

Mẫu CBTT/SGDHCM-02

Appendix CBTT/SGDHCM-02

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

CÔNG TY CP SONADEZI  
CHÂU ĐỨC

CHAU DUC SHAREHOLDING  
COMPANY

Số/No.: 387 /SZC-TKCT

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence - Freedom - Happiness

Châu Đức, ngày 19 tháng 4 năm 2023  
Chau Duc, day month year

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

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

Kính gửi/ To:

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

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

Loại thông tin công bố:  định kỳ  bất thường  24h  theo yêu cầu  
*Information disclosure type*:  Periodic  Irregular  24 hours  On demand

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

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



Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 19.1.4.2023. tại đường dẫn : <http://www.sonadezichauduc.com.vn>

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

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

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

Tài liệu đính kèm/  
Attachment:

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

**Đại diện tổ chức**

**Organization representative**

Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT  
Legal representative/Party authorized to disclose information

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)  
(Signature, full name, position, and seal)

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**



**Nguyễn Minh Tân**



# **CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Quý 1 năm 2023





**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31/03/2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/03/2023	Tại ngày 01/01/2023
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.680.453.995.733</b>	<b>1.734.819.181.422</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	4.1	<b>200.912.946.143</b>	<b>265.632.283.790</b>
1. Tiền	111		28.963.270.313	101.665.607.960
2. Các khoản tương đương tiền	112		171.949.675.830	163.966.675.830
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>30.000.000.000</b>	<b>40.000.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	30.000.000.000	40.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>57.991.623.248</b>	<b>39.570.882.610</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	39.185.431.868	25.779.077.592
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	17.729.158.808	11.431.514.871
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	1.118.011.392	2.401.268.967
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(40.978.820)	(40.978.820)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>1.344.842.979.530</b>	<b>1.343.143.251.436</b>
1. Hàng tồn kho	141	4.6	1.344.842.979.530	1.343.143.251.436
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>46.706.446.812</b>	<b>46.472.763.586</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.020.541.247	1.975.885.103
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		45.685.905.565	44.496.878.483
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>4.621.359.725.236</b>	<b>4.600.176.446.047</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>324.145.994</b>	<b>307.311.938</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216		324.145.994	307.311.938
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>661.628.479.144</b>	<b>668.927.017.540</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	661.553.918.184	668.847.169.392
Nguyên giá	222		771.666.787.252	771.666.787.252
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(110.112.869.068)	(102.819.617.860)
2. Tài sản cố định vô hình	227		74.560.960	79.848.148
Nguyên giá	228		5.592.449.780	5.592.449.780
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(5.517.888.820)	(5.512.601.632)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	4.9	<b>1.105.670.178.520</b>	<b>1.123.217.425.955</b>
1. Nguyên giá	231		1.807.020.795.660	1.807.020.795.660
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(701.350.617.140)	(683.803.369.705)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>2.745.901.279.420</b>	<b>2.699.349.477.222</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.7	2.745.901.279.420	2.699.349.477.222
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	4.2	<b>52.818.125.000</b>	<b>52.818.125.000</b>
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		52.818.125.000	52.818.125.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>55.017.517.158</b>	<b>55.557.088.392</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.10	55.017.517.158	55.557.088.392
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>6.301.813.720.969</b>	<b>6.334.995.627.469</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

Tại ngày 31/03/2023

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/03/2023	Tại ngày 01/01/2023
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>4.755.808.224.717</b>	<b>4.800.743.518.813</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.487.450.329.840</b>	<b>1.540.054.515.083</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.11	231.494.749.306	248.298.316.537
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.12	598.896.394.649	421.533.076.139
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.13	8.719.665.074	7.901.274.023
4. Phải trả người lao động	314		2.281.461.500	10.651.886.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.14	65.000.000	9.237.468.512
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.16	2.403.688.108	12.106.393.722
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.15	285.303.409.422	293.894.757.078
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.17	315.312.283.507	491.191.139.798
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		42.973.678.274	45.240.203.274
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>3.268.357.894.877</b>	<b>3.260.689.003.730</b>
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.14	821.451.006.197	832.609.298.330
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.16	283.159.998.521	283.159.998.521
3. Phải trả dài hạn khác	337	4.15	2.350.823.475	910.823.475
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.17	2.161.396.066.684	2.144.008.883.404
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.546.005.496.252</b>	<b>1.534.252.108.656</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	4.18	<b>1.546.005.496.252</b>	<b>1.534.252.108.656</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	87.832.827.134
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		452.765.419.118	441.012.031.522
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		441.012.031.522	243.645.386.761
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		11.753.387.596	197.366.644.761
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>6.301.813.720.969</b>	<b>6.334.995.627.469</b>



