

**CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI CHÂU ĐỨC**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý 4 và Năm 2021



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31/12/2021

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 01/01/2021
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		352.142.763.857	236.578.952.895
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	199.379.109.394	89.152.360.679
1. Tiền	111		69.272.830.914	13.559.535.819
2. Các khoản tương đương tiền	112		130.106.278.480	75.592.824.860
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		60.000.000.000	80.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	60.000.000.000	80.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		52.167.886.610	45.970.470.572
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	9.680.656.856	3.940.107.707
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	39.080.738.122	40.952.830.104
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	3.431.078.924	1.077.532.761
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(24.587.292)	
IV. Hàng tồn kho	140		6.589.383.951	2.957.352.791
1. Hàng tồn kho	141		6.589.383.951	2.957.352.791
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		34.006.383.902	18.498.768.853
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.072.117.154	6.979.449.079
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		32.934.266.748	11.519.319.774
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		5.264.232.306.439	4.181.166.987.821
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		307.311.938	307.311.938
1. Phải thu dài hạn khác	216		307.311.938	307.311.938
II. Tài sản cố định	220		307.449.859.650	308.371.565.394
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	307.348.862.752	308.339.522.066
Nguyên giá	222		387.763.680.777	385.135.655.282
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(80.414.818.025)	(76.796.133.216)
2. Tài sản cố định vô hình	227		100.996.898	32.043.328
Nguyên giá	228		5.592.449.780	5.512.449.780
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(5.491.452.882)	(5.480.406.452)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.8	41.162.146.732	42.905.397.872
1. Nguyên giá	231		500.036.696.756	500.036.696.756
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(458.874.550.024)	(457.131.298.884)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		4.855.527.721.090	3.767.517.810.152
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.6	4.855.527.721.090	3.767.517.810.152
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	52.818.125.000	52.818.125.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		52.818.125.000	52.818.125.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		6.967.142.029	9.246.777.465
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.9	6.967.142.029	9.246.777.465
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		5.616.375.070.296	4.417.745.940.716

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2021

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 01/01/2021
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		4.150.789.606.401	3.153.509.243.579
I. Nợ ngắn hạn	310		1.258.885.134.573	1.043.010.623.732
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.10	216.809.320.557	205.808.210.099
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.11	487.776.225.503	558.444.138.613
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.12	26.922.456.771	11.562.635.289
4. Phải trả người lao động	314		12.170.538.000	9.921.174.600
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.13	1.881.173.172	1.564.657.710
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.15	9.702.705.614	9.702.705.614
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.14	81.324.843.212	37.820.101.418
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.16	386.161.359.021	187.088.535.054
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		6.220.000.000	3.705.400.000
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		29.916.512.723	17.393.065.335
II. Nợ dài hạn	330		2.891.904.471.828	2.110.498.619.847
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.13	625.823.311.298	399.772.905.624
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.15	231.237.336.019	240.940.041.633
3. Phải trả dài hạn khác	337	4.14	221.425.097.205	1.962.341.436
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.16	1.813.418.727.306	1.467.823.331.154
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.465.585.463.895	1.264.236.697.137
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.17.1	1.465.585.463.895	1.264.236.697.137
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		5.407.250.000	5.407.250.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		51.832.827.134	44.392.827.134
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		408.345.386.761	214.436.620.003
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		84.716.620.003	28.435.416.186
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		323.628.766.758	186.001.203.817
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		5.616.375.070.296	4.417.745.940.716



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 14 tháng 01 năm 2022

Phạm Thị Kim Hòa
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người lập

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 4/2021

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Năm Nay	Năm Trước	Năm Nay	Năm Trước
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(5)	(5)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	4.19	147.708.335.415	70.738.244.183	713.222.295.725	432.981.009.010
3. Doanh thu thuần về bán hàng & Cung cấp DV	10		147.708.335.415	70.738.244.183	713.222.295.725	432.981.009.010
4. Giá vốn hàng bán	11	4.20	53.126.146.603	42.397.578.572	262.204.989.784	199.241.520.591
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		94.582.188.812	28.340.665.611	451.017.305.941	233.739.488.419
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	4.21	4.398.880.045	5.609.034.410	13.016.543.017	21.806.805.554
7. Chi phí tài chính	22		2.143.510.341	2.142.234.225	7.216.939.511	8.353.943.843
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2.130.640.652	2.137.180.377	7.199.256.595	8.307.705.699
8. Chi phí bán hàng	24	4.22	1.012.073.189	(770.747.643)	11.043.927.341	3.745.449.190
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	4.23	14.654.085.813	10.002.346.352	53.693.016.738	30.644.605.092
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		81.171.399.514	22.575.867.087	392.079.965.368	212.802.295.848
11. Thu nhập khác	31		286.500.000	5.448.563.768	4.605.384.465	7.013.270.484
13. Lợi nhuận khác	40		286.500.000	5.448.563.768	4.605.384.465	7.013.270.484
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		81.457.899.514	28.024.430.855	396.685.349.833	219.815.566.332
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		13.353.031.626	4.271.743.066	73.056.583.075	33.814.362.515
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		68.104.867.888	23.752.687.789	323.628.766.758	186.001.203.817
18. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu			454	15	3.009	1.681



