

Số: 83/CBTT-SZG

Đồng Nai, ngày 08 tháng 3 năm 2024

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA  
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**

Kính gửi:

- Ủy ban chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội

- Tên tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**
- Mã chứng khoán: **SZG**
- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- Điện thoại: (0251) 38333 88
- Fax: (028) (0251) 38333 99
- Người thực hiện công bố thông tin: Ông Hoàng Sỹ Quyết – Tổng Giám Đốc
- Loại thông tin công bố :  
 định kỳ    Bất thường    24h    theo yêu cầu

**Nội dung thông tin công bố (\*):**

- Báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán của Công ty Cổ Phần Sonadezi Giang Điền.
- Giải trình bổ sung tình hình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2023.

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào cùng ngày tại đường dẫn : <http://www.sonadezi-giangdien.vn/quan-he-co-dong/thong-tin-co-phieu>

*Tài liệu đính kèm:*

- Báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền.
- Công văn số: 84./SZG-KT ngày 08/3/2024 về việc giải trình bổ sung tình hình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2023.

Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền cam kết nội dung 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./

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, TKCT



**TỔNG GIÁM ĐỐC**

Hoàng Sỹ Quyết

TỔNG CÔNG TY SONADEZI  
CÔNG TY CP SONADEZI GIANG ĐIỀN  
Số: 83 /SZG-KT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc  
Đồng Nai, ngày 08 tháng 3 năm 2024

V/v Giải trình bổ sung tình hình biến  
động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp

Kính gửi : - Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước;  
- Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

1. Tổ chức niêm yết: Công ty Cổ Phần Sonadezi Giang Điền
2. Mã chứng khoán niêm yết: SZG
3. Nội dung: Công ty Cổ Phần Sonadezi Giang Điền giải trình về việc biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp 2023 thay đổi hơn 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

ĐVT: Đồng

Stt	Nội dung	Năm 2023	Năm 2022	Tỷ lệ	Ghi chú
1	Doanh thu và thu nhập khác	441.405.293.717	384.586.563.351	Tăng 14,77%	
2	Tổng chi phí	205.129.936.568	247.069.569.404	Giảm 16,97%	
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN	189.731.957.746	110.586.457.403	Tăng 71,57 %	

**Lý do:** Doanh thu và thu nhập khác tăng 14,77%; tổng chi phí giảm 16,97% dẫn đến lợi nhuận sau thuế tăng 71,57%.

Trong đó: Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 16,47%, thu nhập khác tăng 96,83% (do ghi nhận tiền đặt cọc của khách hàng thanh lý trước hạn, thu tiền phạt chậm trả của khách hàng thanh toán trễ hạn), tổng chi phí giảm 16,97% (do chi phí bán hàng giảm, chi phí quản lý giảm và hoàn nhập dự phòng) dẫn đến lợi nhuận sau thuế TNDN tăng 71,57% so với cùng kỳ năm trước.

Công ty Cổ Phần Sonadezi Giang Điền giải trình đến Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội và Quý cổ đông được biết.







TỔNG CÔNG TY SONADEZI  
CÔNG TY CỔ PHẦN  
SONADEZI  
CÔNG TY CP SONADEZI GIANG ĐIỀN

Số: 84./TB-SZG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Đồng Nai, ngày 08 tháng 03 năm 2024

## CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính năm 2023 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

### 1. Tên tổ chức:

- Mã chứng khoán: SZG
- Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, đường 1, KCN Biên Hoà 1, phường An Bình, TP. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai
- Điện thoại liên hệ: (0251) 38333 88 Fax: (028) (0251) 38333 99
- Email: szg@sonadezi-giangdien.vn
- Website: <http://www.sonadezi-giangdien.vn/>

### 2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC năm 2023  
 BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán năm 2023):

Có

Không

Vấn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2023):

Có

Không

Vấn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không





+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: .../03/2024 tại đường dẫn: <http://www.sonadezi-giangdien.vn/quan-he-co-dong/thong-tin-co-phieu>

Tài liệu đính kèm

- Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty CP Sonadezi Giang Điền
- Công văn số: 83/SZG-KT ngày 08/03/2024 về việc giải trình bổ sung tình hình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, HDQT

TỔNG GIÁM ĐỐC



Hoàng Sỹ Quyết



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023

**CÔNG TY CỔ PHẦN**  
**SONADEZI GIANG ĐIỀN**

## MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	4
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	5 - 8
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	9
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	10 - 11
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	12 - 37
8. Phụ lục	38 - 39

\*\*\*\*\*



**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

**Khái quát về Công ty**

Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3603474037, đăng ký lần đầu ngày 01 tháng 7 năm 2017 và đăng ký thay đổi lần thứ 03 ngày 22 tháng 12 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.

Ngày 16 tháng 12 năm 2021 Công ty chính thức được niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là SZG.

**Trụ sở hoạt động**

- Địa chỉ : Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa 1, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
- Điện thoại : (0251) 3833 388
- Fax : (0251) 3833 399

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật và thực hiện theo Điều 11 Luật Kinh doanh bất động sản Số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014).

**Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý**

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

**Hội đồng quản trị**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Trần Hoài Nam	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 18 tháng 12 năm 2023
	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 12 năm 2023
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 18 tháng 12 năm 2023
	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 12 năm 2023
Ông Trần Tấn Nhật	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 07 tháng 4 năm 2022
Ông Ngô Xuân Quảng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 07 tháng 4 năm 2022
Ông Trương Đình Hiệp	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 07 tháng 4 năm 2022

**Ban kiểm soát**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày tái bổ nhiệm/bổ nhiệm
Bà Ngô Thị Thu Hiền	Trưởng ban	Tái bổ nhiệm ngày 07 tháng 4 năm 2022
Bà Nguyễn Tú Loan	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 07 tháng 4 năm 2022
Ông Trần Việt Long	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 07 tháng 4 năm 2022

**Ban Tổng Giám đốc**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 18 tháng 12 năm 2023
Ông Hoàng Sỹ Quyết	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 12 năm 2023
Ông Ngô Xuân Quảng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 07 tháng 4 năm 2022



# CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

## Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Hoàng Sỹ Quyết - Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 18 tháng 12 năm 2023).

## Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty.

## Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

## Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, phù hợp với 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



Hoàng Sỹ Quyết  
Tổng Giám đốc

Ngày 04 tháng 3 năm 2024





Số: 1.0327/24/TC-AC

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP****Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 04 tháng 3 năm 2024, từ trang 05 đến trang 39, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày 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 và 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.

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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.

**Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C****Lê Thị Thu Hiền****Thành viên Ban Giám đốc**

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0095-2023-008-1

Người được ủy quyền

**Nguyễn Quang Châu****Kiểm toán viên**

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2607-2023-008-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 3 năm 2024



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.446.875.970.265</b>	<b>1.495.627.122.818</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>41.173.270.652</b>	<b>62.004.043.069</b>
1. Tiền	111		41.173.270.652	42.004.043.069
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	20.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>218.790.000.000</b>	<b>259.325.919.999</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2	219.325.919.999	219.325.919.999
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2	(535.919.999)	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	40.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.070.220.794.061</b>	<b>1.086.279.162.655</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	20.700.509.508	17.073.544.273
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	1.035.937.669.563	1.054.119.392.278
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	14.895.672.782	15.813.460.459
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(1.313.057.792)	(727.234.355)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>112.381.292.477</b>	<b>84.957.437.345</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	112.381.292.477	84.957.437.345
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>4.310.613.075</b>	<b>3.060.559.750</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	399.943.442	407.535.417
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		3.910.669.633	2.653.024.333
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.242.968.041.145</b>	<b>2.179.916.678.537</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>243.644.945.957</b>	<b>169.615.376.189</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	236.808.982.939	162.592.553.131
- Nguyên giá	222		335.115.292.886	250.256.392.970
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(98.306.309.947)	(87.663.839.839)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	6.835.963.018	7.022.823.058
- Nguyên giá	228		9.259.505.000	9.259.505.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.423.541.982)	(2.236.681.942)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.11</b>	<b>1.288.202.883.210</b>	<b>1.298.246.853.661</b>
- Nguyên giá	231		2.017.779.541.404	1.964.996.453.647
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(729.576.658.194)	(666.749.599.986)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>28.328.520.894</b>	<b>31.748.752.879</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	28.328.520.894	31.748.752.879
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>682.791.691.084</b>	<b>680.305.695.808</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	682.791.691.084	680.305.695.808
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>3.689.844.011.410</b>	<b>3.675.543.801.355</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.900.182.298.646</b>	<b>3.005.091.815.126</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>359.791.392.121</b>	<b>302.978.571.618</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	44.936.809.470	18.203.269.154
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	4.522.019.091	13.446.642.404
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	8.316.038.770	1.858.760.035
4. Phải trả người lao động	314	V.16	2.945.654.223	8.208.742.889
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	41.854.632.473	31.526.144.009
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18a	77.541.811.669	75.725.902.540
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19a,c	28.132.837.040	28.997.866.354
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20a,c	139.404.064.286	109.500.000.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.21	-	5.289.810.604
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.22	12.137.525.099	10.221.433.629
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2.540.390.906.525</b>	<b>2.702.113.243.508</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18b	2.350.152.981.558	2.429.666.640.604
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.19b,c	80.737.924.967	53.446.602.904
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20b,c	109.500.000.000	219.000.000.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-




**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**


Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>789.661.712.764</b>	<b>670.451.986.229</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>789.661.712.764</b>	<b>670.451.986.229</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.23	548.980.000.000	548.980.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		548.980.000.000	548.980.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.23a	57.187.379.178	38.214.183.403
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.23a,c	183.494.333.586	83.257.802.826
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		34.694.771.615	83.257.802.826
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		148.799.561.971	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>3.689.844.011.410</b>	<b>3.675.543.801.355</b>

Đồng Nai, ngày 04 tháng 3 năm 2024

  
Đào Thị Kim Ngân  
Người lập

  
Nguyễn Bách Thảo  
Kế toán trưởng

  
Hoàng Sỹ Quyết  
Tổng Giám đốc



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	425.252.010.237	365.110.060.167
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		425.252.010.237	365.110.060.167
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	167.026.255.256	172.418.828.099
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		258.225.754.981	192.691.232.068
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	7.729.163.619	15.196.520.319
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	843.997.986	7.357.120.187
Trong đó: chi phí lãi vay	23		278.318.587	7.324.598.687
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	3.473.395.200	16.525.182.198
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	33.778.103.404	46.921.564.598
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		227.859.422.010	137.083.885.404
11. Thu nhập khác	31	VI.7	8.424.119.861	4.279.982.865
12. Chi phí khác	32		8.184.722	3.846.874.322
13. Lợi nhuận khác	40		8.415.935.139	433.108.543
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		236.275.357.149	137.516.993.947
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.15	46.543.399.403	26.930.536.544
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>189.731.957.746</u>	<u>110.586.457.403</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	<u>3.169</u>	<u>1.840</u>
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8	<u>3.169</u>	<u>1.840</u>

Đồng Nai, ngày 04 tháng 3 năm 2024

Đào Thị Kim Ngân  
Người lậpNguyễn Bách Thảo  
Kế toán trưởngHoàng Sỹ Quyết  
Tổng Giám đốc



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		236.275.357.149	137.516.993.947
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9, V.10, V.11	73.656.388.356	69.640.002.336
- Các khoản dự phòng	03	V.2, V.6, V.21	(4.168.067.168)	5.358.492.467
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3, VI.7	(7.729.163.619)	(15.201.784.468)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	278.318.587	7.324.598.687
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		298.312.833.305	204.638.302.969
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(3.968.884.664)	21.805.383.605
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(27.423.855.132)	(15.083.824.753)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(60.437.517.160)	244.993.486.134
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(2.478.403.301)	(2.664.768.394)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	V.2	-	2.887.500.000
- Tiền lãi vay đã trả	14	V.13, V.17, VI.4	(503.583.548)	(8.155.883.855)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.15	(39.500.000.000)	(29.227.013.542)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.22	(2.728.539.741)	(4.670.352.522)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>161.272.049.759</b>	<b>414.522.829.642</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.9, V.11, V.12; VII	(95.626.637.479)	(126.071.452.224)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	13.996.364
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(90.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		40.000.000.000	130.000.000.000
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	V.5; VI.3	8.747.191.017	14.438.983.331
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(46.879.446.462)</b>	<b>(71.618.472.529)</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh		
			Năm nay	Năm trước
<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	V.20	29.904.064.286	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.20	(109.500.000.000)	(386.705.857.107)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.23a, V.19	(55.627.440.000)	(82.347.000.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>(135.223.375.714)</i>	<i>(469.052.857.107)</i>
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(20.830.772.417)	(126.148.499.994)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	62.004.043.069	188.152.543.063
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	<u>41.173.270.652</u>	<u>62.004.043.069</u>

Đồng Nai, ngày 04 tháng 3 năm 2024

Đào Thị Kim Ngân  
Người lậpNguyễn Bách Thảo  
Kế toán trưởngHoàng Sỹ Quyết  
Tổng Giám đốc

# CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

#### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. **Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần.

2. **Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp.

3. **Ngành nghề kinh doanh**

Hoạt động 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, bán nhà xưởng, cung cấp nước và xử lý chất thải.

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

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

5. **Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính**

Doanh thu và lợi nhuận năm nay của Công ty gia tăng mạnh so với năm trước chủ yếu là do việc ghi nhận doanh thu và giá vốn một lần của mảng kinh doanh bất động sản.

6. **Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

7. **Nhân viên**

Tại ngày kết thúc năm kế toán Công ty có 82 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 82 nhân viên).