Nguyễn Văn Tuấn  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 04 tháng 04 năm 2023

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 1/2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu (1)	Mã số (2)	Thuyết minh (3)	Quý I		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Năm Nay (4)	Năm Trước (5)	Năm Nay (5)	Năm Trước (5)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	5.1	63.162.618.171	277.347.774.821	63.162.618.171	277.347.774.821
3. Doanh thu thuần về bán hàng & Cung cấp DV	10		63.162.618.171	277.347.774.821	63.162.618.171	277.347.774.821
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	28.868.203.507	175.003.201.482	28.868.203.507	175.003.201.482
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		34.294.414.664	102.344.573.339	34.294.414.664	102.344.573.339
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	1.431.351.806	505.964.421	1.431.351.806	505.964.421
7. Chi phí tài chính	22	5.4	11.649.240.151	1.735.728.715	11.649.240.151	1.735.728.715
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		11.649.240.151	1.735.728.715	11.649.240.151	1.735.728.715
8. Chi phí bán hàng	24	5.5	751.678.397	354.426.922	751.678.397	354.426.922
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.6	8.715.620.427	7.565.640.590	8.715.620.427	7.565.640.590
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		14.609.227.495	93.194.741.533	14.609.227.495	93.194.741.533
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		14.609.227.495	93.194.741.533	14.609.227.495	93.194.741.533
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		2.855.839.899	17.883.315.267	2.855.839.899	17.883.315.267
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		11.753.387.596	75.311.426.266	11.753.387.596	75.311.426.266
18. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu			118	544	118	544



Nguyễn Văn Tuấn  
Tổng Giám Đốc

Đồng Nai, ngày 04 tháng 04 năm 2023

Trần Ngọc Tông  
Kế Toán Trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng  
Người Lập



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp trực tiếp) (\*)

Quý 1/2023

Đơn vị tính: VNĐ

Chi tiêu (1)	Mã số (2)	Quý này		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay (3)	Năm trước (4)	Năm Nay (5)	Năm Trước (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	278.326.748.322	290.648.326.764	278.326.748.322	290.648.326.764
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2	(25.748.327.098)	(10.500.307.947)	(25.748.327.098)	(10.500.307.947)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	(15.483.498.400)	(14.597.407.500)	(15.483.498.400)	(14.597.407.500)
4. Tiền lãi vay đã trả	4	(11.933.423.894)	(1.742.491.649)	(11.933.423.894)	(1.742.491.649)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	5	(9.667.089.993)	(15.073.446.088)	(9.667.089.993)	(15.073.446.088)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6	9.334.367.109	5.343.856.992	9.334.367.109	5.343.856.992
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7	(53.644.502.692)	(47.754.906.760)	(53.644.502.692)	(47.754.906.760)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>171.184.273.354</b>	<b>206.323.623.812</b>	<b>171.184.273.354</b>	<b>206.323.623.812</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	(90.627.931.962)	(163.345.779.492)	(90.627.931.962)	(163.345.779.492)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(40.000.000.000)	-	(40.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	10.000.000.000	50.000.000.000	10.000.000.000	50.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.544.610.372	3.216.238.395	3.544.610.372	3.216.238.395
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(77.083.321.590)</b>	<b>(150.129.541.097)</b>	<b>(77.083.321.590)</b>	<b>(150.129.541.097)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>					
3. Tiền thu từ đi vay	33	55.987.690.263	53.796.158.629	55.987.690.263	53.796.158.629
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(214.479.363.274)	(172.563.706.891)	(214.479.363.274)	(172.563.706.891)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(328.616.400)	(31.512.826.200)	(328.616.400)	(31.512.826.200)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(158.820.289.411)</b>	<b>(150.280.374.462)</b>	<b>(158.820.289.411)</b>	<b>(150.280.374.462)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>(64.719.337.647)</b>	<b>(94.086.291.747)</b>	<b>(64.719.337.647)</b>	<b>(94.086.291.747)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>265.632.283.790</b>	<b>199.379.109.394</b>	<b>265.632.283.790</b>	<b>199.379.109.394</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-	-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>200.912.946.143</b>	<b>105.292.817.647</b>	<b>200.912.946.143</b>	<b>105.292.817.647</b>



Nguyễn Văn Tuấn  
Tổng Giám Đốc  
Đồng Nai, ngày 14 tháng 04 năm 2023

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 B 09 - DN

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

#### 1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Sonadezi 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 31 tháng 03 năm 2023 là 273 (31/12/2022: 270).