(Signature)

Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám Đốc

Đồng Nai, ngày 14 tháng 01 năm 2022

(Signature)

Phạm Thị Kim Hòa
Kế Toán Trưởng

(Signature)

Đặng Thị Thúy Hằng
Người Lập

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp) (*)

Quý 4/2021

Đơn vị tính: VNĐ

Chi tiêu	Mã số	Quý này		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước	Năm Nay	Năm Trước
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh					
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1	347.362.443.336	191.525.706.718	825.338.235.841	786.194.275.775
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2	(9.183.697.830)	(7.872.051.231)	(41.873.309.255)	(39.675.128.775)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	(10.834.675.000)	(12.864.619.100)	(39.094.759.250)	(39.144.094.406)
4. Tiền lãi vay đã trả	4	(2.133.911.268)	(2.137.180.377)	(7.203.459.445)	(8.307.705.699)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	5	(42.351.240.190)	(21.385.570.470)	(63.335.559.279)	(34.206.783.526)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6	2.845.133.920	14.797.936.742	114.749.145.480	46.716.064.478
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7	(37.055.587.360)	(36.753.381.961)	(84.982.837.638)	(100.348.854.332)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	248.648.465.608	125.310.840.321	703.597.456.454	611.227.773.515
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư					
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(207.993.452.484)	(914.361.966.837)	(1.098.862.028.297)	(1.476.703.192.985)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-	10.000.000.000	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	40.000.000.000	10.000.000.000	40.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-	-	(3.300.000.000)
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.629.778.550	4.661.592.078	11.194.537.155	23.900.689.190
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(206.363.673.934)	(869.700.374.759)	(1.067.667.491.142)	(1.416.102.503.795)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính					
3. Tiền thu từ đi vay	33	141.787.965.213	802.561.064.163	1.104.346.395.173	900.740.311.154
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(149.899.175.054)	(128.025.000.000)	(558.474.175.054)	(210.705.000.000)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(57.828.167.600)	(56.091.357.350)	(71.557.753.800)	(87.803.106.030)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(65.939.377.441)	618.444.706.813	474.314.466.319	602.232.205.124
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	(23.654.585.767)	(125.944.827.625)	110.244.431.631	(202.642.525.156)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	223.046.564.850	215.102.242.152	89.152.360.679	291.800.023.979
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(12.869.689)	(5.053.848)	(17.682.916)	(5.138.144)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	199.379.109.394	89.152.360.679	199.379.109.394	89.152.360.679



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám Đốc

Đồng Nai, ngày 14 tháng 01 năm 2022

Phạm Thị Kim Hòa
Kế Toán Trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người Lập

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

Mẫu số B 09a - DN

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

Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3600899948 ngày 26 tháng 06 năm 2007 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tỉnh Đồng Nai cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 16 tháng 06 năm 2021 để thay đổi thông tin của người đại diện theo pháp luật của Công ty.

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 151 (31/12/2020: 199).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Dịch vụ.

1.3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có các đơn vị trực thuộc như sau:

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

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

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

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

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3. Kỳ kế toán năm

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

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

Các chính sách kế toán áp dụng để lập báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 thống nhất với các chính sách kế toán đã áp dụng để lập báo cáo tài chính năm 2020.

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

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Tiền mặt	156.818.017	282.283.168
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	69.116.012.897	13.277.252.651
Các khoản tương đương tiền	130.106.278.480	75.592.824.860
Cộng	199.379.109.394	89.152.360.679

Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ 01 đến 03 tháng với lãi suất từ 2.6% đến 3.6% năm.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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

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

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

	Tại ngày 31/12/2021			Tại ngày 01/01/2021		
	VND			VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty CP Sonadezi Long Bình	31.518.125.000	42.738.577.500	-	31.518.125.000	42.864.650.000	-
Công ty CP Cấp nước Châu Đức	19.800.000.000	(*)	-	19.800.000.000	(*)	-
Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	1.500.000.000	4.245.000.000	-	1.500.000.000	3.150.000.000	-
Cộng	52.818.125.000	-	-	52.818.125.000	-	-

Đầu tư vào Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình: 31.518.125.000 VND tương đương 4.2% vốn điều lệ. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này được tính theo giá đóng cửa tại ngày 31/12/2021 được niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.

