

Mẫu CBTT/SGDHCM-02

Appendix CBTT/SGDHCM-02

(Ban hành kèm theo Quyết định số 340/QĐ-SGDHCM ngày 19 tháng 08 năm 2016 của  
TGD SGDC TP HCM về Quy chế Công bố thông tin tại SGDC TP HCM)  
(Promulgated with the Decision No 340/QĐ-SGDHCM on August 19, 2016 of the Hochiminh Stock  
Exchange on Disclosure of Information Regulation on Hochiminh Stock Exchange)

**CÔNG TY CP SONADEZI  
CHÂU ĐỨC**

**CHAU DUC SHAREHOLDING  
COMPANY**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM**

**Independence - Freedom - Happiness**

Số/No.: 45 /SZC-KHTH

Châu Đức, ngày 17 tháng 01 năm 2024  
Chau Duc, day month year

**CÔNG BỐ THÔNG TIN  
TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ  
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ  
NƯỚC VÀ SGDC TP.HCM**

**DISCLOSURE OF INFORMATION ON  
THE STATE SECURITIES  
COMMISSION'S PORTAL AND  
HOCHIMINH STOCK EXCHANGE'S  
PORTAL**

Kính gửi/ To:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ *The State Securities Commission*
- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM/ *Hochiminh Stock Exchange*

- Tên tổ chức / *Organization name*: CÔNG TY CP SONADEZI CHÂU ĐỨC
- Mã chứng khoán/ *Securities Symbol*: SZC
- Địa chỉ trụ sở chính/ *Address*: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
- Điện thoại/ *Telephone*: 0251.8860788
- Fax: 0251.8860783
- Người thực hiện công bố thông tin/ *Submitted by*: Ông Nguyễn Minh Tân  
Chức vụ/ *Position*: Phó Tổng Giám đốc

Loại thông tin công bố:  định kỳ  bất thường  24h  theo yêu cầu

*Information disclosure type*:  Periodic  Irregular  24 hours  On demand

**Nội dung thông tin công bố/ Content of Information disclosure:**

- Báo cáo tài chính Quý IV năm 2023 của Công ty CP Sonadezi Châu Đức.
- Văn bản giải trình biến động lợi nhuận sau thuế TNDN.



Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 17/01/2024. tại đường dẫn: <http://www.sonadezichauduc.com.vn>

*This information was disclosed on Company/Fund's Portal on date .../.../..... Available at: <http://www.sonadezichauduc.com.vn>*

Tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố./

*I declare that all information provided in this paper is true and accurate; I shall be legally responsible for any misrepresentation.*

Tài liệu đính kèm/  
Attachment:

- Tài liệu liên quan đến việc CBTT / Documents related to the disclosure

**Đại diện tổ chức**

**Organization representative**

Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT

Legal representative/Party authorized to disclose information

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

(Signature, full name, position, and seal)

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**



**Nguyễn Minh Tân**



# CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 Năm 2023



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2.064.408.677.091</b>	<b>-1.734.819.181.422</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	4.1	<b>222.415.018.720</b>	<b>265.632.283.790</b>
1. Tiền	111		179.551.594.090	101.665.607.960
2. Các khoản tương đương tiền	112		42.863.424.630	163.966.675.830
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>30.000.000.000</b>	<b>40.000.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	30.000.000.000	40.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>67.309.491.649</b>	<b>39.570.882.610</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	63.696.134.628	25.779.077.592
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	4.585.825.290	11.431.514.871
3. Phải thu ngắn hạn khác	136		2.379.918.538	2.401.268.967
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(3.352.386.807)	(40.978.820)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>1.621.216.375.915</b>	<b>1.343.143.251.436</b>
1. Hàng tồn kho	141	4.5	1.621.216.375.915	1.343.143.251.436
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>123.467.790.807</b>	<b>46.472.763.586</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		76.303.303.333	1.975.885.103
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		47.164.487.474	44.496.878.483
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>4.896.719.990.499</b>	<b>4.600.176.446.047</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>324.145.994</b>	<b>307.311.938</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216		324.145.994	307.311.938
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>791.029.994.190</b>	<b>668.927.017.540</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	789.049.000.357	668.847.169.392
Nguyên giá	222		921.846.561.646	771.666.787.252
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(132.797.561.289)	(102.819.617.860)
2. Tài sản cố định vô hình	227		1.980.993.833	79.848.148
Nguyên giá	228		7.673.644.704	5.592.449.780
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(5.692.650.871)	(5.512.601.632)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	4.8	<b>1.054.818.817.756</b>	<b>1.123.217.425.955</b>
1. Nguyên giá	231		1.807.020.795.660	1.807.020.795.660
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(752.201.977.904)	(683.803.369.705)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>2.943.324.790.567</b>	<b>2.699.349.477.222</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.6	2.943.324.790.567	2.699.349.477.222
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	4.2	<b>52.818.125.000</b>	<b>52.818.125.000</b>
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		52.818.125.000	52.818.125.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>54.404.116.992</b>	<b>55.557.088.392</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.9	54.404.116.992	55.557.088.392
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>6.961.128.667.590</b>	<b>6.334.995.627.469</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>5.223.813.267.422</b>	<b>4.800.743.518.813</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.812.560.226.862</b>	<b>1.540.054.515.083</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.10	268.054.204.858	248.298.316.537
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.11	357.036.352.274	421.533.076.139
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.12	42.749.990.703	7.901.274.023
4. Phải trả người lao động	314		8.339.974.000	10.651.886.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.14	26.361.183.197	9.237.468.512
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.16	19.961.564.468	12.106.393.722
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.15	412.771.807.097	293.894.757.078
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.16	624.244.159.513	491.191.139.798
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		53.040.990.752	45.240.203.274
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>3.411.253.040.560</b>	<b>3.260.689.003.730</b>
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.13	1.056.817.300.559	832.609.298.330
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.15	308.450.760.672	283.159.998.521
3. Phải trả dài hạn khác	337	4.15	2.350.823.475	910.823.475
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.16	2.043.634.155.854	2.144.008.883.404
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.737.315.400.168</b>	<b>1.534.252.108.656</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	4.17	<b>1.737.315.400.168</b>	<b>1.534.252.108.656</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.199.999.610.000	1.000.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.199.999.610.000	1.000.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		5.347.250.000	5.407.250.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		127.832.827.134	87.832.827.134
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		404.135.713.034	441.012.031.522
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		185.262.421.522	243.645.386.761
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		218.873.291.512	197.366.644.761
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>6.961.128.667.590</b>	<b>6.334.995.627.469</b>



