

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
SONADEZI CHÂU ĐỨC**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Quý 3/2022



**CÔNG TY CỔ PHẦN  
SONADEZI CHÂU ĐỨC**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Quý 3/2022

00  
C  
C  
30  
CH  
NA

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 30/09/2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/09/2022	Tại ngày 01/01/2022
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>372.627.435.989</b>	<b>352.142.763.857</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	4.1	<b>252.049.130.049</b>	<b>199.379.109.394</b>
1. Tiền	111		88.083.742.869	69.272.830.914
2. Các khoản tương đương tiền	112		163.965.387.180	130.106.278.480
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>40.000.000.000</b>	<b>60.000.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	40.000.000.000	60.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>36.163.667.768</b>	<b>52.167.886.610</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	8.084.258.413	9.680.656.856
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	27.099.527.905	39.080.738.122
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	1.004.468.742	3.431.078.924
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(24.587.292)	(24.587.292)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>5.815.970.643</b>	<b>6.589.383.951</b>
1. Hàng tồn kho	141		5.815.970.643	6.589.383.951
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>38.598.667.529</b>	<b>34.006.383.902</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		2.054.499.246	1.072.117.154
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		36.544.168.283	32.934.266.748
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>5.662.872.714.949</b>	<b>5.264.232.306.439</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>307.311.938</b>	<b>307.311.938</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216		307.311.938	307.311.938
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>305.333.607.980</b>	<b>307.449.859.650</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	305.248.472.646	307.348.862.752
Nguyên giá	222		387.763.680.777	387.763.680.777
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(82.515.208.131)	(80.414.818.025)
2. Tài sản cố định vô hình	227		85.135.334	100.996.898
Nguyên giá	228		5.592.449.780	5.592.449.780
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(5.507.314.446)	(5.491.452.882)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	4.8	<b>39.706.289.781</b>	<b>41.162.146.732</b>
1. Nguyên giá	231		500.036.696.756	500.036.696.756
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(460.330.406.975)	(458.874.550.024)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>5.256.526.280.529</b>	<b>4.855.527.721.090</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.6	5.256.526.280.529	4.855.527.721.090
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	4.2	<b>52.818.125.000</b>	<b>52.818.125.000</b>
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		52.818.125.000	52.818.125.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>8.181.099.721</b>	<b>6.967.142.029</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.9	8.181.099.721	6.967.142.029
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>6.035.500.150.938</b>	<b>5.616.375.070.296</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

Tại ngày 30/09/2022

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/09/2022	Tại ngày 01/01/2022
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>4.538.814.940.961</b>	<b>4.150.789.606.401</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.262.031.700.750</b>	<b>1.258.885.134.573</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.10	194.070.581.253	216.809.320.557
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.11	457.439.258.655	487.776.225.503
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.12	40.262.643.486	26.922.456.771
4. Phải trả người lao động	314		9.742.651.500	12.170.538.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.13	8.827.884.195	1.881.173.172
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.15	9.702.705.614	9.702.705.614
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.14	61.717.966.293	81.324.843.212
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.16	428.100.132.087	386.161.359.021
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			6.220.000.000
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		52.167.877.667	29.916.512.723
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>3.276.783.240.211</b>	<b>2.891.904.471.828</b>
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.13	998.958.065.522	625.823.311.298
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.15	221.534.630.405	231.237.336.019
3. Phải trả dài hạn khác	337	4.14	198.304.925.214	221.425.097.205
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.16	1.857.985.619.070	1.813.418.727.306
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.496.685.209.977</b>	<b>1.465.585.463.895</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	4.17.1	<b>1.496.685.209.977</b>	<b>1.465.585.463.895</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		5.407.250.000	5.407.250.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		87.832.827.134	51.832.827.134
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		403.445.132.843	408.345.386.761
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		243.645.386.761	84.716.620.003
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		159.799.746.082	323.628.766.758
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>6.035.500.150.938</b>	<b>5.616.375.070.296</b>



Nguyễn Văn Tuấn  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 17 tháng 10 năm 2022

Trần Ngọc Tông  
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng  
Người lập

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

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

Quý 3/2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Năm Nay	Năm Trước	Năm Nay	Năm Trước
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(5)	(5)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	5.1	123.290.518.479	162.810.300.845	663.226.825.692	565.513.960.310
3. Doanh thu thuần về bán hàng & Cung cấp DV	10		123.290.518.479	162.810.300.845	663.226.825.692	565.513.960.310
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	76.018.615.398	63.642.851.768	421.261.265.242	209.078.843.181
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		47.271.903.081	99.167.449.077	241.965.560.450	356.435.117.129
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	4.602.345.448	4.974.544.809	9.461.396.295	8.617.662.972
7. Chi phí tài chính	22	5.4	9.831.531.349	1.759.464.106	21.740.866.530	5.073.429.170
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		9.831.531.349	1.759.464.106	21.740.866.530	5.068.615.943
8. Chi phí bán hàng	24	5.5	3.674.750.674	6.332.746.102	5.222.192.625	10.031.854.152
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.6	10.267.774.806	12.515.376.053	28.355.537.655	39.038.930.925
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		28.100.191.700	83.534.407.625	196.108.359.935	310.908.565.854
11. Thu nhập khác	31		7.158.000	185.000.000	7.158.000	4.318.884.465
13. Lợi nhuận khác	40		7.158.000	185.000.000	7.158.000	4.318.884.465
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		28.107.349.700	83.719.407.625	196.115.517.935	315.227.450.319
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		4.788.765.246	17.187.544.023	36.315.771.853	59.703.551.449
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		23.318.584.454	66.531.863.602	159.799.746.082	255.523.898.870
18. Lợi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu			24	378	1.389	2.268