Đầu tư vào Công ty Cổ phần cấp nước Châu Đức: 19.800.000.000 VND tương đương 4.95% vốn điều lệ.

Đầu tư vào Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi: 1.500.000.000 VND tương đương 3% vốn điều lệ. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này được tính theo giá đóng cửa tại ngày 31/12/2021 được niêm yết trên Sàn giao dịch Upcom.

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

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan – Xem thêm mục 4.29	1.057.643.161	1.570.954.638
Phải thu từ khách hàng:		
Công ty TNHH Fullxin Việt Nam	570.407.355	47.353.365
Công Ty TNHH Concord International	1.056.041.226	
Các khách hàng khác	6.996.565.114	2.321.799.704
Cộng	9.680.656.856	3.940.107.707

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Trả trước cho người bán là các bên liên quan – Xem thêm mục 4.29	1.471.578.176	4.777.957.182
Trả trước cho người bán:		
CTY TNHH TMDV Sports Turf Solutions	16.155.389.803	
CTY CP Xây dựng Phúc Hưng Cons	4.150.765.765	
Công ty CP Xây dựng Giao thông & Đô thị Châu Thành		1.167.911.380
Công ty TNHH Xây Dựng - Dịch Vụ An Khang Phú	3.846.716.186	2.257.644.186
Các nhà cung cấp khác	13.456.288.192	32.749.317.356
Cộng	39.080.738.122	40.952.830.104

4.5. Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2021 VND		Tại ngày 01/01/2021 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng	531.920.000	-	-	-
Phải thu lãi hợp đồng tiền gửi	2.769.068.495	-	947.442.332	-
Phải thu khác	130.090.429	-	130.090.429	-
Cộng	3.431.078.924	-	1.077.532.761	-

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Dự án đường BOT 768	11.709.861.024	11.407.809.350
Dự án KCN, Khu đô thị Châu Đức - chi phí chuẩn bị đầu tư, tư vấn, xây dựng (*)	1.569.634.722.828	1.225.160.245.278
Dự án KCN, Khu đô thị Châu Đức - chi phí đền bù giải phóng mặt bằng (*)	2.843.332.789.191	2.331.763.631.690
Dự án Golf Châu Đức	430.850.348.047	199.186.123.834
Cộng	<u>4.855.527.721.090</u>	<u>3.767.517.810.152</u>

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

(Xem trang tiếp theo)

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

4.7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Nội dung	Nhà cửa.	Máy móc.	Phương tiện	Thiết bị.	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
	vật kiến trúc	thiết bị	vận tải, truyền dẫn	dụng cụ quản lý		
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2021	372.277.698.957	991.395.650	8.560.905.466	2.818.294.682	487.360.527	385.135.655.282
Mua trong kỳ	-	-	2.545.454.545	82.570.950	-	2.628.025.495
Tại ngày 31/12/2021 (*)	372.277.698.957	991.395.650	11.106.360.011	2.900.865.632	487.360.527	387.763.680.777
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2021	69.379.101.207	651.460.531	4.337.739.707	2.056.247.239	371.584.532	76.796.133.216
Khấu hao trong kỳ	2.477.609.176	64.131.003	911.521.717	149.358.904	16.064.009	3.618.684.809
Tại ngày 31/12/2021 (*)	71.856.710.383	715.591.534	5.249.261.424	2.205.606.143	387.648.541	80.414.818.025
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2021	302.898.597.750	339.935.119	4.223.165.759	762.047.443	115.775.995	308.339.522.066
Tại ngày 31/12/2021 (*)	300.420.988.574	275.804.116	5.857.098.587	695.259.489	99.711.986	307.348.862.752
(*) Trong đó, nguyên giá tài sản cố định hữu hình của xí nghiệp BOT là:	337.678.907.004	117.000.000	1.044.195.455	229.830.000	-	339.069.932.459