#### II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. **Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. **Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

#### III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. **Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

2. **Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

9815  
CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
SONADEZI  
& C  
PHỐ



# CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

### IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

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

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

#### 3. Các khoản đầu tư tài chính

##### *Chứng khoán kinh doanh*

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các năm trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các năm sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chi được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Cổ phiếu hoán đổi được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi. Giá trị hợp lý của cổ phiếu được xác định như sau:

- Đối với cổ phiếu của công ty niêm yết, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán tại ngày trao đổi. Trường hợp tại ngày trao đổi thị trường chứng khoán không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.
- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá giao dịch đóng cửa trên sàn UPCOM tại ngày trao đổi. Trường hợp ngày trao đổi sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.
- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết khác, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá do các bên thỏa thuận theo hợp đồng hoặc giá trị sổ sách tại thời điểm trao đổi.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh được xác định như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết trên thị trường chứng khoán: giá đóng cửa tại ngày gần nhất có giao dịch tính đến thời điểm kết thúc năm kế toán.
- Đối với cổ phiếu đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết và các doanh nghiệp Nhà nước thực hiện cổ phần hóa dưới hình thức chào bán chứng khoán ra công chúng (UPCOM): giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm kết thúc năm kế toán do Sở Giao dịch chứng khoán công bố.





# CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Lãi hoặc lỗ từ việc chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động.

### **Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty chỉ có các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư

## **4. Các khoản phải thu**

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có) hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 01 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 01 năm đến dưới 02 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 02 năm đến dưới 03 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 03 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

## **5. Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.



# CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong năm sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

## 6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty chủ yếu là công cụ, dụng cụ và tiền thuê đất. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

### *Công cụ, dụng cụ*

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

### *Tiền thuê đất*

Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê đất đã trả cho phần đất Công ty đang sử dụng. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

## 7. Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

## 8. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30
Máy móc và thiết bị	06 - 15
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 30
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 08



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

#### 9. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

##### *Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất được khấu hao theo thời gian giao đất (50 năm).

##### *Chương trình phần mềm máy tính*

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

#### 10. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Quyền sử dụng đất	08 - 48
Nhà	10 - 45
Cơ sở hạ tầng	05 - 20



# CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

## 11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

## 12. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả nội bộ và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

## 13. Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

## 14. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và khi có thông báo chi trả cổ tức của Hội đồng quản trị.

## 15. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.

#### ***Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động***

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều năm được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, doanh thu được ghi nhận một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

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

#### ***Tiền lãi***

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng năm.

#### ***Cổ tức được chia***

Cổ tức được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức từ việc góp vốn.

### **16. Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

### **17. Các khoản chi phí**

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.



# CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 18. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

#### *Thuế thu nhập hiện hành*

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

#### *Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
  - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
  - Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng năm tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

### 19. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

### 20. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.





# CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính của Công ty.

### V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	22.143.739	43.579.590
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	41.151.126.913	41.960.463.479
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng)	-	20.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>41.173.270.652</u></b>	<b><u>62.004.043.069</u></b>

#### 2. Chứng khoán kinh doanh

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đầu tư 9.900.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa với giá mua và chi phí mua là 219.325.919.999 VND, giá trị hợp lý tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 218.790.000.000 VND (số đầu năm là 254.430.000.000 VND).

Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	-	-
Trích lập dự phòng bổ sung trong năm	535.919.999	-
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>535.919.999</u></b>	<b><u>-</u></b>

#### 3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b><i>Phải thu các bên liên quan</i></b>	<b><i>90.684.392</i></b>	<b><i>163.807.169</i></b>
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	44.539.200	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	15.720.568	12.730.009
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	30.424.624	19.077.160
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	-	132.000.000
<b><i>Phải thu các khách hàng khác</i></b>	<b><i>20.609.825.116</i></b>	<b><i>16.909.737.104</i></b>
Công ty Cổ phần New Life Furniture	10.504.454.990	9.588.961.478
Công ty Cổ phần Đầu tư An Thịnh Đồng Nai	-	1.730.548.403
Công ty TNHH Myung Information Technology Việt Nam	1.368.550.324	1.767.150.000
Công ty TNHH E.B.C Group	2.022.526.123	408.095.044
Các khách hàng khác	6.714.293.679	3.414.982.179
<b>Cộng</b>	<b><u>20.700.509.508</u></b>	<b><u>17.073.544.273</u></b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

#### 4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	<b>301.333.000</b>	<b>4.331.653.000</b>
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	112.333.000	112.333.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	-	4.219.320.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	189.000.000	-
<i>Trả trước cho người bán khác</i>	<b>1.035.636.336.563</b>	<b>1.049.787.739.278</b>
Trung tâm Phát triển Quỹ đất Biên Hòa	130.609.404.463	127.295.583.418
Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Trảng Bom	903.048.744.926	903.029.466.926
Các nhà cung cấp khác	1.978.187.174	19.462.688.934
<b>Cộng</b>	<b><u>1.035.937.669.563</u></b>	<b><u>1.054.119.392.278</u></b>

#### 5. Phải thu ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
Các khoản ký quỹ (*)	14.464.136.002	-	14.464.136.002	-
Tạm ứng	101.000.000	-	91.000.000	-
Lãi dự thu	-	-	1.018.027.398	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	330.536.780	-	240.297.059	-
<b>Cộng</b>	<b><u>14.895.672.782</u></b>	<b>-</b>	<b><u>15.813.460.459</u></b>	<b>-</b>

(\*) Khoản ký quỹ nộp cho Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai để đảm bảo thực hiện dự án Khu dân cư – Dịch vụ Giang Điền (khu B) tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

#### 6. Nợ xấu

	<u>Số cuối năm</u>			<u>Số đầu năm</u>		
	<u>Thời gian quá hạn</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị có thể thu hồi</u>	<u>Thời gian quá hạn</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị có thể thu hồi</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư An Thịnh Đồng Nai - Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	Từ 01 đến dưới 03 năm	-	-	Từ 06 tháng đến dưới 02 năm	1.729.651.905	1.139.858.835
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tập đoàn Đông Dương – Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	Từ 02 đến dưới 03 năm	83.183.285	-	Từ 02 đến dưới 03 năm	83.183.285	24.954.985
Xí nghiệp Cơ khí và Xây dựng đường sắt- CN Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công trình 3 – Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	Từ 01 đến dưới 02 năm	538.920.905	324.435.977	Từ 06 tháng đến dưới 01 năm	264.043.284	184.830.299
Công ty Cổ phần New Life Furniture – Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	Từ 6 tháng đến dưới 01 năm	2.603.710.400	1.822.597.280	Dưới 06 tháng	2.603.710.400	2.603.710.400
Các khách hàng khác – Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	Từ 06 tháng đến dưới 01 năm	780.921.528	546.645.069	Dưới 06 tháng	780.921.528	780.921.528
<b>Cộng</b>		<b><u>4.006.736.118</u></b>	<b><u>2.693.678.326</u></b>		<b><u>5.461.510.402</u></b>	<b><u>4.734.276.047</u></b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	727.234.355	658.552.492
Trích lập dự phòng bổ sung	585.823.437	68.681.863
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>1.313.057.792</u></b>	<b><u>727.234.355</u></b>

#### 7. Hàng tồn kho

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
Công cụ, dụng cụ	74.883.963	-	62.333.090	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang <sup>(*)</sup>	112.083.648.561	-	84.656.692.411	-
Hàng hóa	222.759.953	-	238.411.844	-
<b>Cộng</b>	<b><u>112.381.292.477</u></b>	<b>-</b>	<b><u>84.957.437.345</u></b>	<b>-</b>

(\*) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của Công ty là chi phí xây dựng của các dự án Khu dân cư An Bình, Khu dân cư dịch vụ Giang Điền,... bao gồm chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, các chi phí phải trả để có được quyền sử dụng đất, chi phí đầu tư xây dựng và các chi phí khác có liên quan đến dự án.