Nguyễn Văn Tuấn  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 15 tháng 01 năm 2024

Trần Ngọc Tông  
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng  
Người lập

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

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

**Quý 4/2023**

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu (1)	Mã số (2)	Thuyết minh (3)	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Năm Nay (4)	Năm Trước (5)	Năm Nay (5)	Năm Trước (5)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	4.19	258.516.219.825	195.661.738.234	817.957.115.033	858.888.563.926
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		4.500.000		11.500.000	
3. Doanh thu thuần về bán hàng & Cung cấp DV	10		258.511.719.825	195.661.738.234	817.945.615.033	858.888.563.926
4. Giá vốn hàng bán	11	4.20	165.852.941.332	127.986.979.611	467.624.971.418	549.248.244.853
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		92.658.778.493	67.674.758.623	350.320.643.615	309.640.319.073
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		7.784.388.738	5.772.590.976	17.084.242.022	15.233.987.271
7. Chi phí tài chính	22	4.21	11.275.765.245	10.461.032.260	46.014.222.371	32.201.898.790
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		11.109.327.063	10.461.032.260	45.847.784.189	32.201.898.790
8. Chi phí bán hàng	24		1.630.714.307	4.741.407.182	8.549.286.200	9.963.599.807
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	4.22	22.609.219.077	11.714.279.971	46.450.690.056	40.069.817.626
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		64.927.468.602	46.530.630.186	266.390.687.010	242.638.990.121
11. Thu nhập khác	31		546.763.889	1.531.975.701	965.941.310	1.539.133.701
12. Chi phí khác	32				479.341.049	
14. Lợi nhuận khác	40		546.763.889	1.531.975.701	486.600.261	1.539.133.701
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		65.474.232.491	48.062.605.887	266.877.287.271	244.178.123.822
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	4.24	9.413.240.391	10.495.707.208	48.003.995.759	46.811.479.061
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		56.060.992.100	37.566.898.679	218.873.291.512	197.366.644.761
18. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu			415	346	1.621	1.816



Nguyễn Văn Tuấn  
Tổng Giám Đốc

Đồng Nai, ngày 15 tháng 01 năm 2024

Trần Ngọc Tông  
Kế Toán Trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng  
Người Lập

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp trực tiếp) (\*)

Quý 4/2023

Đơn vị tính: VND

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)
<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	424.007.229.421	316.180.285.484	1.046.968.805.054	1.023.654.453.402
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2	(14.733.545.127)	(18.695.965.240)	(78.171.475.534)	(65.012.665.878)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	(14.281.527.910)	(11.706.609.000)	(43.370.521.810)	(42.197.422.000)
4. Tiền lãi vay đã trả	4	(9.459.217.226)	(10.223.681.517)	(44.321.350.910)	(36.395.672.245)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	5	(20.793.229.814)	(20.850.627.004)	(32.336.907.211)	(54.366.726.122)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6	27.869.739.726	5.574.773.766	58.154.036.520	13.039.395.302
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7	(178.728.505.278)	(80.945.813.712)	(287.402.437.986)	(200.722.433.390)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>213.880.943.792</b>	<b>179.332.362.777</b>	<b>619.520.148.123</b>	<b>637.998.929.069</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	(471.089.367.246)	(487.768.784.343)	(717.869.491.595)	(906.543.583.852)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			1.865.000.000	
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23				(40.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			10.000.000.000	60.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25				
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26				
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	5.409.440.939	3.644.579.628	16.496.413.431	15.850.049.644
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(465.679.926.307)</b>	<b>(484.124.204.715)</b>	<b>(689.508.078.164)</b>	<b>(870.693.534.208)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>					
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31				
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32				
3. Tiền thu từ đi vay	33	378.780.740.044	463.031.621.630	521.323.885.744	914.105.533.015
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(83.745.733.865)	(113.917.349.585)	(488.946.593.579)	(478.786.596.140)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35				
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(5.093.419.200)	(30.753.930.150)	(5.638.145.210)	(136.409.768.800)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>289.941.586.979</b>	<b>318.360.341.895</b>	<b>26.739.146.955</b>	<b>298.909.168.075</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>38.142.604.464</b>	<b>13.568.499.957</b>	<b>(43.248.783.086)</b>	<b>66.214.562.936</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>184.245.317.481</b>	<b>252.049.130.049</b>	<b>265.632.283.790</b>	<b>199.379.109.394</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	27.096.775	14.653.784	31.518.016	38.611.460
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>222.415.018.720</b>	<b>265.632.283.790</b>	<b>222.415.018.720</b>	<b>265.632.283.790</b>



Nguyễn Văn Tuấn  
Tổng Giám Đốc

Trần Ngọc Tông  
Kế Toán Trưởng

Đặng Thị Thủy Hằng  
Người Lập

Đồng Nai, ngày 15 tháng 01 năm 2024

## 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 6 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 8 năm 2023 để thay đổi thông tin Vốn điều lệ của Công ty.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần gần đây nhất là 1.199.999.610.000 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 2023 là 259 (31/12/2022: 270)

##### 1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, kinh doanh bất động sản.

##### 1.3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Đầu tư hạ tầng khu công nghiệp (KCN), cụm công nghiệp, khu dân cư;
- Khảo sát, đo vẽ địa hình, khoan thăm dò địa chất;
- Kinh doanh công trình kết cấu hạ tầng;
- Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao
- Kinh doanh nhà hàng, khách sạn (không kinh doanh tại trụ sở);
- Kinh doanh cao ốc, văn phòng cho thuê, kho bãi;

##### 1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có các đơn vị trực thuộc như sau:

Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ
Xí nghiệp BOT	Kinh doanh thu phí cầu đường dự án 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	Cho thuê đất KCN	Đường Hội Bài – Châu Pha – Đá Bạc, thôn Hữu Phước, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức – tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Việt Nam.
Xí nghiệp Golf Châu Đức	Kinh doanh Golf	Đường Đ.02, thôn Hữu Phước, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức – tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Việt Nam



**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)**

**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 2023 thống nhất với các chính sách kế toán đã áp dụng để lập báo cáo tài chính năm 2022.