Nguyễn Văn Tuấn  
Tổng Giám Đốc

Đồng Nai, ngày 17 tháng 10 năm 2022

Trần Ngọc Tông  
Kế Toán Trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng  
Người Lập



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp trực tiếp) (\*)

Quý 3/2022

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Quý này		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước	Năm Nay	Năm Trước
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>					
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1	214.643.977.274	159.100.107.098	707.474.167.918	477.975.792.505
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2	(18.736.444.141)	(8.432.888.853)	(46.316.700.638)	(32.689.611.425)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	(6.982.325.000)	(6.358.012.000)	(30.490.813.000)	(28.260.084.250)
4. Tiền lãi vay đã trả	4	(10.025.483.682)	(1.760.396.340)	(26.171.990.728)	(5.069.548.177)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	5	(10.930.542.469)	(17.311.045.271)	(33.516.099.118)	(20.984.319.089)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6	1.681.141.099	101.483.949.942	7.440.828.242	111.904.011.560
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7	(53.447.482.505)	(7.521.408.638)	(119.776.619.678)	(47.927.250.278)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>116.202.840.576</b>	<b>219.200.305.938</b>	<b>458.642.772.998</b>	<b>454.948.990.846</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>					
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(139.376.231.462)	(189.467.057.172)	(418.774.799.509)	(890.868.575.813)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22				
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			(40.000.000.000)	(50.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		60.000.000.000	60.000.000.000	70.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	4.601.302.350	4.974.198.110	12.229.263.310	9.564.758.605
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(134.774.929.112)</b>	<b>(124.492.859.062)</b>	<b>(386.545.536.199)</b>	<b>(861.303.817.208)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>					
3. Tiền thu từ đi vay	33	157.416.700.450	92.493.103.848	451.073.911.385	962.558.429.960
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(76.997.994.368)	(59.525.000.000)	(364.869.246.555)	(408.575.000.000)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(63.806.751.850)	(3.420.000)	(105.655.838.650)	(13.729.586.200)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>16.611.954.232</b>	<b>32.964.683.848</b>	<b>(19.451.173.820)</b>	<b>540.253.843.760</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>(1.960.134.304)</b>	<b>127.672.130.724</b>	<b>52.646.062.979</b>	<b>133.899.017.398</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	254.009.264.353	95.374.434.126	199.379.109.394	89.152.360.679
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			23.957.676	(4.813.227)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	252.049.130.049	223.046.564.850	252.049.130.049	223.046.564.850



Nguyễn Văn Tuấn  
Tổng Giám Đốc

Đồng Nai, ngày 7 tháng 10 năm 2022

Trần Ngọc Tông  
Kế Toán Trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng  
Người Lập

# CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

Mẫu số B 09a - DN

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

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

#### 1.1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

Công ty được niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) vào ngày 15 tháng 01 năm 2019.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2022 là 244 (31/12/2021: 151).

#### 1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Dịch vụ.

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

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

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

#### 1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2022, Công ty có các đơn vị trực thuộc như sau:

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

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

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

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

**2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3. Kỳ kế toán năm**

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

**2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

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

Các chính sách kế toán áp dụng để lập báo cáo tài chính cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2022 thống nhất với các chính sách kế toán đã áp dụng để lập báo cáo tài chính năm 2021.

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

	Tại ngày 30/09/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Tiền mặt	220.649.318	156.818.017
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	87.863.093.551	69.116.012.897
Các khoản tương đương tiền	163.965.387.180	130.106.278.480
<b>Cộng</b>	<b>252.049.130.049</b>	<b>199.379.109.394</b>

Các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 9 năm 2022 là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ 01 đến 03 tháng với lãi suất từ 3% đến 3,6% năm.

(Xem trang tiếp theo)



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

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

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

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

	Tại ngày 30/9/2022			Tại ngày 01/01/2022		
	VND			VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty CP Sonadezi Long Bình	31.518.125.000	39.838.910.000	-	31.518.125.000	42.738.577.500	-
Công ty CP Cấp nước Châu Đức	19.800.000.000	(*)	-	19.800.000.000	(*)	-
Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	1.500.000.000	6.030.000.000	-	1.500.000.000	4.245.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>52.818.125.000</b>		<b>-</b>	<b>52.818.125.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình: 31.518.125.000 VND tương đương 4,2% vốn điều lệ. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này được tính theo giá đóng cửa tại ngày 30/9/2022 được niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.

Đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần cấp nước Châu Đức: 19.800.000.000 VND tương đương 4,95% vốn điều lệ. Ngoài ra, Công ty còn đang nắm giữ 495.000 cổ phiếu thường do được chi trả cổ tức.

Đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi: 1.500.000.000 VND tương đương 3% vốn điều lệ. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này được tính theo giá đóng cửa tại ngày 30/9/2022 được niêm yết trên Sàn giao dịch Upcom.