#### 1.2. Lĩnh vực kinh doanh

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

#### 1.3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

#### 1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

#### 1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023 Công ty có các đơn vị trực thuộc như sau:

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

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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**

#### **3.1. Các ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 03 năm 2023 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2023. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc về tất cả những thông tin liên quan có sẵn tại ngày lập báo cáo tài chính, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

#### **3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

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

#### **3.3. Đầu tư tài chính**

##### ***Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản như các khoản tiền gửi có kỳ hạn, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ, và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất đó được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

Các khoản cho vay được ghi nhận theo giá gốc.



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

### ***Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác***

#### ***Đầu tư khác***

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư khác là các khoản đầu tư ngoài các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên doanh, và đầu tư vào công ty liên kết.

Các khoản đầu tư khác được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

### ***Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính***

#### ***Đối với các khoản đầu tư chứng khoán***

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, đối với các khoản đầu tư chứng khoán niêm yết hoặc đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán trong nước và là chứng khoán mua bán tự do trên thị trường khi giá chứng khoán thực tế trên thị trường thấp hơn giá trị của khoản đầu tư chứng khoán đang hạch toán trên sổ kế toán, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư chứng khoán được trích lập để phản ánh khoản lỗ do tổn thất với mức tối đa bằng giá trị đầu tư thực tế đang hạch toán trên sổ kế toán để bảo đảm phản ánh giá trị các khoản đầu tư không cao hơn giá trên thị trường.

#### ***Đối với các khoản đầu tư khác***

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, đối với các khoản đầu tư khác không phải là đầu tư chứng khoán niêm yết hoặc đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán trong nước và không phải là chứng khoán tự do mua bán trên thị trường, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư khác được trích lập khi có cơ sở cho thấy có giá trị suy giảm so với giá trị đầu tư của doanh nghiệp với mức trích lập phù hợp với mức quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính nhưng tối đa bằng giá trị đầu tư thực tế đang hạch toán trên sổ kế toán.

### **3.4. Nợ phải thu**

#### ***Nguyên tắc ghi nhận***

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi.

#### ***Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi***

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được đúng hạn với mức trích lập phù hợp với mức quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính để bảo đảm phản ánh giá trị các khoản nợ phải thu không cao hơn giá trị có thể thu hồi được.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

### **3.5. Tài sản cố định hữu hình**

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



## 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 (TIẾP THEO)

#### **Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu**

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác và thuế trước bạ (nếu có).

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh và chi phí lắp đặt, chạy thử trừ đi giá trị sản phẩm thu hồi trong quá trình chạy thử, sản xuất thử.

#### **Phương pháp khấu hao**

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 25 năm
▪ Máy móc thiết bị	07 – 12 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	08 – 10 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 10 năm
▪ Khác	03 – 12 năm

Riêng đối với tài sản là Đường BOT 768, Công ty trích khấu hao theo hướng dẫn tại Thông tư 147/2016/TT- BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 của Bộ Tài Chính là: "thời gian trích khấu hao tài sản cố định được xác định là thời gian khai thác hoàn vốn đầu tư của chủ đầu tư tại dự án. Việc trích khấu hao tài sản cố định hình thành từ dự án theo tỷ lệ tương ứng với doanh thu hàng năm phù hợp với thời gian khai thác thu phí hoàn vốn của dự án (tương tự như phương pháp khấu hao theo số lượng, khối lượng sản phẩm)." Cụ thể công thức tính như sau:

Khấu hao hàng năm = (Nguyên giá của BOT/ Tổng doanh thu hoàn vốn của dự án) \* Doanh thu hàng năm.