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****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 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Tiền mặt	320.100.664	305.439.974
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	179.231.493.426	101.360.167.986
Các khoản tương đương tiền (*)	42.863.424.630	163.966.675.830
<b>Cộng</b>	<b>222.415.018.720</b>	<b>265.632.283.790</b>

(\*) Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới 03 tháng với lãi suất từ 2,3% 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 6 tháng. Các khoản tiền gửi này đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay – Xem thêm Mục 4.16.

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

	Tại ngày 31/12/2023			Tại ngày 01/01/2023		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng
Công ty CP Sonadezi Long Bình	31.518.125.000	39.460.692.500	-	31.518.125.000	33.409.212.500	-
Công ty CP Cấp nước Châu Đức	19.800.000.000	(*)	-	19.800.000.000	-	-
Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	1.500.000.000	4.515.000.000	-	1.500.000.000	4.500.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>52.818.125.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>52.818.125.000</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 31/12/2023 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. Ngoài ra, Công ty còn đang nắm giữ 742.500 cổ phiếu thưởng do được chi trả cổ tức.

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 31/12/2023 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 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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan – Xem thêm Mục 4.28	1.205.860.068	1.055.437.892
Phải thu từ khách hàng:		
Công ty TNHH Xây dựng Thương Mại & Dịch vụ Phúc Ân	4.702.524.883	2.643.671.399
Các khách hàng khác (*)	57.787.749.677	22.079.968.301
<b>Cộng</b>	<b>63.696.134.628</b>	<b>25.779.077.592</b>

(\*) Tại ngày 31/12/2023, mỗi khoản phải thu các khách hàng khác có số dư nhỏ hơn 10% tổng số phải thu của khách hàng ngắn hạn.

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

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Công ty TNHH Xây Dựng - Dịch Vụ An Khang Phú		3.846.716.186
Công Ty CP Tư Vấn Đầu Tư Và Thiết Kế Xây Dựng Việt Nam	1.591.320.172	1.591.320.172
Các nhà cung cấp khác (*)	2.994.505.118	5.993.478.513
<b>Cộng</b>	<b>4.585.825.290</b>	<b>11.431.514.871</b>

(\*) Tại ngày 31/12/2023, mỗi khoản trả trước cho các nhà cung cấp khác có số dư nhỏ hơn 10% tổng số trả trước cho người bán ngắn hạn.

(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)****4.5. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 31/12/2023 VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	223.241.276		223.241.276	
Công cụ, dụng cụ				
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.620.981.591.978		1.342.914.589.777	
Hàng hóa	11.542.661		5.420.383	
<b>Cộng</b>	<b>1.621.216.375.915</b>		<b>1.343.143.251.436</b>	

(\*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 31/12/2023 được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Dự án Khu dân cư Hữu Phước	147.827.347.260	146.256.349.650
Dự án Khu đô thị Châu Đức	1.473.094.987.218	1.191.447.003.198
Chi phí tư vấn giám sát	59.257.500	5.211.236.929
<b>Cộng</b>	<b>1.620.981.591.978</b>	<b>1.342.914.589.777</b>

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

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Dự án đường BOT 768	47.829.697.586	47.273.059.189
Dự án KCN - chi phí chuẩn bị đầu tư, tư vấn, xây dựng (*)	466.973.084.709	262.367.282.047
Dự án KCN - chi phí đền bù giải phóng mặt bằng (*)	2.403.404.420.466	2.245.122.449.018
Dự án Golf Châu Đức	24.582.374.164	144.586.686.968
Xây dựng cơ bản khác	535.213.642	-
<b>Cộng</b>	<b>2.943.324.790.567</b>	<b>2.699.349.477.222</b>

(\*) Tài sản hình thành trong tương lai của Dự án Khu công nghiệp đã được thế chấp cho khoản vay dài hạn - Xem thêm Mục 4.16.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ABC**

Địa chỉ: 140 Đường Nguyễn Văn Thủ, Phường Đakao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

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

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cây lâu năm, súc vật làm việc cho SP VND	TSCĐ hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:							
Tại ngày 01/01/2023	459.993.851.431	33.740.731.711	33.676.737.887	4.537.962.089	59.174.770.437	180.542.733.697	771.666.787.252
Mua trong kỳ		2.992.189.507		105.916.364			3.098.105.871
Đầu tư XDCB hoàn thành	122.355.449.373				21.766.475.673	20.038.738.258	164.160.663.304
Giảm khác				59.236.364			59.236.364
Thanh lý	16.982.916.942			36.841.475			17.019.758.417
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>565.366.383.862</b>	<b>36.732.921.218</b>	<b>33.676.737.887</b>	<b>4.547.800.614</b>	<b>80.941.246.110</b>	<b>200.581.471.955</b>	<b>921.846.561.646</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:							
Tại ngày 01/01/2023	75.735.373.794	2.433.412.192	8.663.967.107	2.596.743.821	6.340.153.977	7.049.966.969	102.819.617.860
Khấu hao trong kỳ	12.712.137.720	2.690.072.811	4.220.790.612	515.446.620	13.712.629.192	11.010.631.874	44.861.708.829
Thanh lý	14.846.923.925			36.841.475			14.883.765.400
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>73.600.587.589</b>	<b>5.123.485.003</b>	<b>12.884.757.719</b>	<b>3.075.348.966</b>	<b>20.052.783.169</b>	<b>18.060.598.843</b>	<b>132.797.561.289</b>
Giá trị còn lại:							
Tại ngày 01/01/2023	384.258.477.637	31.307.319.519	25.012.770.780	1.941.218.268	52.834.616.460	173.492.766.728	668.847.169.392
Tại ngày 31/12/2023	491.765.796.273	31.609.436.215	20.791.980.168	1.472.451.648	60.888.462.941	182.520.873.112	789.049.000.357

**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)**

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 18.692.478.652 VND.

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình hình thành từ sân Golf đã được dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay – Xem thêm Mục 4.16.