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

(Xem trang tiếp theo)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

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

	Tại ngày 30/9/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan – Xem thêm Mục 4.28	9.041.772	1.057.643.161
Phải thu từ khách hàng:		
Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Thuận	778.375.003	778.375.003
Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Cơ Khí Công Nghệ Cao Syba	1.406.214.128	-
Các khách hàng khác (*)	5.890.627.510	7.844.638.692
<b>Cộng</b>	<b>8.084.258.413</b>	<b>9.680.656.856</b>

(\*) Tại ngày 30/09/2022, phải thu ngắn hạn của khách hàng khác có số dư mỗi đối tượng nhỏ hơn 10% tổng số dư phải thu ngắn hạn của khách hàng.

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

	Tại ngày 30/9/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Trả trước cho người bán là các bên liên quan – Xem thêm Mục 4.28	3.800.578.176	1.471.578.176
Trả trước cho người bán:		
Công ty TNHH Xây Dựng - Dịch Vụ An Khang Phú	3.846.716.186	3.846.716.186
Công ty TNHH Xây Dựng Thiên Thủy	1.302.446.645	-
CTY TNHH Tin học Mai Phương	1.879.527.273	738.000.000
Các nhà cung cấp khác (*)	16.270.259.625	33.024.443.760
<b>Cộng</b>	<b>27.099.527.905</b>	<b>39.080.738.122</b>

(\*) Tại ngày 30/9/2022, mỗi khoản trả trước cho các nhà cung cấp khác có giá trị nhỏ hơn 10% tổng số trả trước cho người bán ngắn hạn.

**4.5. Phải thu ngắn hạn khác**

	Tại ngày 30/9/2022 VND		Tại ngày 01/01/2022 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu lãi hợp đồng tiền gửi	-	-	2.769.068.495	-
Tạm ứng	872.744.340	-	531.920.000	-
Phải thu khác	131.724.402	-	130.090.429	-
<b>Cộng</b>	<b>1.004.468.742</b>	<b>-</b>	<b>3.431.078.924</b>	<b>-</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

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

	Tại ngày 30/9/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Dự án đường BOT 768	11.785.866.590	11.709.861.024
Dự án KCN, Khu đô thị Châu Đức - chi phí chuẩn bị đầu tư, tư vấn, xây dựng (*)	1.806.778.505.571	1.569.634.722.828
Dự án KCN, Khu đô thị Châu Đức - chi phí đền bù giải phóng mặt bằng (*)	2.958.618.186.137	2.843.332.789.191
Dự án Golf Châu Đức	479.343.722.231	430.850.348.047
<b>Cộng</b>	<b>5.256.526.280.529</b>	<b>4.855.527.721.090</b>

(\*) Tài sản hình thành trong tương lai của Dự án KCN, Khu đô thị Châu Đức đã được thế chấp cho khoản vay dài hạn – Xem thêm Mục 4.15.

(Xem trang tiếp theo)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

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

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	TSCĐ hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2022	372.277.698.957	991.395.650	11.106.360.011	2.900.865.632	487.360.527	387.763.680.777
<b>Tại ngày 30/9/2022 (*)</b>	<b>372.277.698.957</b>	<b>991.395.650</b>	<b>11.106.360.011</b>	<b>2.900.865.632</b>	<b>487.360.527</b>	<b>387.763.680.777</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2022	71.856.710.383	715.591.534	5.249.261.424	2.205.606.143	387.648.541	80.414.818.025
Khấu hao trong kỳ	1.180.661.386	46.360.125	747.338.184	116.905.986	9.124.425	2.100.390.106
<b>Tại ngày 30/9/2022</b>	<b>73.037.371.769</b>	<b>761.951.659</b>	<b>5.996.599.608</b>	<b>2.322.512.129</b>	<b>396.772.966</b>	<b>82.515.208.131</b>
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2022	300.420.988.574	275.804.116	5.857.098.587	695.259.489	99.711.986	307.348.862.752
<b>Tại ngày 30/9/2022</b>	<b>299.240.327.188</b>	<b>229.443.991</b>	<b>5.109.760.403</b>	<b>578.353.503</b>	<b>90.587.561</b>	<b>305.248.472.646</b>
(*) Trong đó, giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình của xí nghiệp BOT là:	288.482.551.142	54.321.432	-	34.504.997	-	288.571.377.571

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 18.656.607.177 VND.

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

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

	Tại ngày 30/9/2022 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Bất động sản đầu tư cho thuê:				
Nguyên giá:				
Quyền sử dụng đất	185.462.363.350	-	-	185.462.363.350
Cơ sở hạ tầng	290.604.804.978	-	-	290.604.804.978
Nhà xưởng	23.969.528.428	-	-	23.969.528.428
<b>Cộng</b>	<b>500.036.696.756</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>500.036.696.756</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Quyền sử dụng đất	176.646.306.557	244.890.466	-	176.401.416.091
Cơ sở hạ tầng	278.048.584.271	348.783.909	-	277.699.800.362
Nhà xưởng	5.635.516.147	862.182.576	-	4.773.333.571
<b>Cộng</b>	<b>460.330.406.975</b>	<b>1.455.856.951</b>	<b>-</b>	<b>458.874.550.024</b>
Giá trị còn lại:				
Quyền sử dụng đất	8.816.056.793	-	-	9.060.947.259
Cơ sở hạ tầng	12.556.220.707	-	-	12.905.004.616
Nhà xưởng	18.334.012.281	-	-	19.196.194.857
<b>Cộng</b>	<b>39.706.289.781</b>			<b>41.162.146.732</b>