### **3.6. Tài sản cố định vô hình**

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

#### **Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu**

Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng theo dự tính.

#### **Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình**

##### **Phần mềm máy vi tính**

Phần mềm máy vi tính không phải là cấu phần không thể thiếu của phần cứng thì được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được khấu hao theo thời gian sử dụng hữu ích.

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

### **3.7. Cho thuê hoạt động**

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán theo cách phân loại tài sản của Công ty.

Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê theo thời hạn của hợp đồng thuê.

Khấu hao tài sản cho thuê hoạt động được thực hiện trên cơ sở nhất quán với chính sách khấu hao của bên cho thuê áp dụng đối với những tài sản tương tự.

### **3.8. Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

#### ***Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư***

Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp 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 hình thành bất động sản đầu tư đó. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trực tiếp ban đầu.

#### ***Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư***

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

### **3.9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan được hạch toán phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc trích khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

### **3.10. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)**

#### ***Nguyên tắc ghi nhận vốn góp theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát***

Bên góp vốn ghi nhận tài sản đóng góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải thu khác; Bên nhận góp vốn ghi nhận tài sản các bên góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải trả khác.

#### ***Nguyên tắc phân chia doanh thu, chi phí, sản phẩm của hợp đồng***

Các bên thống nhất phân chia kết quả kinh doanh căn cứ vào thực tế việc góp vốn liên quan đến việc xây dựng nhà, bên nào góp tiền thực hiện khoản mục chi phí gì trong các chi phí của tổng dự toán xây dựng nhà shophouse và các chi phí hợp lệ khác thì được tính vào giá trị góp vốn của bên đó. Khi đó giá trị góp vốn thay đổi và tỷ lệ phần trăm thay đổi. Hai bên thống nhất phân chia kết quả hợp tác kinh doanh theo tỷ lệ phần trăm thay đổi này khi quyết toán hợp đồng hợp tác.

### **3.11. Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí công cụ dụng cụ và chi phí đền bù giải phóng mặt bằng... Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.



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

### **3.12. Nợ phải trả**

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng.

Nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

### **3.13. Chi phí đi vay**

#### ***Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay***

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh.

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.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

### **3.14. Chi phí phải trả**

Chi phí phải trả bao gồm các khoản sau:

- Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo;
- Chi phí giá vốn cho thuê đất Khu công nghiệp trích trước cho các khoản doanh thu đã cung cấp cho khách hàng nhưng thực tế chưa hoàn tất giai đoạn đầu tư, được ghi nhận căn cứ vào các ước tính dựa trên quy định Nhà nước về định mức / dự toán trong ngành xây dựng.

### **3.15. Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước như số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Hàng kỳ tính, xác định và kết chuyển doanh thu chưa thực hiện vào doanh thu trong kỳ phù hợp với thời gian thuê tài sản.

### **3.16. Nguồn vốn chủ sở hữu**

#### ***Vốn góp của chủ sở hữu***

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

#### ***Thặng dư vốn cổ phần***

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu, chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.



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

### ***Cổ tức***

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố cổ tức.

### ***Quỹ dự trữ***

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo qui định trong Điều lệ Công ty.

### ***Phân phối lợi nhuận***

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

## **3.17. Doanh thu, thu nhập khác**

### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

Doanh thu tư vấn giám sát được ghi nhận khi dịch vụ được hoàn thành dựa trên biên bản nghiệm thu và thanh lý hợp đồng tư vấn giám sát với chủ đầu tư.

### ***Doanh thu chuyển nhượng bất động sản***

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi bất động sản đã được hoàn thành và sẵn sàng bàn giao cho người mua, đồng thời thoả mãn tất cả (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

### ***Doanh thu cho thuê khu công nghiệp và cơ sở hạ tầng***

Doanh thu cho thuê khu công nghiệp và cơ sở hạ tầng được ghi nhận khi Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với lô đất cho người mua và doanh thu được xác định một cách chắc chắn.

Doanh thu cho thuê khu công nghiệp được ghi nhận một lần khi thoả mãn các quy định tại Điều 79 của Thông tư 200/2014/TT- BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp. Cụ thể như sau:

- Thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản.
- 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

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

- 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.

#### ***Lãi tiền gửi***

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

#### **3.18. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ, bất động sản đầu tư trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.

