.000            | 100.000.000            |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành        | 100.000.000            | 100.000.000            |

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

**4.18. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán**

|     | Tại ngày<br>31/12/2020 | Tại ngày<br>01/01/2020 |
|-----|------------------------|------------------------|
| USD | 45.999                 | 50.435,85              |

(Xem tiếp trang sau)



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

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

|  | <b>Q4/2020</b><br><b>VND</b> | <b>Q4/2019</b><br><b>VND</b> |
|--|------------------------------|------------------------------|
| Doanh thu cho thuê đất và phí quản lý            | 48.479.637.962               | 22.252.862.054               |
| Doanh thu dịch vụ và tư vấn giám sát             | 1.232.292.668                | 3.775.589.434                |
| Doanh thu hoạt động Khu dịch vụ thể dục thể thao | 286.363.635                  | 324.363.635                  |
| Doanh thu xử lý nước thải                        | 405.360.000                  | 343.864.800                  |
| Doanh thu cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng    | 1.135.047.650                | 972.518.400                  |
| Doanh thu cung cấp nước                          | 975.400.000                  | 854.850.000                  |
| Doanh thu sử dụng điện                           | 187.038.632                  | 51.063.166                   |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>52.701.140.547</b>        | <b>28.575.111.489</b>        |

|  | <b>Năm 2020</b><br><b>VND</b> | <b>Năm 2019</b><br><b>VND</b> |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Doanh thu cho thuê đất và phí quản lý            | 354.333.122.537               | 249.316.653.284               |
| Doanh thu dịch vụ và tư vấn giám sát             | 1.992.919.661                 | 4.034.168.777                 |
| Doanh thu hoạt động Khu dịch vụ thể dục thể thao | 1.077.999.995                 | 1.449.842.065                 |
| Doanh thu xử lý nước thải                        | 1.376.078.400                 | 1.075.593.600                 |
| Doanh thu cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng    | 3.817.910.660                 | 4.039.337.176                 |
| Doanh thu cung cấp nước                          | 3.402.146.139                 | 2.889.400.000                 |
| Doanh thu sử dụng điện                           | 557.909.800                   | 165.370.214                   |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>366.558.087.192</b>        | <b>262.970.365.116</b>        |

**5.2. Giá vốn hàng bán**

|   | <b>Q4/2020</b><br><b>VND</b> | <b>Q4/2019</b><br><b>VND</b> |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Giá vốn trích trước cho thuê đất và phí quản lý | 25.731.420.131               | (406.879.728)                |
| Giá vốn dịch vụ và tư vấn giám sát              | 1.409.325.241                | 1.723.521.288                |
| Giá vốn hoạt động Khu dịch vụ thể dục thể thao  | 979.073.889                  | 1.075.072.952                |



**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)**

|   |                       |                      |
|---|-----------------------|----------------------|
| thao  |                       |                      |
| Giá vốn hoạt động xử lý nước thải           | 986.702.839           | 438.503.111          |
| Giá vốn cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng | 287.394.189           | 287.394.189          |
| Giá vốn hoạt động cung cấp nước             | 974.303.000           | 916.004.422          |
| Giá vốn hoạt động cung cấp điện             | 36.992.704            |                      |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>30.405.211.993</b> | <b>4.033.616.234</b> |

|   | <b>Năm 2020<br/>VND</b> | <b>Năm 2019<br/>VND</b> |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Giá vốn trích trước cho thuê đất và phí quản lý | 152.401.951.696         | 108.859.206.828         |
| Giá vốn dịch vụ và tư vấn giám sát              | 1.892.340.605           | 1.836.674.856           |
| Giá vốn hoạt động Khu dịch vụ thể dục thể thao  | 3.724.297.448           | 4.088.559.283           |
| Giá vốn hoạt động xử lý nước thải               | 2.348.274.961           | 1.646.707.813           |
| Giá vốn cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng     | 1.188.516.949           | 1.188.516.949           |
| Giá vốn hoạt động cung cấp nước                 | 3.377.136.000           | 2.926.610.422           |
| Giá vốn hoạt động cung cấp điện                 | 211.119.630             |                         |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>165.143.637.289</b>  | <b>120.546.276.151</b>  |