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

(Xem trang tiếp theo)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

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

	Tại ngày 30/9/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Ngắn hạn:		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.132.282.090	149.899.998
Chi phí tư vấn, giới thiệu khách hàng	922.217.156	922.217.156
<b>Cộng</b>	<b>2.054.499.246</b>	<b>1.072.117.154</b>
Dài hạn:		
Chi phí sửa chữa khác	238.055.317	442.391.404
Các khoản khác	7.943.044.404	6.524.750.625
<b>Cộng</b>	<b>8.181.099.721</b>	<b>6.967.142.029</b>

**4.10. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 30/9/2022 VND		Tại ngày 01/01/2022 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm Mục 4.28	12.453.393.126	12.453.393.126	13.212.588.749	13.212.588.749
Phải trả cho người bán:				
Hội Đồng Bồi Thường Huyện Châu Đức Trung Tâm Phát Triển Quỹ Đất Huyện Châu Đức Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Cường Thuận IDICO	110.420.443.633	110.420.443.633	112.619.457.973	112.619.457.973
Phải trả cho các đối tượng khác	12.077.934.707	12.077.934.707	17.074.938.884	17.074.938.884
Thuận IDICO	9.746.493.205	9.746.493.205	633.304.232	633.304.232
Phải trả cho các đối tượng khác	49.372.316.582	49.372.316.582	73.269.030.719	73.269.030.719
<b>Cộng</b>	<b>194.070.581.253</b>	<b>194.070.581.253</b>	<b>216.809.320.557</b>	<b>216.809.320.557</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

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

	Tại ngày 30/9/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan – Xem thêm Mục 4.28	220.883.000	194.851.065.423
Người mua trả tiền trước:		
Công ty TNHH KHGEARS Việt Nam	38.337.767.787	38.337.767.787
Công ty TNHH Nhà Bếp Vman Việt Nam	82.408.986.249	
Công ty TNHH năng lượng tái tạo USV	27.483.333.344	668.000.000
Các khách hàng khác (*)	308.988.288.275	253.919.392.293
<b>Cộng</b>	<b>457.439.258.655</b>	<b>487.776.225.503</b>

(\*) Tại ngày 30/9/2022, mỗi khoản người mua trả tiền trước của các khách hàng khác có giá trị nhỏ hơn 10% tổng số người mua trả tiền trước ngắn hạn.

(Xem trang tiếp theo)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

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

Khoản mục	Tại ngày 30/9/2022	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Tại ngày 1/1/2022
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	22.473.517.290	45.820.492.891	36.813.532.198	13.466.556.597
Thuế thu nhập doanh nghiệp	15.682.098.909	36.315.771.853	33.516.099.118	12.882.426.174
Thuế tiêu thụ đặc biệt	513.143.337	3.052.529.834	2.539.386.497	
Thuế thu nhập cá nhân	1.593.883.950	5.045.373.182	4.024.963.232	573.474.000
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác		135.889.318	135.889.318	
<b>Cộng thuế và các khoản phải nộp Nhà nước</b>	<b>40.262.643.486</b>	<b>90.370.057.078</b>	<b>77.029.870.363</b>	<b>26.922.456.771</b>

*(Xem trang tiếp theo)*



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

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

	Tại ngày 30/9/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Ngắn hạn:		
Trích trước chi phí duy tu	8.827.884.195	1.652.493.172
Trích trước chi phí khác	-	228.680.000
<b>Cộng</b>	<b>8.827.884.195</b>	<b>1.881.173.172</b>
Dài hạn:		
Chi phí trích trước giá vốn cho thuê KCN Châu Đức	998.958.065.522	625.823.311.298

**4.14. Phải trả khác**

	Tại ngày 30/9/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Ngắn hạn:		
Bảo hiểm xã hội	84.938.000	-
Cổ tức phải trả	38.840.860.141	46.029.552.941
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	6.747.654.695	11.403.455.766
Các khoản phải trả, phải nộp khác	16.044.513.457	23.891.834.505
<b>Cộng</b>	<b>61.717.966.293</b>	<b>81.324.843.212</b>
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	874.200.000	874.200.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác (**)	197.430.725.214	220.550.897.205
<b>Cộng</b>	<b>198.304.925.214</b>	<b>221.425.097.205</b>

(\*\*) Đây là khoản nhận góp vốn hợp tác kinh doanh vào dự án khu dân cư Sonadezi Hữu Phước.

(Xem trang tiếp theo)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

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

	Tại ngày 30/09/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH sản xuất giày Uy Việt theo Hợp đồng số 13/HĐTĐ-SZC-KD	1.269.843.750	1.269.843.750
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH SH Solar Farm Vina theo Hợp đồng số 32/HĐTĐ-SZC-KD	8.407.410.006	8.407.410.006
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH SH Solar Farm theo Biên bản TT 72/TTh-SZC-KD.	25.451.858	25.451.858
<b>Cộng</b>	<b>9.702.705.614</b>	<b>9.702.705.614</b>
Dài hạn:		
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH sản xuất giày Uy Việt theo Hợp đồng số 13/HĐTĐ-SZC-KD	44.444.531.250	45.714.375.000
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH SH Solar Farm Vina theo Hợp đồng số 32/HĐTĐ-SZC-KD	176.555.610.127	184.963.020.133
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH SH Solar Farm theo Biên bản TT 72/TTh-SZC-KD	534.489.028	559.940.886
<b>Cộng</b>	<b>221.534.630.405</b>	<b>231.237.336.019</b>