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Bất động sản đầu tư cho thuê:				
Nguyên giá:				
Quyền sử dụng đất	185.462.363.350	-	-	185.462.363.350
Cơ sở hạ tầng	290.604.804.978	-	-	290.604.804.978
Nhà xưởng	23.969.528.428	-	-	23.969.528.428
Cộng	500.036.696.756	-	-	500.036.696.756
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Quyền sử dụng đất	176.401.416.091	244.890.466	-	176.156.525.625
Cơ sở hạ tầng	277.699.800.362	348.783.909	-	277.351.016.453
Nhà xưởng	4.773.333.571	1.149.576.765	-	3.623.756.806
Cộng	458.874.550.024	1.743.251.140	-	457.131.298.884
Giá trị còn lại:				
Quyền sử dụng đất	9.060.947.259	-	-	9.305.837.725
Cơ sở hạ tầng	12.905.004.616	-	-	13.253.788.525
Nhà xưởng	19.196.194.857	-	-	20.345.771.622
Cộng	41.162.146.732			42.905.397.872

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

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Ngắn hạn:		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	149.899.998	269.762.520
Chi phí tư vấn, giới thiệu khách hàng	922.217.156	6.709.686.559
Cộng	1.072.117.154	6.979.449.079
Dài hạn:		
Các khoản khác	6.967.142.029	9.246.777.465

4.10. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2021 VND		Tại ngày 01/01/2021 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm mục 4.29	13.212.588.749	13.212.588.749	13.222.443.946	13.222.443.946
Phải trả cho người bán:				
Hội Đồng Bồi Thường Huyện Châu Đức Trung Tâm Phát Triển Quý Đất Huyện Châu Đức Công ty TNHH Tiên Triết	112.619.457.973	112.619.457.973	130.488.067.322	130.488.067.322
Phải trả cho các đối tượng khác	17.074.938.884	17.074.938.884	13.474.519.640	13.474.519.640
	9.054.725.728	9.054.725.728	55.000.000	55.000.000
	64.847.609.223	64.847.609.223	48.568.179.191	48.568.179.191
Cộng	216.809.320.557	216.809.320.557	205.808.210.099	205.808.210.099

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan – Xem thêm mục 4.29	194.851.065.423	169.168.021.382
Người mua trả tiền trước:		
Công ty TNHH Nhà Thép Trí Việt	523.750.000	54.693.789.793
Công Ty TNHH KHgears Việt Nam	38.337.767.787	38.766.229.640
Công ty TNHH Youngwire VT		43.923.324.924
Chi Nhánh Công ty TNHH NPC Vina		29.849.136.333
Công ty Cổ phần Sản Xuất Kinh Doanh Thép Việt Nhật	96.295.841.242	2.195.000.000
Công Ty TNHH Rich Base (Việt Nam)	43.716.469.064	
Các khách hàng khác	114.051.331.987	219.848.636.541
Cộng	<u>487.776.225.503</u>	<u>558.444.138.613</u>

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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

Khoản mục	Tại ngày 31/12/2021 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã nộp trong kỳ VND	Tại ngày 1/1/2021 VND
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	13.466.556.597	51.865.449.647	46.393.204.161	7.994.311.111
Thuế thu nhập doanh nghiệp	12.882.426.174	59.703.551.449	20.984.319.089	3.161.402.378
Thuế thu nhập cá nhân	573.474.000	5.229.962.865	5.063.410.665	406.921.800
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác		205.470.103	205.470.103	-
Cộng thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	26.922.456.771	117.004.434.064	72.646.404.018	11.562.635.289

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Ngắn hạn:		
Trích trước chi phí duy tu hạ tầng KCN	1.652.493.172	1.512.657.710
Trích trước chi phí khác	228.680.000	52.000.000
Cộng	1.881.173.172	1.564.657.710
Dài hạn:		
Chi phí trích trước giá vốn cho thuê KCN Châu Đức	625.823.311.298	399.772.905.624

4.14. Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Ngắn hạn:		
Cổ tức phải trả (*)	46.029.552.941	17.587.306.741
Các khoản phải trả, phải nộp khác	35.295.290.271	20.232.794.677
Cộng	81.324.843.212	37.820.101.418
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	874.200.000	1.962.341.436
Nhận góp vốn KDC Hữu Phước	220.550.897.205	
Cộng	221.425.097.205	1.962.341.436

4.15. Doanh thu chưa thực hiện

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH sản xuất giày Uy Việt theo Hợp đồng số 13/HĐTĐ-SZC-KD	1.269.843.750	1.269.843.750
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH SH Solar Farm Vina theo Hợp đồng số 32/HĐTĐ-SZC-KD	8.407.410.006	8.407.410.006
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH SH Solar Farm theo Biên bản TT 72/TTh-SZC-KD.	25.451.858	25.451.858
Cộng	9.702.705.614	9.702.705.614