#### **3.19. Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính là chi phí lãi vay phát sinh trong năm.

#### **3.20. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, hoa hồng bán hàng.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng).

#### **3.21. Thuế**

##### ***Thuế thu nhập doanh nghiệp***

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

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20% và một số ưu đãi như sau:

*Ưu đãi thuế TNDN đối với Xí nghiệp BOT:*

Theo Nghị định 78/2007.NĐ-CP ngày 11 tháng 05 năm 2007 của Chính phủ, Chương VII Điều 35-1: Doanh nghiệp BOT được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp như quy định với dự án thuộc danh mục lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư. Ưu đãi về thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp đối với các doanh nghiệp này được áp dụng trong toàn bộ thời gian thực hiện dự án. Dự án được miễn tiền sử dụng đất đối với diện tích đất được Nhà Nước giao hoặc được miễn tiền thuê đất trong toàn bộ thời gian thực hiện dự án. Vì vậy, dự án BOT Đường 768 sẽ được hưởng mức thuế suất thuế TNDN ưu đãi là 10%, miễn thuế TNDN trong vòng 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo.

*Ưu đãi thuế TNDN đối với Khu Công nghiệp Châu Đức :*

Công ty được hưởng các ưu đãi theo các điều khoản quy định trong Giấy Chứng nhận Đầu tư và các quy định về thuế đối với hoạt động của Khu công nghiệp Châu Đức và Khu đô thị Châu Đức, như sau:



## 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 (TIẾP THEO)

- Thuế suất thuế TNDN hàng năm bằng 10% thu nhập chịu thuế trong 15 năm kể từ khi dự án bắt đầu hoạt động kinh doanh. Trong những năm tiếp theo, thuế suất đơn vị áp dụng theo quy định của luật thuế hiện hành;
- Miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp cho 9 năm tiếp theo. Năm 2023 là năm thứ 13 Công ty hoạt động có thu nhập chịu thuế.

#### **Thuế giá trị gia tăng**

Thuế giá trị gia tăng của các dịch vụ do Công ty cung cấp được tính theo các mức thuế 5% và 10%.

#### **Các loại thuế khác**

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

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

#### **3.22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

#### **3.23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

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

#### **3.24. Báo cáo bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh khác hoặc khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

#### **3.25. Các bên liên quan**

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



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

	Tại ngày 31/03/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Tiền mặt	198.167.716	305.439.974
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	28.765.102.597	101.360.167.986
Các khoản tương đương tiền (*)	171.949.675.830	163.966.675.830
<b>Cộng</b>	<b><u>200.912.946.143</u></b>	<b><u>265.632.283.790</u></b>

(\*) Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới 03 tháng với lãi suất từ 3,6% đến 4,6%/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 (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 4.17.

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

	Tại ngày 31/03/2023			Tại ngày 01/01/2023		
	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	34.543.865.000	-	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	4.350.000.000	-	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>

Đầu tư vào Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình: 31.518.125.000 VND tương đương 4,2% vốn điều lệ. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này được tính theo giá đóng cửa tại ngày 31/03/2023 được niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.

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

Đầu tư vào Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi: 1.500.000.000 VND tương đương 3% vốn điều lệ. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này được tính theo giá đóng cửa tại ngày 31/03/2023 được niêm yết trên Sàn giao dịch Upcom.

(\*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng 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.



**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 (TIẾP THEO)****4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Tại ngày 31/03/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan – Xem thêm Mục 8	619.433.455	1.055.437.892
Phải thu từ khách hàng:		
Công ty TNHH Xây dựng Thương Mại & Dịch vụ Phúc Ân	2.643.671.399	2.643.671.399
Các khách hàng khác (*)	35.922.327.014	22.079.968.301
<b>Cộng</b>	<b>39.185.431.868</b>	<b>25.779.077.592</b>

(\*) Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023, phải thu của các khách hàng khác có số dư mỗi khách hàng nhỏ hơn 10% tổng số phải thu ngắn hạn của khách hàng.

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

	Tại ngày 31/03/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
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	1.302.446.645
Công ty TNHH Anthony Việt Nam	1.119.002.750	1.119.002.750
Hội Đồng Bồi Thường Huyện Châu Đức	6.200.000.000	200.000.000
Các nhà cung cấp khác (*)	5.260.993.227	4.963.349.290
<b>Cộng</b>	<b>17.729.158.808</b>	<b>11.431.514.871</b>

(\*) Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023, trả trước cho các nhà cung cấp khác có số dư mỗi khoản nhỏ hơn 10% tổng số trả trước cho người bán ngắn hạn.