**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**

Là bất động sản đầu tư cho thuê được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Nguyên giá:				
Quyền sử dụng đất	185.462.363.350			185.462.363.350
Cơ sở hạ tầng	1.597.588.903.882			1.597.588.903.882
Nhà xưởng	23.969.528.428			23.969.528.428
<b>Cộng</b>	<b>1.807.020.795.660</b>			<b>1.807.020.795.660</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Quyền sử dụng đất	176.891.197.023	244.890.466		176.646.306.557
Cơ sở hạ tầng	568.238.293.777	67.004.140.965		501.234.152.812
Nhà xưởng	7.072.487.104	1.149.576.768		5.922.910.336
<b>Cộng</b>	<b>752.201.977.904</b>	<b>68.398.608.199</b>		<b>683.803.369.705</b>
Giá trị còn lại:				
Quyền sử dụng đất	8.571.166.327			8.816.056.793
Cơ sở hạ tầng	1.029.350.610.105			1.096.354.751.070
Nhà xưởng	16.897.041.324			18.046.618.092
<b>Cộng</b>	<b>1.054.818.817.756</b>			<b>1.123.217.425.955</b>

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

(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 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí thuê mặt bằng đã có hạ tầng kỹ thuật	74.909.126.565	
Công cụ dụng cụ xuất dùng	766.891.782	1.695.885.103
Chi phí khác	627.284.986	280.000.000
<b>Cộng</b>	<b>76.303.303.333</b>	<b>1.975.885.103</b>
Dài hạn:		
Chi phí trung tu, trùng tu	127.007.458	335.159.314
Tiền thuê đất trả trước của Xí nghiệp Golf	41.639.448.818	43.170.249.067
Công cụ dụng cụ xuất dùng	4.649.504.941	2.944.957.576
Các khoản chi phí khác	7.988.155.775	9.106.722.435
<b>Cộng</b>	<b>54.404.116.992</b>	<b>55.557.088.392</b>

**4.10. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2023 VND		Tại ngày 01/01/2023 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 4.28	10.445.035.790	10.445.035.790	35.443.834.307	35.443.834.307
Phải trả cho người bán:				
Hội đồng bồi thường Huyện Châu Đức	118.119.172.762	118.119.172.762	110.420.443.633	110.420.443.633
Phải trả cho các đối tượng khác (*)	139.489.996.306	139.489.996.306	102.434.038.597	102.434.038.597
<b>Cộng</b>	<b>268.054.204.858</b>	<b>268.054.204.858</b>	<b>248.298.316.537</b>	<b>248.298.316.537</b>

(\*) Tại ngày 31/12/2023, mỗi khoản phải trả cho các đối tượng khác có số dư nhỏ hơn 10% tổng số phải trả người bán ngắn hạn.

**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 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan – Xem thêm Mục 4.28	265.548.879.726	7.417.791.908
Người mua trả tiền trước:		
Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Cơ Khí Công Nghệ Cao Siba		37.527.902.251
Công ty Cổ Phần Công Nghệ Nông Sản Á Châu		110.260.790.518
Công ty TNHH Nhà Bếp Oman Việt Nam		115.350.601.421
Các khách hàng khác (*)	91.487.472.548	150.975.990.041
<b>Cộng</b>	<b>357.036.352.274</b>	<b>421.533.076.139</b>

(\*) Tại ngày 31/12/2023, mỗi khoản khách hàng khác trả tiền trước có số dư nhỏ hơn 10% tổng số người mua trả tiền trước ngắn hạn.

(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 31/12/2023 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã nộp trong kỳ VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	3.630.010.132	61.213.647.120	58.742.540.089	1.158.903.101
Thuế thu nhập doanh nghiệp	37.168.133.775	48.003.995.759	16.224.070.897	5.388.208.913
Thuế thu nhập cá nhân	401.092.100	3.421.199.400	3.345.941.700	325.834.400
Thuế tiêu thụ đặc biệt	1.550.754.696	11.117.095.775	10.594.668.688	1.028.327.609
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác		170.594.756	170.594.756	-
<b>Cộng thuế và các khoản phải nộp Nhà nước</b>	<b>42.749.990.703</b>	<b>123.926.532.810</b>	<b>89.077.816.130</b>	<b>7.901.274.023</b>

*(Xem trang tiếp theo)*

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Chi phí trích trước giá vốn cho thuê KCN Châu Đức	1.056.817.300.559	832.609.298.330

**4.14. Phải trả khác**

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn:		
Bảo hiểm xã hội	102.767.490	84.938.000
Cổ tức phải trả	3.981.638.931	9.619.784.141
Nhận ký quỹ, ký cược	120.899.233.248	6.432.606.695
Phải trả tiền hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh dự án khu dân cư Hữu Phước	265.824.080.211	257.356.354.418
Các khoản phải trả, phải nộp khác	21.964.087.217	20.401.073.824
<b>Cộng</b>	<b>412.771.807.097</b>	<b>293.894.757.078</b>
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2.350.823.475	910.823.475

(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)****4.15. Doanh thu chưa thực hiện**

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH sản xuất giấy 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
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH KSB VINA theo Hợp đồng số 52/HĐTĐ-SZC-KD ngày 08/05/2019	1.000.045.676	1.000.045.676
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH KHGEARS Việt Nam theo Hợp đồng số 69/HĐTĐ-SZC-KD ngày 07/08/2020	1.403.642.432	1.403.642.432
Doanh thu nhận trước của Công ty Siba (Hợp đồng số 87/HĐTĐ-SZC-KD ngày 20/04/2022)	1.302.050.118	
Doanh thu nhận trước của các hợp đồng bán Voucher	5.040.121.205	-
Doanh thu nhận trước của các hợp đồng Thẻ hội viên	1.512.999.423	
<b>Cộng</b>	<b>19.961.564.468</b>	<b>12.106.393.722</b>
Dài hạn:		
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH sản xuất giấy Uy Việt theo Hợp đồng số 13/HĐTĐ-SZC-KD	43.174.687.500	44.444.531.250
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH SH Solar Farm Vina theo Hợp đồng số 32/HĐTĐ-SZC-KD	168.148.200.121	176.555.610.127
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH SH Solar Farm theo Biên bản TT 72/TTh-SZC-KD	509.037.170	534.489.028
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH KHGEARS Việt Nam theo Hợp đồng số 69/HĐTĐ-SZC-KD ngày 07/08/2020	34.555.302.344	35.958.944.776
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH KSB VINA theo Hợp đồng số 52/HĐTĐ-SZC-KD ngày 08/05/2019	24.666.377.664	25.666.423.340
Doanh thu nhận trước của Công ty Siba (Hợp đồng số 87/HĐTĐ-SZC-KD ngày 20/04/2022)	34.894.943.164	
Doanh thu nhận trước của các hợp đồng Thẻ hội viên	2.502.212.709	
<b>Cộng</b>	<b>308.450.760.672</b>	<b>283.159.998.521</b>

Khả năng không thực hiện được thỏa thuận về việc cho thuê đất và dịch vụ Golf như trong các hợp đồng đã ký với khách hàng là thấp do:

- (1) Đối với hoạt động cho thuê đất: Hợp đồng đã ký cho thuê 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.
- (2) Đối với dịch vụ Golf: Khách hàng không được hoàn trả tiền với bất kỳ lý do nào.