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

(Xem trang tiếp theo)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.16. Vay và nợ thuê tài chính**

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/09/2022 VND		Trong kỳ VND		Tại ngày 01/01/2022 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn:</b>						
Vay ngân hàng	59.034.098.753	59.034.098.753	97.708.652.954	76.902.579.888	38.228.025.687	38.228.025.687
Vay dài hạn đến hạn trả	269.066.033.334	269.066.033.334	209.099.366.667	187.966.666.667	247.933.333.334	247.933.333.334
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>428.100.132.087</b>	<b>428.100.132.087</b>	<b>406.808.019.621</b>	<b>364.869.246.555</b>	<b>386.161.359.021</b>	<b>386.161.359.021</b>
<b>Dài hạn:</b>						
Vay ngân hàng	1.558.888.619.070	1.558.888.619.070	353.365.258.431	209.099.366.667	1.414.622.727.306	1.414.622.727.306
Trái phiếu	299.097.000.000	299.097.000.000	301.000.000	100.000.000.000	398.796.000.000	398.796.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.857.985.619.070</b>	<b>1.857.985.619.070</b>	<b>353.666.258.431</b>	<b>309.099.366.667</b>	<b>1.813.418.727.306</b>	<b>1.813.418.727.306</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.286.085.751.157</b>	<b>2.286.085.751.157</b>	<b>760.474.278.052</b>	<b>673.968.613.222</b>	<b>2.199.580.086.327</b>	<b>2.199.580.086.327</b>

Vay ngắn hạn là các khoản tiền vay ngân hàng với thời hạn tối đa là 12 tháng, lãi suất từ 4% đến 5,5%/năm. Mục đích vay là để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty.

Vay dài hạn đến hạn trả là khoản tiền vay dài hạn ngân hàng đến hạn phải trả trong 12 tháng tiếp theo.

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

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

Vay dài hạn là các khoản vay ngân hàng với lãi suất từ 7% đến 8,5%/năm. Mục đích vay là để đầu tư xây dựng công trình KCN Châu Đức và công trình BOT. Thời gian vay còn lại từ 02 năm đến 06 năm.

Trái phiếu dài hạn là khoản phát hành trái phiếu không chuyển đổi, có tài sản bảo đảm, tổng mệnh giá là 500.000.000.000 VND có lãi suất linh hoạt, đáo hạn vào năm 2026 với mục đích phát hành trái phiếu là để thực hiện giải phóng mặt bằng (bao gồm cả việc bồi thường đất đai).

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

Mã trái phiếu	Kỳ hạn	Ngày phát hành	Giá trị phát hành (theo mệnh giá)	Giá trị đang lưu hành	Kỳ trả lãi	Ngày thanh toán	Thanh toán lãi		Thanh toán gốc	
							Số tiền phải thanh toán	Số tiền đã thanh toán	Số tiền phải thanh toán	Số tiền đã thanh toán
							VND	VND	VND	VND
SZCH212 6001	05 năm	08/01/2021	500	400	3 tháng	10/01/2022	9.915.068.493	9.915.068.493	100.000.000.000	100.000.000.000
						07/04/2022	7.425.753.425	7.425.753.425	-	-
						07/07/2022	7.678.904.110	7.678.904.110	-	-

Tình hình sử dụng vốn, tiến độ giải ngân của trái phiếu trong kỳ cho mục đích sử dụng vốn để đầu tư chương trình, dự án và cơ cấu lại nguồn vốn như sau:

STT	Dự án sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu	Phương án phát hành		Thực tế	
		Thời gian giải ngân	Giá trị giải ngân	Thời gian giải ngân	Giá trị giải ngân
1.	Đầu tư dự án Khu đô thị Châu Đức	08/01/2022- 07/02/2023	500.000.000.000	01/07/2020- 03/06/2022	353.054.394.323
	Số chưa sử dụng đến 30/09/2022				146.945.605.677

(Xem trang tiếp theo)

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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

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

- Khoản tiền gửi có kỳ hạn – Xem thêm Mục 4.2.
- Quyền thu phí từ tháng 08/2011 đến 31/12/2045 của Trạm thu phí 2a và 2b trên đường Đồng Khởi và Trạm thu phí 4a trên đường vào nhà máy nước Thiện Tân của dự án BOT, quyền thu phí tại Trạm số 1 và Trạm số 3 thuộc dự án Đường BOT – Đường 768.
- Một phần quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của các thửa đất tại xã Nghĩa Thành và xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức và xã Sông Xoài, xã Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu mà đơn vị được giao để thực hiện "Dự án KCN Châu Đức" theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1017/2020 – HĐBĐ/NHCT924 – SZC ngày 20/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – chi nhánh Đồng Nai và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Chi nhánh 7 – Xem thêm Mục 4.5.
- Toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai của Dự án đầu tư xây dựng công trình "Khu công nghiệp Châu Đức" tại xã Nghĩa Thành và xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức; xã Sông Xoài và Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo Hợp đồng thế chấp dự án đầu tư xây dựng số 0903/2019/HĐBĐ/NHCT 924 –SZC ngày 08 tháng 04 năm 2019 – Xem thêm Mục 4.5.
- Quyền sử dụng đất của bên thế chấp đối với thửa đất theo GCNQSDĐ QSHNO và tài sản gắn liền với đất số BM 510880 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp theo Hợp đồng thế chấp Bất Động Sản số 148/2019/3211825/HĐBĐ ngày 10 tháng 12 năm 2019.
- Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án sân Golf Châu Đức, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh BRVT.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 756195 cấp cho Công Ty Cổ Phần Sonadezi Châu Đức do Sở Tài Nguyên và Môi Trường – tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 756197 cấp cho Công Ty Cổ Phần Sonadezi Châu Đức do Sở Tài Nguyên và Môi Trường – tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 050450 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 13/01/2020 và cập nhật vào ngày 23/10/2020.