**4.5. Phải thu ngắn hạn khác**

	Tại ngày 31/03/2023 VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu lãi hợp đồng tiền gửi		-	2.111.813.045	-
Tạm ứng	504.000.000	-	157.731.520	-
Phải thu khác	614.011.392	-	131.724.402	-
<b>Cộng</b>	<b>1.118.011.392</b>	<b>-</b>	<b>2.401.268.967</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 (TIẾP THEO)****4.6. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 31/03/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng đang đi trên đường	-	-	-	-
Nguyên liệu, vật liệu	223.241.276	-	223.241.276	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.344.607.478.209	-	1.342.914.589.777	-
Hàng hóa	12.260.045	-	5.420.383	-
<b>Cộng</b>	<b>1.344.842.979.530</b>	<b>-</b>	<b>1.343.143.251.436</b>	<b>-</b>

(\*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 31/03/2023 được chi tiết theo dự án như sau:

	Tại ngày 31/03/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Dự án Khu dân cư Hữu Phước	143.420.499.696	146.256.349.650
Dự án Khu đô thị Châu Đức	1.195.975.741.584	1.191.447.003.198
Chi phí tư vấn giám sát	5.211.236.929	5.211.236.929
Dự án xây dựng sân Golf	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.344.607.478.209</b>	<b>1.342.914.589.777</b>

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

	Tại ngày 31/03/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Dự án đường BOT 768	47.273.059.189	47.273.059.189
Dự án KCN Châu Đức - chi phí chuẩn bị đầu tư, tư vấn, xây dựng (*)	306.207.278.041	262.367.282.047
Dự án KCN Châu Đức - chi phí đền bù giải phóng mặt bằng (*)	2.245.144.212.653	2.245.122.449.018
Dự án Golf Châu Đức	145.079.402.532	144.586.686.968
Dự án khác, Mua sắm TSCĐ	2.197.327.005	-
<b>Cộng</b>	<b>2.745.901.279.420</b>	<b>2.699.349.477.222</b>

(\*) Tài sản hình thành trong tương lai của Dự án Khu công nghiệp đã được thế chấp cho khoản vay dài hạn – Xem thêm Mục 4.17.



**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 (TIẾP THEO)****4.8. 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	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2023	459.993.851.431	33.740.731.711	33.676.737.887	4.537.962.089	239.717.504.134	771.666.787.252
Mua trong năm						
Đầu tư XDCB hoàn thành						
<b>Tại ngày 31/03/2023</b>	<b>459.993.851.431</b>	<b>33.740.731.711</b>	<b>33.676.737.887</b>	<b>4.537.962.089</b>	<b>239.717.504.134</b>	<b>771.666.787.252</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2023	75.735.373.794	2.433.412.192	8.663.967.107	2.596.743.821	13.390.120.946	102.819.617.860
Khấu hao trong kỳ	1.211.626.431	567.455.760	1.055.197.653	120.347.094	4.338.624.270	7.293.251.208
<b>Tại ngày 31/03/2023</b>	<b>76.947.000.225</b>	<b>3.000.867.952</b>	<b>9.719.164.760</b>	<b>2.717.090.915</b>	<b>17.728.745.216</b>	<b>110.112.869.068</b>
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2023	384.258.477.637	31.307.319.519	25.012.770.780	1.941.218.268	226.327.383.188	668.847.169.392
<b>Tại ngày 31/03/2023 (*)</b>	<b>383.046.851.206</b>	<b>30.739.863.759</b>	<b>23.957.573.127</b>	<b>1.820.871.174</b>	<b>221.988.758.918</b>	<b>661.553.918.184</b>
(*) Trong đó, giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình của xí nghiệp BOT là:	288.482.551.142	45.964.289	-	26.706.249	-	288.555.221.680

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

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình hình thành từ sân Golf đã được dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay – Xem thêm Mục 4.17.