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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

Dài hạn:

Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH sản xuất giày Uy Việt theo Hợp đồng số 13/HĐTĐ-SZC-KD	45.714.375.000	46.984.218.750
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH SH Solar Farm Vina theo Hợp đồng số 32/HĐTĐ-SZC-KD	184.963.020.134	193.370.430.140
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH SH Solar Farm theo Biên bản TT 72/TTh-SZC-KD	559.940.885	585.392.743
Cộng	<u>231.237.336.019</u>	<u>240.940.041.633</u>

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

(Xem trang tiếp theo)

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

4.16. Vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2021		Trong kỳ		Tại ngày 01/01/2021	
	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:						
Vay ngân hàng	81.265.081.894	81.265.081.894	441.650.721.894	360.385.640.000	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	204.896.277.127	204.896.277.127	215.896.277.127	198.088.535.054	187.088.535.054	187.088.535.054
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	-	-	-
Cộng	386.161.359.021	386.161.359.021	757.546.999.021	558.474.175.054	187.088.535.054	187.088.535.054
Dài hạn:						
Vay ngân hàng	1.414.622.727.306	1.414.622.727.306	185.732.729.486	238.933.333.334	1.467.823.331.154	1.467.823.331.154
Trái phiếu	398.796.000.000	398.796.000.000	500.301.000.000	101.505.000.000	-	-
Cộng	1.813.418.727.306	1.813.418.727.306	686.033.729.486	340.438.333.334	1.467.823.331.154	1.467.823.331.154
Tổng cộng	2.199.580.086.327	2.199.580.086.327	1.443.580.728.507	898.912.508.388	1.654.911.866.208	1.654.911.866.208



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

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 6.8% đến 8.5%/năm. Mục đích vay là để đầu tư xây dựng công trình Khu công nghiệp - Đô thị & Sân Golf Châu Đức và công trình BOT. Thời gian vay còn lại từ 02 năm đến 06 năm.

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

Tài sản thế chấp cho khoản vay dài hạn. và trái phiếu dài hạn trên bao gồm:

- ❖ Khoản tiền gửi có kỳ hạn – Xem thêm mục 4.2.
- ❖ Quyền thu phí từ tháng 08/2011 đến 31/12/2045 của Trạm thu phí 2a và 2b trên đường Đồng Khởi và Trạm thu phí 4a trên đường vào nhà máy nước Thiện Tân của dự án BOT, quyền thu phí tại Trạm số 1 và Trạm số 3 thuộc dự án Đường BOT – Đường 768.
- ❖ Một phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất 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 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0312/2021/HĐBĐ/NHCT924-SZC ngày 26/03/2021, số 1017/2020 – HĐBĐ/NHCT924 – SZC ngày 20/10/2020, số 1109/2019/HĐBĐ/NHCT924-SZC ngày 11/11/2019 ; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0903/2019/HĐBĐ/NHCT 924 –SZC ngày 08 tháng 04 năm 2019; 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 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 tài sản số 148/2019/3211825/HĐBĐ.
- ❖ Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án sân Golf Châu Đức, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
- ❖ 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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

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

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

4.17. Vốn chủ sở hữu

4.17.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ khác thuộc Vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và các quỹ VND	Cộng VND
Số dư tại ngày 01/01/2020	1.000.000.000.000	5.407.250.000	28.885.884.756	11.141.942.378	150.457.416.186	1.195.892.493.320
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	186.001.203.817	186.001.203.817
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	4.365.000.000	-	(4.365.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(17.657.000.000)	(17.657.000.000)
Cổ tức	-	-	-	-	(100.000.000.000)	(100.000.000.000)
Số dư tại ngày 31/12/2020	1.000.000.000.000	5.407.250.000	33.250.884.756	11.141.942.378	214.436.620.003	1.264.236.697.137
Số dư tại ngày 01/01/2021	1.000.000.000.000	5.407.250.000	44.392.827.134	-	214.436.620.003	1.264.236.697.137
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	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 phúc lợi	-	-	-	-	(22.280.000.000)	(22.280.000.000)
Cổ tức	-	-	-	-	(100.000.000.000)	(100.000.000.000)
Số dư tại ngày 31/12/2021	1.000.000.000.000	5.407.250.000	51.832.827.134	-	408.345.386.761	1.465.585.463.895