**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)**

**4.16. Vay**

	Tại ngày 31/12/2023		Trong kỳ		Tại ngày 01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn:</b>						
Vay ngắn hạn cácNH:						
NH Woori Bank Việt Nam	49.039.978.046	49.039.978.046	87.854.370.094	55.309.942.822	16.495.550.774	16.495.550.774
NH TMCP Ngoại thương Việt Nam	43.826.538.521	43.826.538.521	55.486.966.921	54.137.284.090	42.476.855.690	42.476.855.690
NH Shinhan bank	4.147.442.945	4.147.442.945	4.147.442.945			
Nợ dài hạn đến hạn trả:						
Quỹ Đầu tư Phát triển Đồng Nai	25.466.200.000	25.466.200.000	15.113.500.000	13.532.700.000	23.885.400.000	23.885.400.000
NH TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Nam Đồng Nai	2.264.000.000	2.264.000.000	2.264.000.000	9.200.000.000	9.200.000.000	9.200.000.000
NH TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đồng Nai	71.000.000.000	71.000.000.000	56.800.000.000	42.600.000.000	56.800.000.000	56.800.000.000
NH TMCP Công Thương Việt Nam - CN 7	271.000.000.000	271.000.000.000	262.000.000.000	195.000.000.000	204.000.000.000	204.000.000.000
NH Woori Bank Việt Nam	57.500.000.001	57.500.000.001	38.333.333.334	19.166.666.667	38.333.333.334	38.333.333.334
Trái phiếu – NH Shinhan bank	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>624.244.159.513</b>	<b>624.244.159.513</b>	<b>621.999.613.294</b>	<b>488.946.593.579</b>	<b>491.191.139.798</b>	<b>491.191.139.798</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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**

	Tại ngày 31/12//2023		Trong kỳ		Tại ngày 01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Dài hạn:</b>						
Quỹ Đầu tư Phát triển Đồng Nai	24.736.000.000	24.736.000.000		15.113.500.000	39.849.500.000	39.849.500.000
NH TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Nam Đồng Nai				2.264.000.000	2.264.000.000	2.264.000.000
NH TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đồng Nai	284.600.000.000	284.600.000.000	35.568.871.913	56.800.000.000	305.831.128.087	305.831.128.087
NH TMCP Công Thương Việt Nam - CN 7	1.328.362.358.732	1.328.362.358.732	246.728.436.747	262.000.000.000	1.343.633.921.985	1.343.633.921.985
NH Woori Bank Việt Nam	114.999.999.998	114.999.999.998		38.333.333.334	153.333.333.332	153.333.333.332
NH TMCP Quân Đội - CN Vũng Tàu	91.537.797.124	91.537.797.124	91.537.797.124			
Trái phiếu – NH	199.398.000.000	199.398.000.000	301.000.000	100.000.000.000	299.097.000.000	299.097.000.000
Shinhan bank	24.736.000.000	24.736.000.000		15.113.500.000		
<b>Cộng</b>	<b>2.043.634.155.854</b>	<b>2.043.634.155.854</b>	<b>374.136.105.784</b>	<b>273.312.666.667</b>	<b>2.144.008.883.404</b>	<b>2.144.008.883.404</b>

Vay ngắn hạn là các khoản tiền vay ngân hàng với thời hạn tối đa là 09 tháng, lãi suất từ 3,9% đến 8,5%/năm. Mục đích vay là để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty.

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 6,45% đến 11,4%/năm. Mục đích vay là để đầu tư xây dựng dự án Khu công nghiệp – Đô thị & sân Golf Châu Đức và công trình BOT. Thời gian vay còn lại từ 02 năm đến 08 năm.

Trái phiếu dài hạn là trái phiếu doanh nghiệp thông thường, không chuyển đổi, có tài sản đảm bảo, không kèm chứng quyền, tổng giá trị phát hành theo mệnh giá



**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)**

là 500.000.000.000 VND (Bằng chữ: Năm trăm tỷ đồng), có lãi suất linh hoạt, đáo hạn vào năm 2026 với mục đích phát hành trái phiếu là để thực hiện giải phóng mặt bằng (bao gồm cả việc bồi thường về đất đai) dự án Khu đô thị Châu Đức, và được cam kết bảo lãnh bởi công ty mẹ - Xem thêm Mục 4.28

Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu trong kỳ:

Mã trái phiếu	Kỳ hạn	Ngày phát hành	Giá trị phát hành (theo mệnh giá)	Giá trị đang lưu hành	Kỳ trả lãi	Ngày thanh toán	Thanh toán lãi		Thanh toán gốc	
							Số tiền phải thanh toán	Số tiền đã thanh toán	Số tiền phải thanh toán	Số tiền đã thanh toán
			Tỷ đồng	Tỷ đồng			VND	VND	VND	VND
SZCH212 6001	05 năm	08/01/2021	500	300	3 tháng	10/01/2022	9.915.68.493	9.915.68.493	100.000.000.000	100.000.000.000
						07/04/2022	7.425.753.425	7.425.753.425	-	-
						07/07/2022	7.678.904.110	7.678.904.110	-	-
						10/10/2022	7.763.287.671	7.763.287.671		
						09/01/2023	7.847.671.234	7.847.671.234	100.000.000.000	100.000.000.000
						10/04/2023	7.030.684.932	7.030.684.932		
						10/07/2023	6.956.712.329	6.956.712.329		
						09/10/2023	6.139.726.027	6.139.726.027		

Tình hình sử dụng vốn, tiến độ giải ngân của trái phiếu trong kỳ cho mục đích sử dụng vốn để đầu tư chương trình, dự án và cơ cấu lại nguồn vốn như sau: Căn cứ báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu riêng lẻ đối với trái phiếu còn dư nợ tại ngày 30/11/2023 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn RSM Việt Nam.