**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 (TIẾP THEO)****4.9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Tại ngày 31/03/2023 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 01/01/2023 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	1.597.588.903.882	-	-	1.597.588.903.882
Nhà xưởng	23.969.528.428	-	-	23.969.528.428
<b>Cộng</b>	<b>1.807.020.795.660</b>		<b>-</b>	<b>1.807.020.795.660</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Quyền sử dụng đất	177.239.980.932	593.674.375	-	176.646.306.557
Cơ sở hạ tầng	517.900.331.680	16.666.178.868	-	501.234.152.812
Nhà xưởng	6.210.304.528	287.394.192	-	5.922.910.336
<b>Cộng</b>	<b>701.350.617.140</b>	<b>17.547.247.435</b>	<b>-</b>	<b>683.803.369.705</b>
Giá trị còn lại:				
Quyền sử dụng đất	8.222.382.418	-	-	8.816.056.793
Cơ sở hạ tầng	1.079.688.572.202	-	-	1.096.354.751.070
Nhà xưởng	17.759.223.900	-	-	18.046.618.092
<b>Cộng</b>	<b>1.105.670.178.520</b>			<b>1.123.217.425.955</b>

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

(Xem trang tiếp theo)



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.10. Chi phí trả trước**

	Tại ngày 31/03/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn:		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.020.541.247	1.695.885.103
Chi phí chờ phân bổ		280.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>1.020.541.247</u></b>	<b><u>1.975.885.103</u></b>
Dài hạn:		
Chi phí trung tu	300.761.350	335.159.314
Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng	43.170.249.067	43.170.249.067
Công cụ dụng cụ xuất dùng	2.293.372.732	2.944.957.576
Các khoản khác	9.253.134.009	9.106.722.435
<b>Cộng</b>	<b><u>55.017.517.158</u></b>	<b><u>55.557.088.392</u></b>

**4.11. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/03/2023 VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm Mục 8	26.821.147.760	26.821.147.760	35.443.834.307	35.443.834.307
Phải trả cho người bán:				
Hội đồng bồi thường Huyện Châu Đức Trung tâm phát triển Quỹ đất Huyện Châu Đức	110.420.443.633	110.420.443.633	110.420.443.633	110.420.443.633
Phải trả cho các đối tượng khác	12.077.934.707	12.077.934.707	12.077.934.707	12.077.934.707
	82.175.223.206	82.175.223.206	90.356.103.890	90.356.103.890
<b>Cộng</b>	<b><u>231.494.749.306</u></b>	<b><u>231.494.749.306</u></b>	<b><u>248.298.316.537</u></b>	<b><u>248.298.316.537</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 (TIẾP THEO)****4.12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	<b>Tại ngày 31/03/2023 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2023 VND</b>
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan – Xem thêm Mục 8	173.170.644.894	7.417.791.908
Người mua trả tiền trước:		
Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Cơ Khí Công Nghệ Cao Siba	37.527.902.251	37.527.902.251
Công ty Cổ Phần Công Nghệ Nông Sản Á Châu	110.260.790.518	110.260.790.518
Công ty TNHH Nhà Bếp Oman Việt Nam	148.439.688.181	115.350.601.421
Các khách hàng khác	129.497.368.805	150.975.990.041
<b>Cộng</b>	<b><u>598.896.394.649</u></b>	<b><u>421.533.076.139</u></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 (TIẾP THEO)****4.13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 31/03/2023 VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	8.715.477.572	23.758.629.345	16.202.054.874	1.158.903.101
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(1.423.041.181)	2.855.839.899	9.667.089.993	5.388.208.913
Thuế thu nhập cá nhân	643.636.500	2.125.729.800	1.807.927.700	325.834.400
Thuế tiêu thụ đặc biệt	783.592.183	2.512.236.669	2.756.972.095	1.028.327.609
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác		109.918.773	109.918.773	-
<b>Cộng thuế và các khoản phải nộp Nhà nước</b>	<b>8.719.665.074</b>	<b>31.362.354.486</b>	<b>30.543.963.435</b>	<b>7.901.274.023</b>

**4.14. Chi phí phải trả**

	Tại ngày 31/03/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn:		
Trích trước chi phí duy tu hạ tầng KCN		1.742.920.843
Chi phí duy tu, bảo dưỡng cây xanh sân golf		7.081.187.000
Trích trước chi phí khác	65.000.000	413.360.669
<b>Cộng</b>	<b>65.000.000</b>	<b>9.237.468.512</b>
Dài hạn:		
Chi phí trích trước giá vốn cho thuê KCN Châu Đức	821.451.006.197	832.609.298.330