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Tổng Công ty phát triển Khu Công Nghiệp	468.400.000.000	468.400.000.000
Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành	100.800.000.000	100.800.000.000
Vốn góp của các đối tượng khác	430.800.000.000	430.800.000.000
Cộng	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000

4.17.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 01/01/2021
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	100.000.000	100.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	100.000.000	100.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	100.000.000	100.000.000

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

4.18. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 01/01/2021
USD	45.556	45.999.00

4.19. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Q4/2021 VND	Q4/2020 VND
Doanh thu cho thuê đất và phí quản lý	144.725.338.996	48.479.637.962
Doanh thu dịch vụ và tư vấn giám sát	627.054.803	1.232.292.668
Doanh thu hoạt động Khu dịch vụ thể dục thể thao	(104.999.994)	286.363.635
Doanh thu kinh doanh thu phí đường bộ		18.037.103.636
Doanh thu xử lý nước thải	484.740.000	405.360.000
Doanh thu cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	447.804.000	1.135.047.650
Doanh thu cung cấp nước	1.293.567.800	975.400.000
Doanh thu sử dụng điện	234.829.810	187.038.632
Cộng	147.708.335.415	70.738.244.183

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Doanh thu cho thuê đất và phí quản lý	702.058.563.916	354.333.122.537
Doanh thu dịch vụ và tư vấn giám sát	1.962.687.454	1.992.919.661
Doanh thu hoạt động Khu dịch vụ thể dục thể thao	429.545.453	1.077.999.995
Doanh thu kinh doanh thu phí đường bộ		66.422.921.818
Doanh thu xử lý nước thải	1.657.375.200	1.376.078.400
Doanh thu cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	1.853.205.876	3.817.910.660
Doanh thu cung cấp nước	4.360.622.800	3.402.146.139
Doanh thu sử dụng điện	900.295.026	557.909.800
Cộng	713.222.295.725	432.981.009.010

4.20. Giá vốn hàng bán

	Q4/2021 VND	Q4/2020 VND
Giá vốn trích trước cho thuê đất và phí quản lý	47.920.969.581	25.731.420.131
Giá vốn dịch vụ và tư vấn giám sát	596.170.413	1.409.325.241
Giá vốn hoạt động Khu dịch vụ thể dục thể thao	385.946.218	979.073.889
Giá vốn kinh doanh thu phí đường bộ	1.553.564.030	11.992.366.579
Giá vốn hoạt động xử lý nước thải	950.351.293	986.702.839
Giá vốn cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	287.394.189	287.394.189
Giá vốn hoạt động cung cấp nước	1.411.883.728	974.303.000
Giá vốn hoạt động cung cấp điện	19.867.151	36.992.704
Cộng	53.126.146.603	42.397.578.572

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Giá vốn trích trước cho thuê đất và phí quản lý	245.916.877.527	152.401.951.696
Giá vốn dịch vụ và tư vấn giám sát	1.557.884.950	1.892.340.605
Giá vốn hoạt động Khu dịch vụ thể dục thể thao	3.661.631.722	3.724.297.448
Giá vốn kinh doanh thu phí đường bộ	2.378.142.425	34.097.883.302
Giá vốn hoạt động xử lý nước thải	2.758.016.261	2.348.274.961
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	4.604.709.228	3.377.136.000
Giá vốn hoạt động cung cấp điện	139.210.722	211.119.630
Cộng	262.204.989.784	199.241.520.591

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.21. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Q4/2021 VND	Q4/2020 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.098.880.045	5.609.034.410
Cổ tức, lợi nhuận được chia	300.000.000	
Lãi chênh lệch tỷ giá		
Cộng	4.398.880.045	5.609.034.410

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	9.564.730.517	15.102.193.257
Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.451.812.500	6.676.812.500
Lãi chênh lệch tỷ giá		
Khác		27.799.797
Cộng	13.016.543.017	21.806.805.554

4.22. Chi phí bán hàng

	Q4/2021 VND	Q4/2020 VND
Chi phí khấu hao	69.050.927	69.050.927
Chi phí dịch vụ mua ngoài	35.000.000	65.000.000
Chi phí bằng tiền khác	908.022.262	(904.798.570)
Cộng	1.012.073.189	(770.747.643)

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí khấu hao	276.203.693	276.203.693
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.343.695.180	166.181.818
Chi phí bằng tiền khác	4.424.028.468	3.303.063.679
Cộng	11.043.927.341	3.745.449.190

4.23. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Q4/2021 VND	Q4/2020 VND
Chi phí nhân viên quản lý	9.462.171.258	7.671.344.547
Chi phí đồ dùng văn phòng	207.405.524	173.133.016

