

**CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI BÌNH THUẬN**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính đầu tiên từ ngày 05 tháng 06 năm 2020
đến ngày 31 tháng 12 năm 2020

**CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI BÌNH THUẬN**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính đầu tiên từ ngày 05 tháng 06 năm 2020
đến ngày 31 tháng 12 năm 2020



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	08
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	09 - 20



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI BÌNH THUẬN

Địa chỉ: Số 443, Khu phố 1, Thị trấn Tân Minh, Huyện Hàm Tân, Tỉnh Bình Thuận, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận (dưới đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đính kèm đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính đầu tiên từ ngày 05 tháng 06 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Phạm Anh Tuấn	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 09 tháng 07 năm 2020)
Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên (bổ nhiệm ngày 09 tháng 07 năm 2020)
Ông Nguyễn Bá Chuyên	Thành viên (bổ nhiệm ngày 09 tháng 07 năm 2020)
Ông Trần Văn Nguyên	Thành viên (bổ nhiệm ngày 09 tháng 07 năm 2020)
Bà Phan Thùy Đoan	Thành viên (bổ nhiệm ngày 09 tháng 07 năm 2020)

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Trần Ngọc Tông	Trưởng ban (bổ nhiệm ngày 09 tháng 07 năm 2020)
Bà Nguyễn Kim Thu	Thành viên (bổ nhiệm ngày 09 tháng 07 năm 2020)
Bà Phạm Thị Cẩm Hà	Thành viên (bổ nhiệm ngày 09 tháng 07 năm 2020)

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Đinh Ngọc Thuận	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 09 tháng 07 năm 2020)
Ông Đỗ Quốc Bảo	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 09 tháng 07 năm 2020)

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty cho năm tài chính đầu tiên từ ngày 05 tháng 06 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên RSM Quốc tế.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI BÌNH THUẬN

Địa chỉ: Số 443, Khu phố 1, Thị trấn Tân Minh, Huyện Hàm Tân, Tỉnh Bình Thuận, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

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

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

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính đầu tiên từ ngày 05 tháng 06 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Đình Ngọc Thuận
Tổng Giám đốc

Bình Thuận, ngày 22 tháng 02 năm 2021

Số: 65/2021/BCKT-RSMHCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 22 tháng 02 năm 2021 từ trang 05 đến trang 20, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính đầu tiên từ ngày 05 tháng 06 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính đầu tiên từ ngày 05 tháng 06 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

KT TỔNG GIÁM ĐỐC



Lục Thị Vân
Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán:
0172-2018-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam
TP. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 02 năm 2021



Lê Việt Hà
Kiểm toán viên

Số Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán:
4732-2019-026-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2020
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		403.254.359.534
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	26.071.425.659
1. Tiền	111		2.071.425.659
2. Các khoản tương đương tiền	112		24.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		367.400.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	367.400.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		9.161.426.000
1. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.3	1.023.638.000
2. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.4	8.137.788.000
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		621.507.875
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.8	207.184.909
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		414.322.966
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.300.778.935
I. Tài sản cố định	220		186.251.000
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.5	82.353.000
Nguyên giá	222		87.802.000
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5.449.000)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.6	103.898.000
Nguyên giá	228		110.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(6.102.000)
II. Tài sản dở dang dài hạn	240		2.986.241.935
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.7	2.986.241.935
III. Tài sản dài hạn khác	260		128.286.000
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.8	128.286.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		406.555.138.469

(Xem trang tiếp theo)



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI BÌNH THUẬN

Địa chỉ: Số 443, Khu phố 1, Thị trấn Tân Minh, Huyện Hàm Tân, Tỉnh Bình Thuận, Việt Nam

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
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		2.286.907.618
I. Nợ ngắn hạn	310		2.286.907.618
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	4.9	165.397.540
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.10	684.046.344
3. Phải trả người lao động	314		384.924.000
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		27.000.000
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.11	1.025.539.734
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		404.268.230.851
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.12	404.268.230.851
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		400.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		400.000.000.000
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		4.268.230.851
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		4.268.230.851
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		406.555.138.469

Phê duyệt

Đinh Ngọc Thuận
Tổng Giám đốc

Bình Thuận, ngày 22 tháng 02 năm 2021

Người lập

Phan Thùy Đoàn
Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI BÌNH THUẬN

Địa chỉ: Số 443, Khu phố 1, Thị trấn Tân Minh, Huyện Hàm Tân, Tỉnh Bình Thuận, Việt Nam

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính đầu tiên từ ngày 05/06/2020 đến ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Từ 05/06/2020 đến 31/12/2020
1. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.1	8.387.143.464
2. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.2	3.010.567.400
3. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		5.376.576.064
4. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		5.376.576.064
5. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.4	1.108.345.213
6. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		4.268.230.851
7. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.12.5	107
8. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.12.6	107