Dự án sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu	Phương án phát hành		Thực tế thực hiện	
	Thời gian giải ngân	Giá trị giải ngân VND	Thời gian giải ngân	Giá trị đã giải ngân VND
Đầu tư dự án Khu đô thị Châu Đức	08/01/2021- 08/11/2023	500.000.000.000	08/01/2021- 8/11/2023	500.000.000.000

▪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.



**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)**

- Một phần quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của các thửa đất tại xã Nghĩa Thành và xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức và xã Sông Xoài, xã Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu mà đơn vị được giao để thực hiện "Dự án KCN Châu Đức" theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1017/2020 – HĐBĐ/NHCT924 – SZC ngày 20/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – chi nhánh Đồng Nai và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Chi nhánh 7 – Xem thêm Mục 4.6.
- Toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai của Dự án đầu tư xây dựng công trình "Khu công nghiệp 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 ngày 10 tháng 12 năm 2019.
- Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án sân Golf Châu Đức, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh BRVT – Xem thêm Mục 4.7
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 756198 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 756199 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 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 756196 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
- Cam kết bảo lãnh của công ty mẹ - Xem thêm Mục 4.28

**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. 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 VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2022	1.000.000.000.000	5.407.250.000	51.832.827.134	408.345.386.761	1.465.585.463.895
Lãi trong 9 tháng đầu năm trước				159.799.746.082	159.799.746.082
Trích quỹ đầu tư phát triển			36.000.000.000	(36.000.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi				(28.700.000.000)	(28.700.000.000)
Cổ tức				(100.000.000.000)	(100.000.000.000)
Tại ngày 30/9/2022	1.000.000.000.000	5.407.250.000	87.832.827.134	403.445.132.843	1.496.685.209.977
Lãi trong 3 tháng cuối năm trước				37.566.898.679	37.566.898.679
Tại ngày 01/01/2023	1.000.000.000.000	5.407.250.000	87.832.827.134	441.012.031.522	1.534.252.108.656
Lãi trong năm nay				218.873.291.512	218.873.291.512
Trích quỹ đầu tư phát triển			40.000.000.000	(40.000.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi				(15.750.000.000)	(15.750.000.000)
Giảm khác		(60.000.000)			(60.000.000)
Chia Cổ tức bằng cổ phiếu (*)	199.999.610.000			(199.999.610.000)	
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>1.199.999.610.000</b>	<b>5.347.250.000</b>	<b>127.832.827.134</b>	<b>404.135.713.034</b>	<b>1.737.315.400.168</b>

(\*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 18 tháng 4 năm 2023

**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 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Tổng Công ty phát triển Khu Công Nghiệp	562.080.000.000	468.400.000.000
Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành	120.960.000.000	100.800.000.000
Vốn góp của các đối tượng khác	516.959.610.000	430.800.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.199.999.610.000</b>	<b>1.000.000.000.000</b>

**4.17.3. Cổ phiếu**

	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	119.999.961	100.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	119.999.961	100.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	119.999.961	100.000.000

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

**4.17.4. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	56.060.992.100	37.566.898.679
Tạm trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	(6.239.588.421)	(2.997.838.515)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	49.821.403.679	34.569.060.164
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	119.999.961	100.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>415</b>	<b>346</b>

(\*) Quỹ khen thưởng phúc lợi được trừ ra khi tính lãi cơ bản trên cổ phiếu là số tạm trích cho năm 2023 dựa trên tỷ lệ phân bổ lợi nhuận sau thuế dự kiến năm 2023 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 18 tháng 4 năm 2023.

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

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
USD	30.278	45.416,79
	Tại ngày	Tại ngày

**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)**

	31/12/2023	01/01/2023
Số lượng cổ phiếu thường được chia cổ tức bằng cổ phiếu của Công ty Cổ phần cấp nước Châu Đức	742.500	495.000
<b>4.19. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
	<b>Kỳ này VND</b>	<b>Kỳ trước VND</b>
Doanh thu cho thuê đất và phí quản lý	223.238.453.720	113.720.040.941
Doanh thu bán nhà liên kế tuyến phố thương mại KDC Sonadezi Hữu Phước	17.523.723.994	67.167.652.491
Doanh thu dịch vụ và tư vấn giám sát		651.859.781
Doanh thu hoạt động thể thao Golf và nhà hàng	13.872.652.307	11.335.142.668
Doanh thu xử lý nước thải	783.050.400	661.982.400
Doanh thu cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	1.175.112.000	484.374.709
Doanh thu cung cấp nước	1.787.760.000	1.531.685.000
Doanh thu sử dụng điện	135.467.404	109.000.244
Doanh thu khác		
<b>Cộng</b>	<b>258.516.219.825</b>	<b>195.661.738.234</b>
<b>4.20. Giá vốn hàng bán</b>		
	<b>Kỳ này VND</b>	<b>Kỳ trước VND</b>
Giá vốn trích trước cho thuê đất và phí quản lý	98.553.525.130	61.636.343.480
Giá vốn bán nhà liên kế tuyến phố thương mại KDC Sonadezi Hữu Phước	13.162.900.386	13.523.434.969
Giá vốn dịch vụ và tư vấn giám sát		367.849.000
Giá vốn hoạt động Khu dịch vụ thể dục thể thao		13.840.126
Giá vốn hoạt động thể thao Golf và nhà hàng	45.138.053.199	43.283.388.295
Giá vốn kinh doanh thu phí đường bộ	5.037.077.600	5.328.332.543
Giá vốn hoạt động xử lý nước thải	1.581.767.146	1.854.082.344
Giá vốn cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	390.991.871	390.991.868
Giá vốn hoạt động cung cấp nước	1.988.626.000	1.547.589.500
Giá vốn hoạt động khác		41.127.486
<b>Cộng</b>	<b>165.852.941.332</b>	<b>127.986.979.611</b>
<b>4.21. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
	<b>Kỳ này VND</b>	<b>Kỳ trước VND</b>
Lãi tiền gửi	3.071.921.963	3.945.067.192
Cổ tức, lợi nhuận được chia	4.685.370.000	1.812.870.000
Lãi Chênh lệch tỷ giá	27.096.775	14.653.784
<b>Cộng</b>	<b>7.784.388.738</b>	<b>5.772.590.976</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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.22. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	13.757.661.600	6.968.903.309
Chi phí đồ dùng văn phòng	151.254.039	188.177.699
Chi phí khấu hao	424.551.681	402.752.739
Thuế, phí, lệ phí	322.206.909	527.859.585
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.059.832.556	1.410.222.513
Chi phí bằng tiền khác	2.598.695.833	2.199.972.598
Chi phí dự phòng	3.295.016.459	16.391.528
<b>Cộng</b>	<b>22.609.219.077</b>	<b>11.714.279.971</b>