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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

Chi phí khấu hao	406.901.967	404.183.623
Thuế, phí, lệ phí	101.266.652	497.072.483
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.894.406.136	1.947.787.016
Chi phí bằng tiền khác	2.557.346.984	1.535.123.775
Chi phí dự phòng	24.587.292	(2.226.298.108)
Cộng	14.654.085.813	10.002.346.352

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí nhân viên quản lý	33.267.260.485	21.766.414.292
Chi phí đồ dùng văn phòng	642.735.370	681.407.120
Chi phí khấu hao	1.609.774.717	1.470.177.870
Thuế, phí, lệ phí	490.288.649	1.028.512.436
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.492.888.210	4.332.664.423
Chi phí bằng tiền khác	13.165.482.015	3.550.522.439
Chi phí dự phòng	24.587.292	(2.185.093.488)
Cộng	53.693.016.738	30.644.605.092

4.24. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí nhân công	43.666.331.735	46.222.476.781
Chi phí khấu hao tài sản cố định (*)	238.721.573.464	148.641.805.780
Chi phí dịch vụ mua ngoài	23.876.783.293	28.334.289.884
Chi phí khác bằng tiền	24.284.689.239	12.354.193.030
Chi phí dự phòng	24.587.292	
Cộng	330.573.965.023	235.552.765.475

4.25. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	396.685.349.833	219.815.566.332
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	3.044.631.359	3.029.572.710
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(4.878.955.873)	(6.728.812.500)
Thu nhập tính thuế	394.851.025.319	216.116.326.542
Thu nhập tính thuế theo từng thuế suất: Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 10%	39.424.146.592	63.527.576.806

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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

Thuế suất thuế TNDN hiện hành	10%	10%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 10%(1)	3.942.414.659	6.352.757.681
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 20%	355.426.878.727	152.588.749.736
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 20%(2)	71.085.375.745	30.517.749.947
Chi phí thuế TNDN trước giảm và điều chỉnh (1)+(2)	75.027.790.405	36.870.507.628
Trừ: Thuế TNDN được giảm theo ưu đãi	(1.971.207.330)	(3.056.145.113)
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	73.056.583.075	33.814.362.515

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

4.26. Báo cáo bộ phận

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

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

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2021:

	Hoạt động cho thuê đất KCN và hoạt động khác		Hoạt động kinh doanh thu phí		Hoạt động kinh doanh Golf		Đơn vị tính : Triệu đồng	
	Năm 2021	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2020	Tổng cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	Năm 2021	Năm 2020
Doanh thu								
Từ khách hàng bên ngoài	713.222	366.558	-	66.423	-	-	713.222	432.981
Lãi gộp của bộ phận CP bán hàng & QLDN	453.395	201.414	(2.378)	32.325	-	-	451.017	233.739
Doanh thu hoạt động tài chính							64.737	34.390
Chi phí tài chính							13.017	21.807
Lợi nhuận khác							7.217	8.354
Lợi nhuận trước thuế							4.605	7.013
Thuế thu nhập doanh nghiệp							396.685	219.815
							73.056	33.814
Lợi nhuận sau thuế							323.629	186.001

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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

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

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

	<u>Tại ngày 31/12/2021 VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2021 VND</u>
Phải thu khách hàng:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	-	516.000.000
Công ty Cổ phần Môi Trường Sonadezi		182.715
Tổng Công ty Cổ phần Phát Triển Khu Công Nghiệp	1.021.633.738	981.762.593
Công ty Cổ phần Xây Dựng Đồng Nai	4.621.998	11.588.830
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	31.387.425	61.420.500
Cộng – Xem thêm mục 4.3	<u>1.057.643.161</u>	<u>1.570.954.638</u>
	<u>Tại ngày 31/12/2021 VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2021 VND</u>
Trả trước cho người bán ngắn hạn – Xem thêm mục 4.4		
Công ty Cổ phần Xây Dựng Đồng Nai	1.113.752.118	4.777.957.182
Công Ty CP Sonadezi An Bình	357.826.058	
Cộng –	<u>1.471.578.176</u>	<u>4.777.957.182</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Phải trả người bán:		
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	(760.092.236)	(974.804.533)
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	(10.424.532.791)	(8.881.429.867)
Công ty Cổ phần Xây Dựng Đồng Nai	(2.016.567.776)	(3.366.209.546)
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	(11.395.946)	-
Cộng – Xem thêm mục 4.10	(13.212.588.749)	(13.222.443.946)
	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Người mua trả tiền trước ngắn hạn:		
Công ty Cổ Phần Sonadezi Long Thành	(16.490.139.149)	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	(313.413.000)	(108.979.000)
Tổng Công ty Cổ phần Phát Triển Khu Công Nghiệp		(189.028.000)
Công ty CP Phát Triển Đô Thị Công nghiệp số 2	(178.047.513.274)	(168.870.014.382)
Cộng – Xem thêm mục 4.11	(194.851.065.423)	(169.168.021.382)
	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Cổ tức phải trả:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	(10.080.000.000)	(10.080.000.000)
Tổng Công ty Cổ phần Phát Triển Khu Công Nghiệp	(26.840.000.000)	-
Cộng – Xem thêm mục 4.14	(36.920.000.000)	(10.080.000.000)
Trong kỳ, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:		
	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ:		
Tổng Công ty Cổ phần Phát Triển Khu Công Nghiệp	3.328.362.861	2.194.461.823
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	4.028.750.615	4.657.018.818