Phê duyệt

Đinh Ngọc Thuận
Tổng Giám đốc

Bình Thuận, ngày 22 tháng 02 năm 2021

Người lập

Phan Thùy Đoan
Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI BÌNH THUẬN

Địa chỉ: Số 443, Khu phố 1, Thị trấn Tân Minh, Huyện Hàm Tân, Tỉnh Bình Thuận, Việt Nam

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính đầu tiên từ ngày 05/06/2020 đến ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Từ 05/06/2020 đến 31/12/2020
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01		5.376.576.064
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao TSCĐ	02	5.3	11.551.000
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(8.387.143.464)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		(2.999.016.400)
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(1.437.960.966)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		1.016.758.385
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(335.470.909)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.10	(448.410.369)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(4.204.100.259)
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		(2.573.829.546)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(367.400.000.000)
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		249.355.464
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(369.724.474.082)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	4.12.3	400.000.000.000
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		400.000.000.000
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM	50		26.071.425.659
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM (70 = 50+60+61)	70	4.1	26.071.425.659



Phê duyệt

Đinh Ngọc Thuận
Tổng Giám đốc

Bình Thuận, ngày 22 tháng 02 năm 2021

Người lập

Phan Thùy Đoàn
Kế toán trưởng

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 Bình Thuận (dưới đây gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3401205899 ngày 05 tháng 06 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 400.000.000.000 VND, được chi tiết như sau:

Nhà đầu tư	Tại ngày 31/12/2020	
	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	168.000.000.000	42,00
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	80.000.000.000	20,00
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	40.000.000.000	10,00
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	40.400.000.000	10,10
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2	36.000.000.000	9,00
Các cổ đông khác	35.600.000.000	8,90
Cộng	400.000.000.000	100,00

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Số 443, Khu phố 1, Thị trấn Tân Minh, Huyện Hàm Tân, Tỉnh Bình Thuận, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 13.

1.2. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

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

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12; riêng năm tài chính đầu tiên được bắt đầu kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

3.1. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính đầu tiên từ ngày 05 tháng 06 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc về tất cả những thông tin liên quan có sẵn tại ngày lập báo cáo tài chính, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

3.3. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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.

3.5. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

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:

- Thiết bị, dụng cụ quản lý 05 năm

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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 (05 năm).

3.7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

3.8. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ,.... 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.

3.9. 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.

3.10. 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.

Phân phối lợi nhuận

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.11. Doanh thu, thu nhập khác

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.

3.12. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp, chi phí vật liệu quản lý, chi phí đồ dùng văn phòng, chi phí khấu hao tài sản cố định, chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác.

3.13. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20%.

Các loại thuế khác

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

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

3.14. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

3.15. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

3.16. Các bên liên quan

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

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 31/12/2020 VND
Tiền mặt	73.317.054
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.998.108.605
Các khoản tương đương tiền (*)	24.000.000.000
Cộng	<u>26.071.425.659</u>

(*) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc dưới 03 tháng với lãi suất 2,9%/năm.

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc dưới 12 tháng với lãi suất từ 4,2%/năm đến 6,0%/năm.

4.3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2020 VND
Công ty TNHH Công nghệ Môi trường Trần Nguyễn	515.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Đầu tư và Xây dựng Phương Đại Nam	403.500.000
Công ty Phần mềm Quản lý Doanh nghiệp	75.900.000
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Minh Khởi	29.238.000
Cộng	<u>1.023.638.000</u>

4.4. Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2020 VND	
	Giá trị	Dự phòng
Lãi dự thu	8.137.788.000	-

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.5. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND
Nguyên giá:	
Tại ngày 05/06/2020	-
Mua trong năm	87.802.000
Tại ngày 31/12/2020	87.802.000
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Tại ngày 05/06/2020	-
Khấu hao trong năm	5.449.000
Tại ngày 31/12/2020	5.449.000
Giá trị còn lại:	
Tại ngày 05/06/2020	-
Tại ngày 31/12/2020	82.353.000

4.6. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Phần mềm vi tính VND
Nguyên giá:	
Tại ngày 05/06/2020	-
Mua trong năm	110.000.000
Tại ngày 31/12/2020	110.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Tại ngày 05/06/2020	-
Khấu hao trong năm	6.102.000
Tại ngày 31/12/2020	6.102.000
Giá trị còn lại:	
Tại ngày 05/06/2020	-
Tại ngày 31/12/2020	103.898.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2020 VND
	<hr/>
Chi phí đầu tư tại Khu công nghiệp Tân Đức	2.986.241.935

4.8. Chi phí trả trước

	Tại ngày 31/12/2020 VND
	<hr/>
Ngắn hạn:	
Công cụ dụng cụ	92.899.909
Các khoản khác	114.285.000
	<hr/>
Cộng	<u>207.184.909</u>
Dài hạn:	
Công cụ dụng cụ	128.286.000

4.9. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2020 VND	
	<hr/>	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH công nghệ HTTEK	165.397.540	165.397.540