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên vật liệu	211.167.623	101.759.077
Chi phí nhân công	21.449.414.460	14.969.876.079
Chi phí khấu hao tài sản cố định (*)	116.743.187.565	77.146.498.264
Chi phí dịch vụ mua ngoài	24.231.961.527	13.461.583.536
Chi phí khác bằng tiền	16.996.342.817	21.153.593.797
<b>Cộng</b>	<b>179.632.073.992</b>	<b>126.833.310.753</b>

(\*) Chi phí khấu hao tài sản cố định bao gồm: Chi phí khấu hao trong kỳ và Chi phí khấu hao trích trước của hoạt động cho thuê đất Khu công nghiệp Châu Đức đang xây dựng dở dang, chưa quyết toán.

**4.24. 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 nay VND	Năm trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	266.877.287.271	244.178.123.822
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	27.482.729.317	10.262.636.252
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(18.914.643.512)	(10.493.615.670)
Thu nhập tính thuế	<b>275.445.373.076</b>	<b>243.947.144.404</b>
Chi phí thuế TNDN tính theo từng thuế suất như sau:		
1. Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 10%	47.444.280.119	13.186.332.130
Thuế suất thuế TNDN	10%	10%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 10% (1)	4.744.428.012	1.318.633.213
2. Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 20%	228.001.092.957	230.760.812.274

**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	20%	20%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 20% (2)	45.600.218.591	46.152.162.455
Chi phí thuế TNDN trước giảm và điều chỉnh (1) + (2)	50.344.646.603	47.470.795.668
Trừ: Thuế TNDN được giảm theo ưu đãi	(2.372.214.006)	(659.316.606)
Chi phí thuế TNDN bổ sung của năm trước	31.563.162	
<b>Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành</b>	<b>48.003.995.759</b>	<b>46.811.479.061</b>

**4.25. Báo cáo bộ phận**

Nhằm phục vụ mục đích quản lý, Công ty 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 Golf và nhà hàng
- Hoạt động kinh doanh thu phí.

**Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2023**

Đơn vị tính : Triệu VND

	Hoạt động cho thuê đất KCN và hoạt động khác		Hoạt động kinh doanh Golf và nhà hàng		Hoạt động kinh doanh thu phí		Tổng cộng	
	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu thuần từ khách hàng bên ngoài	769.746	831.957	48.200	26.932			817.984	858.889
Lãi gộp của bộ phận CP bán hàng & QLDN	420.693	354.643	(58.352)	(38.329)	(12.021)	(6.674)	350.320	309.640
Doanh thu hoạt động tài chính							55.000	50.033
Chi phí tài chính							17.084	15.234
Lợi nhuận khác							46.014	32.202
Lợi nhuận trước thuế							487	1.539
Thuế thu nhập doanh nghiệp							266.877	244.178
							48.004	46.811
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>							<b>218.873</b>	<b>197.367</b>

(Xem trang tiếp theo)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.26. 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 Sonadezi Long Bình	Công ty thành viên tập đoàn
6. Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Công Nghiệp Số 2	Công ty thành viên tập đoàn
7. Trường Cao đẳng Công Nghệ & QT Sonadezi	Công ty thành viên tập đoàn
8. Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai	Công ty thành viên tập đoàn
9. Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Công ty thành viên tập đoàn
10. Công ty Cổ phần Xây Dựng Đồng Nai	Công ty thành viên tập đoàn
11. HĐQT và Ban Tổng giám đốc	Nhân sự quản lý chủ chốt
12. Các thành viên gia đình của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc	Thành viên gia đình của nhân sự quản lý chủ chốt

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

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Phải thu khách hàng:		
Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Công Nghiệp Số 2		603.750
Công ty Cổ phần Xây Dựng Đồng Nai		4.411.722
Công Ty CP Sonadezi Giang Điền		433.599.180
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	2.860.068	8.823.240
Bà Đoàn Thủy Nga - Thành viên gia đình của nhân sự chủ chốt- Miễn nhiệm từ ngày 01/4/2023	608.000.000	608.000.000
Bà Lê Thị Giang – Thành viên gia đình của nhân sự quản lý chủ chốt	595.000.000	
<b>Cộng - Xem thêm Mục 4.3</b>	<b>1.205.860.068</b>	<b>1.055.437.892</b>
	<b>Tại ngày 31/12/2023 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2023 VND</b>
Phải trả người bán:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	(4.803.521.705)	(27.185.530.712)
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	(1.323.578.606)	(1.297.396.788)
Công ty Cổ phần Xây Dựng Đồng Nai	(926.161.196)	(6.948.176.798)
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	(15.720.568)	(12.730.009)
Công ty CP Môi trường Sonadezi	(3.376.053.715)	
<b>Cộng – Xem thêm Mục 4.10</b>	<b>(10.445.035.790)</b>	<b>(35.443.834.307)</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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Người mua trả tiền trước:		
Công ty cổ phần phát triển đô thị công nghiệp số 2	(110.870.210.798)	
Tổng Công ty Cổ phần Phát Triển Khu Công Nghiệp	(151.053.603.624)	
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	(112.333.000)	(112.333.000)
Ông Nguyễn Minh Tân – Phó Tổng Giám đốc	(3.512.732.304)	(3.512.732.304)
Bà Lê Thị Giang – Thành viên gia đình của nhân sự quản lý chủ chốt		(3.792.726.604)
<b>Cộng – Xem thêm Mục 4.11</b>	<b>(265.548.879.726)</b>	<b>(7.417.791.908)</b>