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.17. Vốn chủ sở hữu****4.17.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu				Cộng VND
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	
Số dư tại ngày 01/01/2021	1.000.000.000.000	5.407.250.000	44.392.827.134	214.436.620.003	1.264.236.697.137
Lãi trong 9 tháng đầu năm trước	-	-	-	255.523.898.870	255.523.898.870
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	7.440.000.000	(7.440.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(22.280.000.000)	(22.280.000.000)
Cổ tức	-	-	-	(100.000.000.000)	(100.000.000.000)
Số dư tại ngày 30/9/2021	1.000.000.000.000	5.407.250.000	51.832.827.134	340.240.518.873	1.397.480.596.007
Lãi trong 3 tháng cuối năm trước	-	-	-	68.104.867.888	68.104.867.888
Số dư tại ngày 01/01/2022	1.000.000.000.000	5.407.250.000	51.832.827.134	408.345.386.761	1.465.585.463.895
Lãi trong 9 tháng đầu năm nay	-	-	-	159.799.746.082	159.799.746.082
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	36.000.000.000	(36.000.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(28.700.000.000)	(28.700.000.000)
Cổ tức (*)	-	-	-	(100.000.000.000)	(100.000.000.000)
<b>Số dư tại ngày 30/9/2022</b>	<b>1.000.000.000.000</b>	<b>5.407.250.000</b>	<b>87.832.827.134</b>	<b>403.445.132.843</b>	<b>1.496.685.209.977</b>

(\*) Cổ tức được trích 10%/ mệnh giá cổ phần từ phần lợi nhuận còn lại sau khi trích các quỹ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/NQ-SZC-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 03 năm 2022.

(Xem trang tiếp theo)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

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

	Tại ngày 30/9/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Tổng Công ty phát triển Khu Công Nghiệp	468.400.000.000	468.400.000.000
Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành	100.800.000.000	100.800.000.000
Vốn góp của các đối tượng khác	430.800.000.000	430.800.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.000.000.000.000</b>	<b>1.000.000.000.000</b>

**4.17.3. Cổ phiếu**

	Tại ngày 30/09/2022	Tại ngày 01/01/2022
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	100.000.000	100.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	100.000.000	100.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	100.000.000	100.000.000

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

**4.17.4. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu**

	Quý này VND	Quý trước VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	23.318.584.454	66.531.863.602
Tạm trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	(20.900.000.000)	(28.700.000.000)
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	2.418.584.454	37.831.863.602
Số cổ phần lưu hành bình quân trong kỳ	100.000.000	100.000.000
<b>Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>24</b>	<b>378</b>

(\*) Quỹ khen thưởng phúc lợi được trừ ra khi tính lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu là số tạm trích cho năm 2022 dựa vào tỷ lệ phân bổ lợi nhuận sau thuế dự kiến năm 2022 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 29 tháng 03 năm 2022.

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

	Tại ngày 30/09/2022	Tại ngày 01/01/2022
USD	45.426,39	45.555,91

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

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

	Tại ngày 30/09/2022	Tại ngày 01/01/2022
Số lượng cổ phiếu thưởng được chia cổ tức bằng cổ phiếu từ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	495.000	495.000
<b>4.19. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
	Quý này VND	Quý trước VND
Doanh thu cho thuê đất và phí quản lý	112.842.877.582	161.040.982.837
Doanh thu dịch vụ và tư vấn giám sát		
Doanh thu hoạt động khu dịch vụ thể dục thể thao		
Doanh thu hoạt động thể thao Golf	7.602.666.293	
Doanh thu xử lý nước thải	690.890.400	311.421.600
Doanh thu cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	440.121.600	447.804.000
Doanh thu cung cấp nước	1.608.299.500	804.462.500
Doanh thu sử dụng điện	105.663.104	205.629.908
Doanh thu khác		
<b>Cộng</b>	<b>123.290.518.479</b>	<b>162.810.300.845</b>
<b>4.20. Giá vốn hàng bán</b>		
	Quý này VND	Quý trước VND
Giá vốn trích trước cho thuê đất và phí quản lý	58.593.725.197	60.419.388.279
Giá vốn dịch vụ và tư vấn giám sát		
Giá vốn hoạt động Khu dịch vụ thể dục thể thao	13.840.128	1.413.536.777
Giá vốn hoạt động thể thao Golf	14.490.279.480	
Giá vốn kinh doanh thu phí đường bộ	553.979.120	401.848.798
Giá vốn hoạt động xử lý nước thải	411.358.632	195.046.400
Giá vốn cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	287.394.192	287.394.192
Giá vốn hoạt động cung cấp nước	1.658.875.000	894.102.000
Giá vốn hoạt động cung cấp điện	9.163.649	31.535.322
<b>Cộng</b>	<b>76.018.615.398</b>	<b>63.642.851.768</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

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

	Quý này VND	Quý trước VND
Lãi tiền gửi	1.450.532.948	1.822.732.309
Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.151.812.500	3.151.812.500
Khác		
<b>Cộng</b>	<b>4.602.345.448</b>	<b>4.974.544.809</b>

**4.22. Chi phí tài chính**

Là chi phí lãi vay phát sinh trong kỳ.