4.10. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 05/06/2020 VND	Trong năm VND		Tại ngày 31/12/2020 VND
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải nộp
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	1.108.345.213	448.410.369	659.934.844
Thuế thu nhập cá nhân	-	40.020.750	15.909.250	24.111.500
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Cộng	-	<u>1.148.365.963</u>	<u>464.319.619</u>	<u>684.046.344</u>

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.11. Phải trả ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2020 VND
Phải trả khác cho bên liên quan chi phí đã chi hộ trước khi thành lập Công ty - Xem thêm mục 6	1.025.539.734

4.12. Vốn chủ sở hữu

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu		
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 05/06/2020	-	-	-
Tăng vốn trong năm nay	400.000.000.000	-	400.000.000.000
Lãi trong năm nay		4.268.230.851	4.268.230.851
Tại ngày 31/12/2020	400.000.000.000	4.268.230.851	404.268.230.851

4.12.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 31/12/2020 VND
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	168.000.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	80.000.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	40.000.000.000
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	40.400.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2	36.000.000.000
Các cổ đông khác	35.600.000.000
Cộng	400.000.000.000

4.12.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm 2020 VND
Vốn góp đầu năm	-
Vốn góp tăng trong năm	400.000.000.000
Vốn góp cuối năm	400.000.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.12.4. Cổ phiếu**

	Tại ngày 31/12/2020
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	40.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	40.000.000
Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần.	

4.12.5. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2020 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	4.268.230.851
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.268.230.851
Số cổ phần lưu hành bình quân trong năm	40.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	107

(*) Đến ngày 31/12/2020, Đại hội đồng cổ đông chưa quyết định tỷ lệ trích quỹ khen thưởng phúc lợi.

4.12.6. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2020 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	4.268.230.851
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-
Lãi để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	4.268.230.851
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	40.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-
Số lượng cổ phiếu để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	40.000.000
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	107

(*) Đến ngày 31/12/2020, Đại hội đồng cổ đông chưa quyết định tỷ lệ trích quỹ khen thưởng phúc lợi.

(Xem trang tiếp theo)

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 hoạt động tài chính**

Từ 05/06/2020
đến 31/12/2020
VND

Lãi tiền gửi 8.387.143.464

5.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Từ 05/06/2020
đến 31/12/2020
VND

Chi phí nhân viên quản lý 1.940.483.582
Chi phí vật liệu quản lý 179.276.350
Chi phí đồ dùng văn phòng 128.254.272
Chi phí khấu hao TSCĐ 11.551.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài 308.250.159
Chi phí bằng tiền khác 442.752.037

Cộng

3.010.567.400

5.3. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

Từ 05/06/2020
đến 31/12/2020
VND

Chi phí nhân công 1.940.483.582
Chi phí khấu hao tài sản cố định 11.551.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài 436.504.431
Chi phí khác bằng tiền 622.028.387

Cộng

3.010.567.400

(Xem trang tiếp theo)

78
G
HH
4
ETI
40
34012
CÔNG
CƠ P
SONA
BÌNH T
TÂN - T

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.4. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

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

	Từ 05/06/2020 đến 31/12/2020 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	5.376.576.064
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	165.150.000
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	5.541.726.064
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	1.108.345.213

Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí khi tính thuế.

6. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**Danh sách các bên liên quan****Mối quan hệ**

- | | |
|--|--------------------------|
| 1. Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp | Công ty mẹ |
| 2. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành | Công ty cùng Tập đoàn |
| 3. Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai | Công ty cùng Tập đoàn |
| 4. Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền | Công ty cùng Tập đoàn |
| 5. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc | Nhân sự quản lý chủ chốt |

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

	Tại ngày 31/12/2020 VND
--	-------------------------------

Phải trả ngắn hạn khác - Xem thêm mục 4.12:

Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	1.025.539.734
---	---------------

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

	Từ 05/06/2020 đến 31/12/2020 VND
--	--

Mua hàng hóa, dịch vụ:

Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	11.230.000
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	1.979.996
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	8.120.000

Cộng	21.329.996
-------------	-------------------

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Thù lao của Hội đồng quản trị và thu nhập của Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong năm như sau:

	Từ 05/06/2020 đến 31/12/2020 VND
Thù lao Hội đồng quản trị	120.000.000
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc	289.577.000
Cộng	409.577.000

7. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT

	Từ 05/06/2020 đến 31/12/2020 VND
Thù lao	42.000.000

8. SỐ LIỆU SO SÁNH

Năm tài chính đầu tiên của Công ty được bắt đầu kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngày 05 tháng 06 năm 2020 và kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020. Do đó, không có thông tin so sánh kỳ trước.

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

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

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

Phê duyệt



Đình Ngọc Thuận
Tổng Giám đốc

Bình Thuận, ngày 22 tháng 02 năm 2021

Người lập

Phan Thùy Đoàn
Kế toán trưởng

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Vietnam

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

T +8428 3827 5026
F +8428 3827 5027

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

T +8424 3795 5353
F +8424 3795 5252

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

T +84236 363 3334
F +84236 363 3335