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

|                             | <b>Q4/2020<br/>VND</b> | <b>Q4/2019<br/>VND</b> |
|-----------------------------|------------------------|------------------------|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay  | 5.607.791.537          | 8.795.567.427          |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia |                        |                        |
| Lãi chênh lệch tỷ giá       |                        |                        |
| <b>Cộng</b>                 | <b>5.607.791.537</b>   | <b>8.795.567.427</b>   |

|                             | <b>Năm 2020<br/>VND</b> | <b>Năm 2019<br/>VND</b> |
|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay  | 15.097.447.083          | 21.818.434.786          |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 6.676.812.500           | 4.863.942.500           |
| Lãi chênh lệch tỷ giá       |                         | 5.278.127               |
| Khác                        | 27.799.797              |                         |
| <b>Cộng</b>                 | <b>21.802.059.380</b>   | <b>26.687.655.413</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 bán hàng**

|                           | <b>Q4/2020</b><br><b>VND</b> | <b>Q4/2019</b><br><b>VND</b> |
|---------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Chi phí khấu hao          | 69.050.927                   | 69.050.923                   |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 65.000.000                   | 177.051.788                  |
| Chi phí bằng tiền khác    | (904.798.570)                | 1.615.653.943                |
| <b>Cộng</b>               | <b>(770.747.643)</b>         | <b>1.861.756.654</b>         |

|                           | <b>Năm 2020</b><br><b>VND</b> | <b>Năm 2019</b><br><b>VND</b> |
|---------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Chi phí khấu hao          | 276.203.693                   | 276.203.689                   |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 166.181.818                   | 5.137.359.089                 |
| Chi phí bằng tiền khác    | 3.303.063.679                 | 1.698.475.100                 |
| <b>Cộng</b>               | <b>3.745.449.190</b>          | <b>7.112.037.878</b>          |

**5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                           | <b>Q4/2020</b><br><b>VND</b> | <b>Q4/2019</b><br><b>VND</b> |
|---------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Chi phí nhân viên quản lý | 7.671.344.547                | 8.863.239.100                |
| Chi phí đồ dùng văn phòng | 173.133.016                  | 157.287.050                  |
| Chi phí khấu hao          | 404.183.623                  | 370.976.537                  |
| Thuê, phí, lệ phí         | 497.072.483                  | 248.915.760                  |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 1.947.787.016                | 980.363.432                  |
| Chi phí bằng tiền khác    | 1.535.123.775                | 1.585.873.375                |
| Chi phí dự phòng          | (2.226.298.108)              | 349.614.958                  |
| <b>Cộng</b>               | <b>10.002.346.352</b>        | <b>12.556.270.212</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)**

|                           | Năm 2020<br>VND       | Năm 2019<br>VND       |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí nhân viên quản lý | 21.766.414.292        | 19.365.560.815        |
| Chi phí đồ dùng văn phòng | 681.407.120           | 525.646.761           |
| Chi phí khấu hao          | 1.470.177.870         | 1.459.741.232         |
| Thuế, phí, lệ phí         | 1.028.512.436         | 503.499.099           |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 4.332.664.423         | 4.656.375.378         |
| Chi phí bằng tiền khác    | 3.550.522.439         | 3.464.890.630         |
| Chi phí dự phòng          | (2.185.093.488)       | 1.398.459.832         |
| <b>Cộng</b>               | <b>30.644.605.092</b> | <b>31.374.173.747</b> |



Nguyễn Văn Tuấn  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày tháng 1 năm 2021

Phạm Thị Kim Hòa  
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng  
Người lập