Chi phí lãi vay được vốn hoá vào giá trị công trình trong năm là 26.763.150.000 VND (số năm trước là 31.375.000.000 VND).

#### 8. Chi phí trả trước

##### 8a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công cụ, dụng cụ	3.874.997	38.464.774
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	396.068.445	369.070.643
<b>Cộng</b>	<b><u>399.943.442</u></b>	<b><u>407.535.417</u></b>

##### 8b. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công cụ, dụng cụ	1.193.961.081	1.081.624.298
Tiền thuê đất <sup>(i)</sup>	655.029.310.758	656.452.763.466
Các chi phí trả trước dài hạn khác	26.568.419.245	22.771.308.044
<b>Cộng</b>	<b><u>682.791.691.084</u></b>	<b><u>680.305.695.808</u></b>

(i) Tiền thuê đất tại Khu công nghiệp Giang Điền được miễn nộp với thời gian và diện tích như sau:

<b>Thời gian được miễn</b>	<b>Diện tích được miễn (m<sup>2</sup>)</b>
Từ tháng 6 năm 2016 đến tháng 6 năm 2027	537.454,00
Từ tháng 6 năm 2016 đến tháng 8 năm 2058	195.956,00
Từ tháng 11 năm 2020 đến tháng 8 năm 2058	80.919,00
Từ tháng 01 năm 2021 đến tháng 12 năm 2031	629.536,00



# CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 9. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số đầu năm	190.780.736.397	714.411.016	37.347.843.699	21.354.701.858	58.700.000	250.256.392.970
Mua trong năm	475.280.253	-	1.581.422.545	-	-	2.056.702.798
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	82.922.783.703	-	-	-	-	82.922.783.703
Điều chỉnh giảm nguyên giá theo quyết toán	(120.586.585)	-	-	-	-	(120.586.585)
<b>Số cuối năm</b>	<b>274.058.213.768</b>	<b>714.411.016</b>	<b>38.929.266.244</b>	<b>21.354.701.858</b>	<b>58.700.000</b>	<b>335.115.292.886</b>
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	5.210.296.987	-	2.436.694.727	5.428.454.268	-	13.075.445.982
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>						
Số đầu năm	64.827.649.755	115.551.967	15.291.949.443	7.420.666.343	8.022.331	87.663.839.839
Khấu hao trong năm	7.197.122.128	67.372.596	1.154.152.111	2.212.083.277	11.739.996	10.642.470.108
<b>Số cuối năm</b>	<b>72.024.771.883</b>	<b>182.924.563</b>	<b>16.446.101.554</b>	<b>9.632.749.620</b>	<b>19.762.327</b>	<b>98.306.309.947</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số đầu năm	125.953.086.642	598.859.049	22.055.894.256	13.934.035.515	50.677.669	162.592.553.131
<b>Số cuối năm</b>	<b>202.033.441.885</b>	<b>531.486.453</b>	<b>22.483.164.690</b>	<b>11.721.952.238</b>	<b>38.937.673</b>	<b>236.808.982.939</b>
<i>Trong đó:</i>						
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-

### 10. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm máy tính	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	9.069.505.000	190.000.000	9.259.505.000
<b>Số cuối năm</b>	<b>9.069.505.000</b>	<b>190.000.000</b>	<b>9.259.505.000</b>
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	190.000.000	190.000.000
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	2.046.681.942	190.000.000	2.236.681.942
Khấu hao trong năm	186.860.040	-	186.860.040
<b>Số cuối năm</b>	<b>2.233.541.982</b>	<b>190.000.000</b>	<b>2.423.541.982</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	7.022.823.058	-	7.022.823.058
<b>Số cuối năm</b>	<b>6.835.963.018</b>	<b>-</b>	<b>6.835.963.018</b>
<i>Trong đó:</i>			
Tạm thời không sử dụng	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-

# CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 11. Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất	Nhà	Cơ sở hạ tầng	Cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm	565.292.683.748	705.743.559.987	693.960.209.912	1.964.996.453.647
Mua mới	-	904.134.688	1.786.551.039	2.690.685.727
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	41.666.063.229	8.426.338.801	50.092.402.030
<b>Số cuối năm</b>	<b>565.292.683.748</b>	<b>748.313.757.904</b>	<b>704.173.099.752</b>	<b>2.017.779.541.404</b>
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê	9.194.381.545	82.813.875.266	30.966.231.542	122.974.488.353
<b>Giá trị hao mòn</b>				
Số đầu năm	124.954.702.203	219.582.510.752	322.212.387.031	666.749.599.986
Khấu hao trong năm	12.362.254.428	20.021.599.497	30.443.204.283	62.827.058.208
<b>Số cuối năm</b>	<b>137.316.956.631</b>	<b>239.604.110.249</b>	<b>352.655.591.314</b>	<b>729.576.658.194</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	440.337.981.545	486.161.049.235	371.747.822.881	1.298.246.853.661
<b>Số cuối năm</b>	<b>427.975.727.117</b>	<b>508.709.647.655</b>	<b>351.517.508.438</b>	<b>1.288.202.883.210</b>

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Cao ốc Sonadezi	300.406.562.166	131.101.801.403	169.304.760.763
Khu dân cư An Bình	10.215.965.191	8.430.149.159	1.785.816.032
Khu công nghiệp Giang Điền	1.707.157.014.047	590.044.707.632	1.117.112.306.415
<b>Cộng</b>	<b>2.017.779.541.404</b>	<b>729.576.658.194</b>	<b>1.288.202.883.210</b>

Một số bất động sản đầu tư có giá trị còn lại theo sổ sách là 315.480.917.013 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh KCN Biên Hoà (xem thuyết minh số V.20a và V.20b).

### 12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	Kết chuyển vào BĐS đầu tư trong năm	Kết chuyển giảm khác	Số cuối năm
Mua sắm tài sản cố định	302.531.892	745.420.026	-	-	(1.047.951.918)	-
Xây dựng cơ bản dở dang	31.446.220.987	130.265.713.824	(82.922.783.703)	(50.092.402.030)	(368.228.184)	28.328.520.894
Tuyển nổi Khu công nghiệp Giang Điền vào Quốc lộ 1A	2.347.400.770	-	-	(1.747.682.574)	(368.228.184)	231.490.012
Cụm nhà xưởng cho thuê – Khu công nghiệp Giang Điền	438.924.529	40.701.234.594	-	(40.777.827.674)	-	362.331.449
Cụm nhà xưởng mới trên lô đất 02A & 14	12.642.089.056	6.472.427.222	-	-	-	19.114.516.278
Nhà máy xử lý nước thải số 2 - Giai đoạn 2	7.189.670.880	75.733.112.823	(82.922.783.703)	-	-	-



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	Kết chuyển vào BĐS đầu tư trong năm	Kết chuyển giảm khác	Số cuối năm
<i>Cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Giang Điền</i>	4.246.637.693	3.145.390.635	-	(6.678.656.227)	-	713.372.101
<i>Khu dân cư dịch vụ Giang Điền</i>	3.437.304.822	2.613.977.743	-	-	-	6.051.282.565
<i>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác</i>	1.144.193.237	1.599.570.807	-	(888.235.555)	-	1.855.528.489
<b>Cộng</b>	<b>31.748.752.879</b>	<b>131.011.133.850</b>	<b>(82.922.783.703)</b>	<b>(50.092.402.030)</b>	<b>(1.416.180.102)</b>	<b>28.328.520.894</b>

Tổng chi phí đi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm là 0 VND (số năm trước là 392.459.233 VND).