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 1/1/2023 VND
<b>Phải trả tiền hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh dự án khu dân cư Hữu Phước:</b>		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	2.295.662.412	3.956.453.232
Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Công nghiệp số 2	14.613.538.107	25.487.413.589
Ông Phạm Anh Tuấn – Thành viên HĐQT	1.111.859.000	1.111.859.000
Ông Nguyễn Văn Lương – Thành viên HĐQT	1.038.018.825	1.038.018.825
Nguyễn Minh Tân – Phó Tổng Giám đốc	1.010.201.443	1.010.201.443
Bà Nguyễn Phương Hằng - Thành viên HĐQT	1.111.859.000	1.111.859.000
Bà Đỗ Trần Chân Nhi - thành viên gia đình của nhân sự quản lý chủ chốt	1.061.030.302	1.061.030.302
Bà Đoàn Thủy Nga - thành viên gia đình của nhân sự quản lý chủ chốt - Miễn nhiệm từ ngày 01/4/2023	1.111.859.000	1.111.859.000
<b>Cộng – Xem thêm Mục 4.14</b>	<b>23.354.028.089</b>	<b>35.888.694.391</b>

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Cung cấp dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền		671.061.573
Tổng Công ty Cổ phần Phát Triển Khu Công Nghiệp	871.618.361	416.389.507



**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 Sonadezi An Bình	8.125.700		
Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Công Nghiệp Số 2	36.553.856	1.087.500	
Công ty Cổ phần Xây Dựng Đồng Nai		282.992	
<b>Cộng - Xem thêm Mục 4.19</b>	<b>916.297.917</b>	<b>1.088.821.572</b>	
	<b>Kỳ này VND</b>	<b>Kỳ trước VND</b>	
Mua hàng:			
Công ty CP Môi trường Sonadezi			
Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai	1.253.500	4.795.500	
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình		13.626.608.496	
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	380.166.082	632.622.227	
Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Công Nghiệp Số 2	89.940.149.292	9.090.909.091	
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai		11.765.121.358	
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	1.345.355.052	1.201.293.322	
Trường Cao đẳng Công Nghệ & QT Sonadezi	16.000.000		
<b>Cộng</b>	<b>91.682.923.926</b>	<b>36.321.349.994</b>	
	<b>Kỳ này VND</b>	<b>Kỳ trước VND</b>	
Trả cổ tức:			
Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai		95.010.000	
Tổng Công ty Phát Triển Khu Công Nghiệp		23.000.000.000	
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	5.000.000.000		
Công ty Cổ phần Kinh Doanh Nhà Đồng Nai		700.000.000	
<b>Cộng;</b>	<b>5.000.000.000</b>	<b>23.795.010.000</b>	
Thù lao Hội đồng quản trị được chi tiết như sau:			
<b>Tên</b>	<b>Chức vụ</b>	<b>Kỳ này VND</b>	<b>Kỳ trước VND</b>
Ông Đinh Ngọc Thuận	Chủ tịch	24.000.000	18.000.000
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên	24.000.000	18.000.000
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên	24.000.000	18.000.000
Ông Trần Hào Hiệp	Thành viên	24.000.000	18.000.000
Ông Nguyễn Văn Lương	Thành viên	24.000.000	18.000.000
Ông Phan Đình Thám	Thành viên	24.000.000	18.000.000
Bà Nguyễn Phương Hằng	Thành viên – Bổ nhiệm ngày 18/4/2023	24.000.000	
<b>Cộng</b>		<b>168.000.000</b>	<b>108.000.000</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

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

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Tổng Giám đốc	229.810.000	206.780.000
Ông Trần Trung Chiến	Phó Tổng Giám đốc	187.670.000	159.740.000
Ông Trương Việt Hoàng Sơn	Phó Tổng Giám đốc - Miễn nhiệm từ ngày 01/4/2023		159.740.000
Ông Nguyễn Minh Tân	Phó Tổng Giám đốc	177.870.000	151.410.000
Ông Trần Ngọc Tông	Kế toán trưởng	146.000.000	128.870.000
<b>Cộng</b>		<b>741.350.000</b>	<b>806.540.000</b>

Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và các nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty trong 9 tháng đầu năm 2023 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

**4.27. Thu nhập Ban kiểm soát**

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Bà Phạm Thị Kim Hòa	Trưởng Ban Kiểm soát	143.080.000	105.200.000
Bà Trịnh Thị Hoa	Thành viên	12.000.000	9.000.000
Ông Lê Đức Thuận	Thành viên	12.000.000	9.000.000
<b>Cộng</b>		<b>167.080.000</b>	<b>123.200.000</b>

**4.28. Các thông tin khác**

Nguồn vốn 300.000.000.000 VND thông qua việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ theo Quyết định số 147/QĐ-SZC-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 11 năm 2014 của Đại hội đồng cổ đông đã được giải ngân đến ngày 31/12/2023 như sau:

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

**Về việc tạm dừng thu phí của dự án BOT:**

Từ 31/12/2020, hoạt động kinh doanh thu phí BOT bị tạm ngừng do Công ty chưa đáp ứng được yêu cầu thu phí tự động theo Quyết định số 19/2019/QĐ-TTg ngày 17/6/2020 của Thủ tướng Chính phủ và Quyết định số 327/UBND-KTN ngày 11/1/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Đến ngày 31/12/2023, Công ty đã hoàn thành đầu tư xây dựng Hệ thống thu phí điện tử tự động dừng tại các Trạm thu phí của Dự án nhưng Công ty vẫn chưa được Cơ quan Nhà nước có thẩm

**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)**

quyền của tỉnh Đồng Nai chấp thuận thời điểm tiếp tục thu phí hoàn vốn cho Dự án BOT Đường 768.

Công ty vẫn đang tạm ngưng trích khấu hao tài sản BOT do không phát sinh doanh thu thu phí. Đến ngày lập báo cáo này, Công ty chưa đánh giá được tất cả ảnh hưởng của sự kiện trên để trình bày trong báo cáo tài chính năm 2023.



Nguyễn Văn Tuấn  
Tổng Giám đốc

Trần Ngọc Tông  
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng  
Người lập



Đồng Nai, ngày 15 tháng 01 năm 2024