Chi phí tài chính kỳ này tăng mạnh so với cùng kỳ năm trước là do trong kỳ chi phí lãi vay được hạch toán vào chi phí hoạt động kinh doanh do đã ngừng vốn hoá chi phí lãi vay của dự án Golf.

**4.23. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Quý này VND	Quý trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	4.640.363.649	7.487.981.545
Chi phí đồ dùng văn phòng	202.369.162	79.894.404
Chi phí khấu hao	406.352.466	406.092.910
Thuế, phí, lệ phí	63.422.183	61.114.169
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.734.005.187	531.034.584
Chi phí bằng tiền khác	1.221.262.159	3.949.258.441
<b>Cộng</b>	<b>10.267.774.806</b>	<b>12.515.376.053</b>

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

	Quý này VND	Quý trước VND
Chi phí nhân công	9.790.225.649	11.926.948.726
Chi phí khấu hao tài sản cố định	56.174.551.135	58.241.486.961
Chi phí dịch vụ mua ngoài	21.118.236.741	9.088.363.276
Chi phí khác bằng tiền	3.798.679.026	6.875.735.636
<b>Cộng</b>	<b>90.881.692.551</b>	<b>86.132.534.599</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

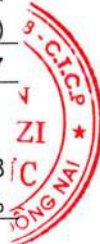
Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.25. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

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

	Quý này VND	Quý trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	28.107.349.700	83.719.407.625
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng		7.244.594.532
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(3.151.812.500)	(3.151.812.500)
<b>Thu nhập tính thuế</b>	<b>24.955.537.200</b>	<b>87.812.189.657</b>
Chi phí thuế TNDN tính theo từng thuế suất như sau:		
1. Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 10%	1.348.947.957	374.893.908
Thuế suất thuế TNDN	10%	10%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 10% (1)	134.894.796	37.489.391
2. Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 20%	23.606.589.243	87.437.295.749
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 20% (2)	4.721.317.849	17.487.459.150
Thuế TNDN được giảm theo ưu đãi	67.447.399	337.404.517
<b>Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành</b>	<b>4.788.765.246</b>	<b>17.187.544.023</b>

(Xem trang tiếp theo)



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.26. Báo cáo bộ phận**

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2022:

	Hoạt động cho thuê đất KCN và hoạt động khác		Hoạt động kinh doanh thu phí		Đơn vị tính : Triệu đồng	
					Tổng cộng	
	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu	663.227	565.514			663.227	565.514
Từ khách hàng bên ngoài	663.227	565.514		-	663.227	565.514
Lãi gộp của bộ phận CP bán hàng & QLDN	243.311	357.260	(1.346)	(825)	241.966	356.434
Doanh thu hoạt động tài chính					33.578	49.071
Chi phí tài chính					9.461	8.618
Lợi nhuận khác					21.741	5.073
Lợi nhuận trước thuế					7	4.319
Thuế thu nhập doanh nghiệp					196.115	315.227
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>					<b>36.316</b>	<b>59.704</b>
					<b>159.799</b>	<b>255.523</b>

(Xem trang tiếp theo)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

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

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

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

	<u>Tại ngày 30/9/2022 VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2022 VND</u>
Phải thu khách hàng:		
Công ty Cổ Phần Phát Triển Đô Thị Công Nghiệp Số 2	616.875	-
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công Nghiệp		1.021.633.738
Công ty Cổ phần Xây Dựng Đồng Nai	4.265.550	4.621.998
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	4.159.347	31.387.425
<b>Cộng – Xem thêm Mục 4.3</b>	<b><u>9.041.772</u></b>	<b><u>1.057.643.161</u></b>
	<u>Tại ngày 30/9/2022 VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2022 VND</u>
Trả trước cho người bán ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Xây Dựng Đồng Nai	2.122.752.118	1.113.752.118
Công ty Cổ Phần Sonadezi An Bình	1.677.826.058	357.826.058
<b>Cộng – Xem thêm Mục 4.4</b>	<b><u>3.800.578.176</u></b>	<b><u>1.471.578.176</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

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

	Tại ngày 30/9/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
<b>Phải trả người bán:</b>		
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi		(760.092.236)
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	(10.424.532.791)	(10.424.532.791)
Công ty Cổ phần Xây Dựng Đồng Nai	(2.016.567.776)	(2.016.567.776)
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	(12.292.559)	(11.395.946)
<b>Cộng – Xem thêm Mục 4.9</b>	<b>(12.453.393.126)</b>	<b>(13.212.588.749)</b>
	Tại ngày 30/9/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn:</b>		
Công ty Cổ Phần Sonadezi Long Thành	-	(16.490.139.149)
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	(220.883.000)	(313.413.000)
Công ty CP Phát Triển Đô Thị Công nghiệp số 2	-	(178.047.513.274)
<b>Cộng – Xem thêm Mục 4.10</b>	<b>(220.883.000)</b>	<b>(194.851.065.423)</b>
<b>Trong kỳ, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:</b>		
	Quý này VND	Quý trước VND
<b>Bán hàng và cung cấp dịch vụ:</b>		
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành		4.122.734.787
Công ty Cổ phần PTDT Công Nghiệp Số 2	6.487.500	103.479.311.336
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	9.991.100	13.610.900
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	1.411.883	22.316.380
<b>Cộng – Xem thêm Mục 4.18</b>	<b>17.890.483</b>	<b>107.637.973.403</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