**13. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b><i>Phải trả các bên liên quan</i></b>	<b>2.760.230.306</b>	<b>726.622.360</b>
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	1.857.450.500	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	-	19.180.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	295.116.480	273.843.180
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	-	433.599.180
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	23.274.000	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	584.389.326	-
<b><i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i></b>	<b>42.176.579.164</b>	<b>17.476.646.794</b>
Công ty Cổ phần Kỹ thuật SEEN	21.018.494.635	-
Công ty TNHH Xuân Quý	874.938.276	2.842.591.778
Các nhà cung cấp khác <sup>(i)</sup>	20.283.146.253	12.077.119.536
<b>Cộng</b>	<b>44.936.809.470</b>	<b>18.203.269.154</b>

(i) Trong đó, tiền lãi phải trả cuối năm cho Khu dân cư An Bình dựa trên số tiền các hộ dân chưa nhận bồi thường, hỗ trợ là 2.570.065.441 VND (số đầu năm là 2.556.935.480 VND).

Công ty không có nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán.

**14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b><i>Trả trước của các bên liên quan</i></b>	<b>346.500.000</b>	<b>92.400.000</b>
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	184.800.000	92.400.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	161.700.000	-
<b><i>Trả trước của các khách hàng khác</i></b>	<b>4.175.519.091</b>	<b>13.354.242.404</b>
Ông Nguyễn Đình Cao	4.175.077.273	4.175.077.273
Công ty TNHH Dechang Việt Nam	-	9.176.363.424
Các khách hàng khác	441.818	2.801.707
<b>Cộng</b>	<b>4.522.019.091</b>	<b>13.446.642.404</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	4.644.966.939	(4.644.966.939)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	684.176.435	46.543.399.403	(39.500.000.000)	7.727.575.838
Thuế thu nhập cá nhân	1.174.583.600	4.223.842.918	(4.809.963.586)	588.462.932
Thuế nhà đất	-	5.488.500	(5.488.500)	-
Tiền thuê đất	-	326.125.218	(326.125.218)	-
Các loại thuế khác	-	3.000.000	(3.000.000)	-
<b>Cộng</b>	<b>1.858.760.035</b>	<b>55.746.822.978</b>	<b>(49.289.544.243)</b>	<b>8.316.038.770</b>

**Thuế giá trị gia tăng**

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

- Cho thuê đất, phí hạ tầng, xử lý chất thải đối với các doanh nghiệp chế xuất 0%
- Cung cấp nước sạch sản xuất 5%
- Hoạt động cho thuê lại đất, nhà xưởng, văn phòng và các hoạt động khác <sup>(i)</sup> 10%

<sup>(i)</sup> Từ ngày 01 tháng 7 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2023, thuế suất thuế giá trị gia tăng áp dụng đối với một số hàng hóa, dịch vụ là 8% theo Nghị định 44/2023/NĐ-CP ngày 30 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo Nghị quyết số 101/2023/QH15 ngày 24 tháng 6 năm 2023 của Quốc hội.

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	236.275.357.149	137.516.993.947
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	1.391.639.867	2.916.388.225
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	237.666.997.016	140.433.382.172
Thu nhập được miễn thuế	(4.950.000.000)	(7.012.500.000)
Thu nhập tính thuế	232.716.997.016	133.420.882.172
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>46.543.399.403</b>	<b>26.684.176.435</b>
<b>Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước</b>	<b>-</b>	<b>246.360.109</b>
<b>Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>46.543.399.403</b>	<b>26.930.536.544</b>

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

#### *Tiền thuê đất*

Công ty phải nộp tiền thuê đất cho các khu đất đang sử dụng với mức tiền thuê như sau:

<u>Vi trí đất</u>	<u>Mức tiền thuê</u>
- Khu công nghiệp tại xã An Viễn và xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai	100.922,50 VND/m <sup>2</sup>
- Khu dân cư tại phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	201.600,00 VND/m <sup>2</sup> /năm
- Khu công nghiệp tại xã Tam Phước, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	1.170.317 VND/m <sup>2</sup> /năm

#### *Các loại thuế khác*

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

#### 16. Phải trả người lao động

Quý tiền lương còn phải trả cho người lao động.

#### 17. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí lãi vay phải trả	323.205.078	561.600.000
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn cho thuê cơ sở hạ tầng	40.495.133.635	30.073.268.481
Chi phí khác	1.036.293.760	891.275.528
<b>Cộng</b>	<b>41.854.632.473</b>	<b>31.526.144.009</b>

#### 18. Doanh thu chưa thực hiện

##### 18a. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền trả trước về cho thuê đất và hạ tầng Khu công nghiệp Giang Điền	77.167.356.734	75.047.900.823
Tiền trả trước về cho thuê văn phòng tại cao ốc Sonadezi	374.454.935	678.001.717
<b>Cộng</b>	<b>77.541.811.669</b>	<b>75.725.902.540</b>

##### 18b. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền trả trước về cho thuê đất và hạ tầng Khu công nghiệp Giang Điền	2.350.147.527.009	2.429.659.367.875
Tiền trả trước về cho thuê biển quảng cáo tại cao ốc Sonadezi	5.454.549	7.272.729
<b>Cộng</b>	<b>2.350.152.981.558</b>	<b>2.429.666.640.604</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 19. Phải trả khác

##### 19a. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải trả bên liên quan</b>	<b>10.200.000.000</b>	-
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp – cổ tức phải trả	10.200.000.000	-
<b>Phải trả các tổ chức khác</b>	<b>17.932.837.040</b>	<b>28.997.866.354</b>
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	13.028.950.947	23.623.218.219
Phí cơ sở hạ tầng cho đất tái định cư	488.719.000	488.719.000
Cổ tức phải trả	50.160.000	-
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	4.365.007.093	4.885.929.135
<b>Cộng</b>	<b>28.132.837.040</b>	<b>28.997.866.354</b>

##### 19b. Phải trả dài hạn khác

Nhận ký quỹ tiền đặt cọc để thuê văn phòng, nhà xưởng và mặt bằng.