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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

Công ty Cổ phần Môi Trường Sonadezi		742.058.182
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	1.243.920.000	1.458.720.000
Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Công Nghiệp Số 2	215.588.088.023	44.358.198.795
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	382.761.648	318.026.879
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	495.360.000	1.385.934.779
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	106.691.060	54.571.582

Cộng – Xem thêm mục 4.19

225.173.934.207**55.168.990.858**Năm 2021
VNDNăm 2020
VND

Mua hàng:

Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai	6.913.800	13.297.495
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	16.951.189.365	32.278.184.354
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	1.929.587.575	1.862.529.497
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	908.464.396	1.048.994.082
Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	19.996.846.643	21.417.745.950
Trường Cao đẳng Công Nghệ & QT Sonadezi		18.000.000
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	15.077.856.949	5.516.695.669

Cộng

54.870.858.728**62.155.447.047****Thù lao của Hội đồng quản trị, thu nhập của Tổng Giám đốc và các nhân viên quản lý chủ chốt khác được hưởng trong kỳ:**

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

Tên	Chức vụ	Năm 2021	Năm 2020
Ông Phạm Xuân Bách	Chủ tịch	1.244.000.000	1.405.800.000
Ông Trần Chung Chiến	Thành viên	152.000.000	152.000.000
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên	152.000.000	152.000.000
Ông Định Ngọc Thuận	Thành viên	163.111.111	152.000.000
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên	163.111.111	152.000.000
Ông Trần Hào Hiệp	Thành viên	163.111.111	152.000.000
Ông Nguyễn Văn Lương	Thành viên	163.111.111	152.000.000
Tổng		2.200.444.444	2.317.800.000

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

Tên	Chức vụ	Năm 2021	Năm 2020
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Tổng Giám đốc	1.270.240.000	1.455.535.000
Ông Trương Thanh Hiệp	Phó Tổng Giám đốc		440.760.000
Ông Trương Viết Hoàng Sơn	Phó Tổng Giám đốc	981.220.000	1.145.245.000
Ông Trần Trung Chiến	Phó Tổng Giám đốc	981.220.000	402.749.000
Bà Phạm Thị Kim Hòa	Kế toán trưởng	794.240.000	901.072.000
Tổng		4.026.920.000	4.345.361.000

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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

Thù lao của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và của các nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty năm 2020 được quyết toán theo Thông tư 28/2016/TT- BLĐTBXH ngày 01 tháng 09 năm 2016 hướng dẫn thực hiện quy định về lao động, tiền lương, thù lao, tiền thưởng đối với công ty có cổ phần, vốn góp chi phối của Nhà nước do Bộ trưởng Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội ban hành.

4.28. Thu nhập Ban kiểm soát

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Thu nhập Ban kiểm soát	<u>720.600.000</u>	<u>815.641.000</u>

4.29. Các thông tin khác

Nguồn vốn 300.000.000.000 VND thông qua việc phát hành cổ phiếu của ĐHCĐ Công ty để tăng vốn điều lệ theo Quyết định số 147/QĐ-SZC-ĐHCĐ ngày 25 tháng 11 năm 2014 đã được giải ngân đến ngày 31/12/2021 như sau:

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



Nguyễn Văn Tuấn
Nguyễn Văn Tuấn
 Tổng Giám đốc
 Đồng nai, ngày 1 tháng 1 năm 2022

Phạm Thị Kim Hòa
Phạm Thị Kim Hòa
 Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Đặng Thị Thúy Hằng
 Người lập