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

	Quý này VND	Quý trước VND
<b>Mua hàng:</b>		
Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai	4.988.700	1.897.500
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	14.312.727.273	2.490.535.059
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	339.369.976	304.155.326
Trường Cao đẳng Công Nghệ & QT Sonadezi		
<b>Cộng</b>	<b>14.657.085.949</b>	<b>2.796.587.885</b>
	Quý này VND	Quý trước VND
<b>Trả cổ tức:</b>		
Công ty Cổ Phần Sonadezi Long Thành	5.080.000.000	
Tổng Công ty Phát Triển Khu Công Nghiệp	23.840.000.000	
<b>Cộng – Xem thêm Mục 4.16.4</b>	<b>28.920.000.000</b>	
	Quý này VND	Quý trước VND
<b>Phát sinh giao dịch mua nhà liên kế KDC Sonadezi Hữu Phước:</b>		
Bà Lê Thị Giang – Thành viên gia đình HĐQT	4.165.000.000	-
Bà Đoàn Thùy Nga – Thành viên gia đình Ban TGD	1.216.000.000	-
Bà Phạm Thị Kim Hòa – Trưởng Ban Kiểm soát (bổ nhiệm ngày 29/03/2022)	402.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>5.783.000.000</b>	-

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	Quý này VND	Quý trước VND
Ông Phạm Xuân Bách	Chủ tịch – Miễn nhiệm ngày 29/03/2022		181.600.000
Ông Trần Trung Chiến	Thành viên – Có đơn xin từ nhiệm kể từ ngày 20/5/2022		18.000.000
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên	18.000.000	18.000.000
Ông Đinh Ngọc Thuận	Chủ tịch – Bổ nhiệm ngày 29/03/2022	18.000.000	18.000.000

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

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

Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên	18.000.000	18.000.000
Ông Trần Hào Hiệp	Thành viên	18.000.000	18.000.000
Ông Nguyễn Văn Lương	Thành viên	18.000.000	18.000.000
Ông Phan Đình Thám	Thành viên - Bổ nhiệm ngày 29/3/2022	18.000.000	
<b>Cộng</b>		<b>108.000.000</b>	<b>289.600.000</b>

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Quý này VND</u>	<u>Quý trước VND</u>
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Tổng Giám đốc	169.580.000	168.800.000
Ông Trần Trung Chiến	Phó Tổng Giám đốc	132.140.000	130.400.000
Ông Trương Viết Hoàng Sơn	Phó Tổng Giám đốc	132.140.000	130.400.000
Ông Nguyễn Minh Tân	Phó Tổng Giám đốc - Bổ nhiệm ngày 01/06/2022	125.510.000	
Ông Trần Ngọc Tông	Kế toán trưởng - Bổ nhiệm ngày 29/03/2022	110.200.000	
Bà Phạm Thị Kim Hòa	Kế toán trưởng - Miễn nhiệm ngày 29/03/2022		105.200.000
<b>Cộng</b>		<b>669.570.000</b>	<b>534.800.000</b>

Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và các nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty trong 9 tháng đầu năm 2022 được quyết toán theo Thông tư 28/2016/TT- BLĐTBXH ngày 01 tháng 09 năm 2016 hướng dẫn thực hiện quy định về lao động, tiền lương, thù lao, tiền thưởng đối với công ty có cổ phần, vốn góp chi phối của Nhà nước do Bộ trưởng Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội ban hành.

**4.28. Thu nhập Ban kiểm soát**

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Quý này VND</u>	<u>Quý trước VND</u>
Bà Lưu Thị Thúy Vân	Trưởng Ban Kiểm soát - Miễn nhiệm ngày 29/03/2022		105.200.000
Bà Phạm Thị Kim Hòa	Trưởng Ban Kiểm soát - Bổ nhiệm ngày 29/03/2022	83.900.000	
Bà Nguyễn Thị Thu Vân	Thành viên - Miễn nhiệm ngày 29/03/2022		9.000.000
Bà Trịnh Thị Hoa	Thành viên	9.000.000	9.000.000
Ông Lê Đức Thuận	Thành viên - Bổ nhiệm ngày 29/03/2022	9.000.000	
<b>Cộng</b>		<b>101.900.000</b>	<b>123.200.000</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.29. Sự kiện quan trọng**

Trạm thu phí BOT đã ngừng hoạt động từ ngày 1/1/2021 đến ngày lập báo cáo. Việc tạm dừng thời gian thu phí dự án BOT thực hiện theo chủ trương của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai tại văn bản số 32/UBND-KTN ngày 11/01/2021.

**4.30. Các thông tin khác**

Nguồn vốn 300.000.000.000 VND thông qua việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ theo Quyết định số 147/QĐ-SZC-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 11 năm 2014 của Đại hội đồng cổ đông đã được giải ngân đến ngày 30/9/2022 như sau:

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



**Nguyễn Văn Tuấn**  
Tổng Giám đốc

Đồng nai, ngày 17 tháng 10 năm 2022

**Trần Ngọc Tông**  
Kế toán trưởng

**Đặng Thị Thúy Hằng**  
Người lập