##### 19c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

#### 20. Vay

##### 20a. Vay ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay ngắn hạn Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh KCN Biên Hoà <sup>(i)</sup>	29.904.064.286	-
Vay dài hạn đến hạn trả Ngân Hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Đông Đồng Nai (xem thuyết minh số V.20b)	109.500.000.000	109.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>139.404.064.286</b>	<b>109.500.000.000</b>

(i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Biên Hoà để bổ sung vốn lưu động, hạn mức vay tối đa là 30.000.000.000 VND với lãi suất theo thông báo của ngân hàng tại thời điểm giải ngân. Thời hạn vay theo từng lần nhận nợ nhưng tối đa không quá 12 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 140 và 143, tờ bản đồ số 18 tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. (xem thuyết minh số V.11).

Công ty có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong năm như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	109.500.000.000	132.818.547.169
Số tiền vay phát sinh	29.904.064.286	-
Kết chuyển từ vay dài hạn	109.500.000.000	116.733.009.312
Số tiền vay đã trả	(109.500.000.000)	(140.051.556.481)
<b>Số cuối năm</b>	<b>139.404.064.286</b>	<b>109.500.000.000</b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

#### 20b. Vay dài hạn

Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai để thanh toán chi phí cho giải phóng mặt bằng Khu dân cư Dịch vụ Giang Điền với lãi suất 8%/năm trong 2 năm đầu, thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp tài sản gắn liền với đất là Toà nhà Sonadezi với diện tích 11.183,3 m<sup>2</sup>, thời hạn sử dụng đất đến ngày 12/4/2051 tại địa chỉ phường An Bình, Thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từng nhà xưởng/cụm nhà xưởng cụ thể và tài sản là nhà xưởng hình thành trên đất và các khoản lợi thu từ tài sản bảo đảm (xem thuyết minh số V.11).

Công ty có khả năng trả được các khoản vay dài hạn.

Kỳ hạn thanh toán các khoản vay dài hạn như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 01 năm trở xuống	109.500.000.000	109.500.000.000
Trên 01 năm đến 05 năm	109.500.000.000	219.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>219.000.000.000</b>	<b>328.500.000.000</b>

Chi tiết phát sinh của khoản vay dài hạn như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	219.000.000.000	582.387.309.938
Số tiền vay đã trả	-	(246.654.300.626)
Kết chuyển sang vay ngắn hạn	(109.500.000.000)	(116.733.009.312)
<b>Số cuối năm</b>	<b>109.500.000.000</b>	<b>219.000.000.000</b>

#### 20c. Vay quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có các khoản vay quá hạn chưa thanh toán.

#### 21. Dự phòng phải trả ngắn hạn

Dự phòng nợ phải trả ngắn hạn liên quan đến dự phòng tiền lương phải trả người lao động. Chi tiết phát sinh như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	5.289.810.604	-
Tăng do trích lập trong năm	-	5.289.810.604
Số sử dụng trong năm	(5.289.810.604)	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>5.289.810.604</b>

#### 22. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	3.884.955.907	1.327.037.489	(1.255.695.600)	3.956.297.796
Quỹ phúc lợi	6.336.477.722	3.317.593.722	(1.472.844.141)	8.181.227.303
<b>Cộng</b>	<b>10.221.433.629</b>	<b>4.644.631.211</b>	<b>(2.728.539.741)</b>	<b>12.137.525.099</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

### 23. Vốn chủ sở hữu

#### 23a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	548.980.000.000	27.155.537.663	70.694.039.459	646.829.577.122
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	110.586.457.403	110.586.457.403
Trích lập các quỹ trong năm trước	-	11.058.645.740	(15.676.504.036)	(4.617.858.296)
Chia cổ tức trong năm trước	-	-	(82.347.000.000)	(82.347.000.000)
Hoàn nhập các quỹ trong năm trước	-	-	810.000	810.000
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>548.980.000.000</b>	<b>38.214.183.403</b>	<b>83.257.802.826</b>	<b>670.451.986.229</b>
Số dư đầu năm nay	548.980.000.000	38.214.183.403	83.257.802.826	670.451.986.229
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	189.731.957.746	189.731.957.746
Trích lập các quỹ trong năm nay	-	18.973.195.775	(23.617.826.986)	(4.644.631.211)
Chia cổ tức trong năm nay	-	-	(65.877.600.000)	(65.877.600.000)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>548.980.000.000</b>	<b>57.187.379.178</b>	<b>183.494.333.586</b>	<b>789.661.712.764</b>

#### 23b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	255.000.000.000	255.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	180.000.000.000	180.000.000.000
Các cổ đông khác	113.980.000.000	113.980.000.000
<b>Cộng</b>	<b>548.980.000.000</b>	<b>548.980.000.000</b>

Các cổ đông đã góp đủ vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 548.980.000.000 VND.

#### 23c. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	54.898.000	54.898.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	54.898.000	54.898.000
- Cổ phiếu phổ thông	54.898.000	54.898.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	54.898.000	54.898.000
- Cổ phiếu phổ thông	54.898.000	54.898.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

#### 23d. Phân phối lợi nhuận

Trong năm, Công ty đã phân phối lợi nhuận năm 2022 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023 số 93/2023/NQ-SZG ngày 19 tháng 4 năm 2023, chi tiết như sau:

	<u>Số được phân phối</u>	<u>Số đã trích trong năm trước</u>	<u>Số được phân phối trong năm nay</u>
Trích Quỹ đầu tư phát triển	11.058.645.740	11.058.645.740	-
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi cán bộ nhân viên	4.423.458.296	4.423.458.296	-
Trích Quỹ phúc lợi xã hội – cộng đồng	3.317.593.722	-	3.317.593.722
Trích Quỹ khen thưởng cá nhân, đơn vị hữu quan	1.327.037.489	-	1.327.037.489
Trích Quỹ thưởng người quản lý	194.400.000	194.400.000	-
Chia cổ tức cho các cổ đông	71.367.400.000	27.449.000.000	43.918.400.000
<b>Cộng</b>	<b>91.688.535.247</b>	<b>43.125.504.036</b>	<b>48.563.031.211</b>

Trong năm, Công ty đã tạm trích Quỹ đầu tư phát triển với tỷ lệ 10% lợi nhuận sau thuế năm 2023 của Công ty với số tiền là 18.973.195.775 VND theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023 số 93/2023/NQ-SZG ngày 19 tháng 4 năm 2023 của Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền.

Ngoài ra, Công ty cũng tạm phân phối lợi nhuận năm 2023 theo Quyết định của Hội đồng quản trị số 220/QĐ-SZG-HĐQT ngày 29 tháng 9 năm 2023 với tỷ lệ 4% mệnh giá cổ phần, tương ứng với số tiền là 21.959.200.000 VND.

## VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

### 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

#### 1a. Tổng doanh thu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư <sup>(i)</sup>	387.155.658.507	303.429.898.159
Doanh thu bán nhà xưởng	-	26.450.053.623
Doanh thu cấp nước	24.863.738.700	23.548.830.500
Doanh thu xử lý nước thải	13.232.613.030	11.681.277.885
<b>Cộng</b>	<b>425.252.010.237</b>	<b>365.110.060.167</b>

<sup>(i)</sup> Thu nhập và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư cho thuê như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu nhập từ việc cho thuê bất động sản đầu tư	387.155.658.507	303.429.898.159
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	131.476.548.580	123.200.957.924
<b>Thu nhập kinh doanh bất động sản đầu tư</b>	<b>255.679.109.927</b>	<b>180.228.940.235</b>

449813  
CÔNG TY  
CHUYÊN  
AN VÀ TU  
& C  
T.P HỒ

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

#### 1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Công ty phát sinh các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan không phải là công ty liên kết như sau:

	Năm nay	Năm trước
<b>Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi</b>		
Cho thuê văn phòng	2.160.217.722	1.976.518.958
Phí dịch vụ	341.445.094	359.068.461
<b>Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức</b>		
Cho thuê văn phòng	1.321.437.015	1.213.079.036
Phí dịch vụ	289.258.421	464.219.486
<b>Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp</b>		
Cho thuê văn phòng	4.299.270.000	4.212.666.000
Phí dịch vụ	664.984.818	452.776.525
<b>Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận</b>		
Cho thuê văn phòng	588.772.800	588.772.800
Phí dịch vụ	65.326.009	72.946.000
<b>Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai</b>		
Phí dịch vụ	61.759.909	16.240.727
<b>Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình</b>		
Phí dịch vụ	-	3.453.227
<b>Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai</b>		
Phí dịch vụ	-	400.000.000
<b>Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành</b>		
Phí dịch vụ	210.000.000	-
<b>Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị công nghiệp số 2</b>		
Phí dịch vụ	56.000.000	-

#### 1c. Thông tin bổ sung về doanh thu cho thuê tài sản

Công ty ghi nhận doanh thu phí sử dụng mặt bằng khu công nghiệp một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước cho các hợp đồng thuê đáp ứng các điều kiện tại thuyết minh số IV.15.

Chênh lệch của doanh thu và lợi nhuận kế toán trước thuế giữa ghi nhận doanh thu phí sử dụng mặt bằng khu công nghiệp một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước và phân bổ theo thời gian thuê như sau:

	Năm nay			Năm trước		
	Ghi nhận doanh thu một lần	Phân bổ theo thời gian thuê	Chênh lệch	Ghi nhận doanh thu một lần	Phân bổ theo thời gian thuê	Chênh lệch
Doanh thu	77.903.867.340	2.188.134.000	75.715.733.340	39.452.707.800	1.077.865.272	38.374.842.528
Lợi nhuận kế toán trước thuế	67.159.371.240	1.877.646.420	65.281.724.820	33.709.364.172	911.887.020	32.797.477.152

Việc ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản một lần này làm cho lợi nhuận và dòng tiền các năm sau giảm tương ứng.



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của bất động sản cho thuê	131.476.548.580	123.200.957.924
Giá vốn bán nhà xưởng	-	16.760.016.134
Giá vốn cấp nước	23.331.837.996	21.547.166.569
Giá vốn xử lý nước thải	12.217.868.680	10.910.687.472
<b>Cộng</b>	<b><u>167.026.255.256</u></b>	<b><u>172.418.828.099</u></b>

#### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi ngân hàng	2.779.163.619	8.184.020.319
Cổ tức, lợi nhuận được chia	4.950.000.000	7.012.500.000
<b>Cộng</b>	<b><u>7.729.163.619</u></b>	<b><u>15.196.520.319</u></b>

#### 4. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	278.318.587	7.324.598.687
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	535.919.999	-
Chi phí tài chính khác	29.759.400	32.521.500
<b>Cộng</b>	<b><u>843.997.986</u></b>	<b><u>7.357.120.187</u></b>

#### 5. Chi phí bán hàng

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	2.073.529.905	2.386.244.426
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.520.000	8.520.000
Chi phí hoa hồng môi giới	28.307.628	11.923.549.156
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.363.037.667	2.206.868.616
<b>Cộng</b>	<b><u>3.473.395.200</u></b>	<b><u>16.525.182.198</u></b>

#### 6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	21.710.386.750	35.874.900.768
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.420.804.744	917.331.713
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.134.742.038	1.222.453.181
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	585.823.437	68.681.863
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.683.040.888	6.277.451.052
Các chi phí khác	3.240.305.547	2.557.746.021
<b>Cộng</b>	<b><u>33.778.103.404</u></b>	<b><u>46.921.564.598</u></b>

#### 7. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	5.264.149
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	8.319.838.445	2.118.808.246
Thu nhập từ bán tài sản đầu giá	-	1.943.840.909
Thu nhập khác	104.281.416	212.069.561
<b>Cộng</b>	<b><u>8.424.119.861</u></b>	<b><u>4.279.982.865</u></b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

#### 8. Lãi trên cổ phiếu

##### 8a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	189.731.957.746	110.586.457.403
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi <sup>(i)</sup>	(15.558.020.535)	(9.399.848.879)
Trích Quỹ thưởng người quản lý <sup>(i)</sup>	(194.400.000)	(194.400.000)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	173.979.537.211	100.992.208.524
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	54.898.000	54.898.000
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>3.169</b>	<b>1.840</b>

(i) Tạm tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi cán bộ nhân viên, Quỹ phúc lợi xã hội – Cộng đồng, Quỹ khen thưởng cá nhân, đơn vị hữu quan theo tỷ lệ lần lượt là 4%, 3% và 1,2% lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty và Quỹ thưởng người quản lý bằng 1,5 tháng lương bình quân theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2023 số 93/2023/NQ-SZG ngày 19 tháng 4 năm 2023 của Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền.

##### 8b. Thông tin khác

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính này.

#### 10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	9.343.851.030	7.511.670.441
Chi phí nhân công	27.303.503.792	41.693.001.982
Chi phí khấu hao tài sản cố định	73.656.388.356	69.640.002.336
Chi phí dịch vụ mua ngoài	90.803.199.348	98.302.722.661
Chi phí khác	30.597.767.484	33.809.916.384
<b>Cộng</b>	<b>231.704.710.010</b>	<b>250.957.313.804</b>

## VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Trong năm Công ty phát sinh các giao dịch liên quan đến việc đầu tư, mua sắm tài sản cố định như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Mua tài sản cố định bằng cách nhận các khoản nợ	28.365.099.814	6.935.738.728
Ứng trước tiền mua tài sản cố định	1.034.026.652.633	1.051.192.409.756



# CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

#### 1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

##### 1a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

*Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

*Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Công ty không phát sinh công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

*Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt và Ban kiểm soát*

Đơn vị tính: VND

	Chức danh	Tiền lương, thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
<b>Năm nay</b>				
Ông Trần Hoài Nam	Chủ tịch Hội đồng quản trị (miễn nhiệm ngày 18 tháng 12 năm 2023) Thành viên Hội đồng quản trị	18.266.915	207.973.080	226.239.995
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Chủ tịch Hội đồng quản trị (bổ nhiệm ngày 18 tháng 12 năm 2023) Thành viên Hội đồng quản trị kiêm	23.330.373	169.372.070	192.702.443
Ông Ngô Xuân Quảng	Phó Tổng Giám đốc	764.727.149	167.708.954	932.436.103
Ông Trần Tấn Nhật	Thành viên Hội đồng quản trị	18.266.915	167.708.954	185.975.869
Ông Trương Đình Hiệp	Thành viên Hội đồng quản trị	6.105.000	167.708.954	173.813.954
Ông Hoàng Sỹ Quyết	Tổng Giám đốc	24.000.000	-	24.000.000
Bà Ngô Thị Thu Hiền	Trưởng Ban Kiểm soát	18.266.915	167.708.954	185.975.869
Bà Nguyễn Tú Loan	Thành viên Ban Kiểm soát	18.266.915	83.854.477	102.121.392
Ông Trần Việt Long	Thành viên Ban Kiểm soát	6.105.000	83.854.477	89.959.477
Bà Nguyễn Bách Thảo	Kế toán trưởng	804.070.624	-	804.070.624
<b>Cộng</b>		<b>1.701.405.806</b>	<b>1.215.889.920</b>	<b>2.917.295.726</b>
<b>Năm trước</b>				
Ông Trần Hoài Nam	Chủ tịch Hội đồng quản trị	-	214.510.345	214.510.345
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	-	171.608.276	171.608.276
Ông Hà Điệp	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	136.912.008	42.902.069	179.814.077
Ông Đặng Văn Chất	Thành viên Hội đồng quản trị	-	42.902.069	42.902.069
Ông Vũ Trọng Dũng	Thành viên Hội đồng quản trị	-	42.902.069	42.902.069
Ông Ngô Xuân Quảng	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	667.566.506	128.706.207	796.272.713



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

	<b>Chức danh</b>	<b>Tiền lương, thưởng</b>	<b>Thù lao</b>	<b>Cộng thu nhập</b>
Ông Trần Tấn Nhật	Thành viên Hội đồng quản trị, Thành viên Ban kiểm soát	-	150.157.241	150.157.241
Ông Trương Đình Hiệp	Thành viên Hội đồng quản trị	-	128.706.207	128.706.207
Bà Ngô Thị Thu Hiền	Trưởng Ban Kiểm soát	-	171.608.276	171.608.276
Bà Nguyễn Tú Loan	Thành viên Ban Kiểm soát	-	85.804.138	85.804.138
Ông Trần Việt Long	Thành viên Ban Kiểm soát	-	64.353.103	64.353.103
Bà Nguyễn Bách Thảo	Kế toán trưởng	794.721.486	-	794.721.486
<b>Cộng</b>		<b>1.599.200.000</b>	<b>1.244.160.000</b>	<b>2.843.360.000</b>

**1b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác**

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

**Bên liên quan khác****Mối quan hệ**

Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	Cổ đông góp vốn
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Bảo vệ Sonadezi	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	Công ty trong cùng Tập đoàn

**Giao dịch với các bên liên quan khác**

Ngoài các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Công ty còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
<b>Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp</b>		
Tiền thuê đất và phí sử dụng hạ tầng Cao ốc Sonadezi	206.745.667	204.620.840
Nhận đặt cọc	-	43.302.000
Chia cổ tức	30.600.000.000	38.250.000.000
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc</b>		
Chia cổ tức	21.600.000.000	27.000.000.000
<b>Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai</b>		
Tiền nước	20.973.613.900	21.075.537.610
<b>Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi</b>		
Phí xử lý chất thải	236.390.000	207.344.000
<b>Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi</b>		
Phí vệ sinh	2.918.217.450	2.674.715.000
Phí xử lý chất thải	11.835.857.582	11.101.613.128
<b>Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình</b>		
Chi phí thi công, xây dựng	-	7.712.064.665



# CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức</b>		
Chi phí thi công, xây dựng	-	1.072.451.781
Nhận đặt cọc	16.834.056	-
<b>Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi</b>		
Phí bảo vệ	5.994.806.727	6.307.465.741
<b>Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai</b>		
Chi phí thi công, xây dựng	19.559.997.435	11.209.834.138

Giá dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan khác là giá thỏa thuận. Việc mua hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan khác được thực hiện theo giá thỏa thuận.

### Công nợ các bên liên quan khác

Công nợ các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.4, V.13, V.14 và V.19a.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

## 2. Thông tin bộ phận

Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh do các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của loại hình kinh doanh và dịch vụ do Công ty cung cấp, với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh hoạt động và cung cấp dịch vụ khác nhau.

### 2a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực kinh doanh bất động sản.
- Lĩnh vực cung cấp dịch vụ cấp nước, xử lý nước thải.
- Lĩnh vực khác.

Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty được trình bày ở Phụ lục đính kèm.

Công ty không phân bổ tài sản và nợ phải trả theo lĩnh vực kinh doanh.

### 2b. Thông tin về khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của Công ty chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

## 3. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm kế toán

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.

Đồng Nai, ngày 04 tháng 3 năm 2024



Đào Thị Kim Ngân  
Người lập biểu



Nguyễn Bách Thảo  
Kế toán trưởng



  
Hoàng Sỹ Quyết  
Tổng Giám đốc

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỂN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

### Phụ lục: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Đơn vị tính: VND

Thông tin về kết quả kinh doanh của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

Năm nay	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực cung cấp dịch vụ cấp nước, xử lý nước thải	Các lĩnh vực khác	Cộng
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	387.155.658.507	38.096.351.730	-	425.252.010.237
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>387.155.658.507</b>	<b>38.096.351.730</b>	-	<b>425.252.010.237</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	255.679.109.927	2.546.645.054	-	258.225.754.981
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	(37.251.498.604)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-	-	-	220.974.256.377
Doanh thu hoạt động tài chính	-	-	-	7.729.163.619
Chi phí tài chính	-	-	-	(843.997.986)
Thu nhập khác	-	-	-	8.424.119.861
Chi phí khác	-	-	-	(8.184.722)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-	-	(46.543.399.403)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-	-	-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>189.731.957.746</b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

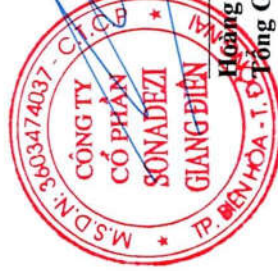
**Phụ lục : Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)**

	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực cung cấp dịch vụ cấp nước, xử lý nước thải	Các lĩnh vực khác	Cộng
Năm trước				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	303.429.898.159	35.230.108.385	26.450.053.623	365.110.060.167
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>303.429.898.159</b>	<b>35.230.108.385</b>	<b>26.450.053.623</b>	<b>365.110.060.167</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	180.228.940.235	2.772.254.344	9.690.037.489	192.691.232.068
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(63.446.746.796)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				129.244.485.272
Doanh thu hoạt động tài chính				15.196.520.319
Chi phí tài chính				(7.357.120.187)
Thu nhập khác				4.279.982.865
Chi phí khác				(3.846.874.322)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(26.930.536.544)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>				<b>110.586.457.403</b>

100%

Đào Thị Kim Ngân  
Người lập

Nguyễn Bách Thảo  
Kế toán trưởng



Đồng Nai, ngày 04 tháng 3 năm 2024

Hoàng Sỹ Quyết  
Tổng Giám đốc