**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 (TIẾP THEO)****4.15. Phải trả khác**

	Tại ngày 31/03/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn:		
Bảo hiểm xã hội	84.938.000	84.938.000
Cổ tức phải trả	9.291.167.741	9.619.784.141
Nhận ký quỹ, ký cược	14.099.466.695	6.432.606.695
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.129.216.608	30.929.840.849
Phải trả tiền hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước	260.698.620.378	246.827.587.393
<b>Cộng</b>	<b><u>285.303.409.422</u></b>	<b><u>293.894.757.078</u></b>
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2.350.823.475	910.823.475
<b>Cộng</b>	<b><u>2.350.823.475</u></b>	<b><u>910.823.475</u></b>

(Xem trang tiếp theo)

9948  
TY  
ÂN  
EZ  
ỨC  
ĐỒNG



**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 (TIẾP THEO)****4.16. Doanh thu chưa thực hiện**

	Tại ngày 31/03/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
<b>Ngắn hạn:</b>		
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH sản xuất giấy Uy Việt theo Hợp đồng số 13/HĐTĐ-SZC-KD		1.269.843.750
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH SH Solar Farm Vina theo Hợp đồng số 32/HĐTĐ-SZC-KD		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
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH KSB VINA theo Hợp đồng số 52/HĐTĐ-SZC-KD ngày 08/05/2019	1.000.045.676	1.000.045.676
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH KHGEARS Việt Nam theo Hợp đồng số 69/HĐTĐ-SZC-KD ngày 07/08/2020	1.403.642.432	1.403.642.432
<b>Cộng</b>	<b>2.403.688.108</b>	<b>12.106.393.722</b>
<b>Dài hạn:</b>		
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH sản xuất giấy Uy Việt theo Hợp đồng số 13/HĐTĐ-SZC-KD	44.444.531.250	44.444.531.250
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH SH Solar Farm Vina theo Hợp đồng số 32/HĐTĐ-SZC-KD	176.555.610.127	176.555.610.127
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH SH Solar Farm theo Biên bản TT 72/TTh-SZC-KD	534.489.028	534.489.028
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH KHGEARS Việt Nam theo Hợp đồng số 69/HĐTĐ-SZC-KD ngày 07/08/2020	35.958.944.776	35.958.944.776
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH KSB VINA theo Hợp đồng số 52/HĐTĐ-SZC-KD ngày 08/05/2019	25.666.423.340	25.666.423.340
<b>Cộng</b>	<b>283.159.998.521</b>	<b>283.159.998.521</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 (TIẾP THEO)****4.17. Vay**

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/03/2023 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:	<b>315.312.283.507</b>	<b>315.312.283.507</b>	<b>38.600.506.983</b>	<b>214.479.363.274</b>	<b>491.191.139.798</b>	<b>491.191.139.798</b>
Dài hạn:						
Vay ngân hàng	1.862.299.066.684	1.862.299.066.684	17.387.183.280		1.844.911.883.404	1.844.911.883.404
Trái phiếu	299.097.000.000	299.097.000.000			299.097.000.000	299.097.000.000
<b>Cộng</b>	<b>2.161.396.066.684</b>	<b>2.161.396.066.684</b>	<b>17.387.183.280</b>		<b>2.144.008.883.404</b>	<b>2.144.008.883.404</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.476.708.350.191</b>	<b>2.476.708.350.191</b>	<b>55.987.690.263</b>	<b>214.479.363.274</b>	<b>2.635.200.023.202</b>	<b>2.635.200.023.202</b>

Vay ngắn hạn bao gồm các khoản tiền vay ngân hàng với thời hạn tối đa là 12 tháng, lãi suất từ 4% đến 8,7%/năm. Mục đích vay là để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty và các khoản vay dài hạn đến hạn trả

Vay dài hạn là các khoản vay ngân hàng với lãi suất từ 7% đến 10,6%/năm. Mục đích vay là để đầu tư xây dựng dự án Khu công nghiệp – Đô thị & sân Golf Châu Đức và công trình BOT. Thời gian vay còn lại từ 02 năm đến 06 năm.



**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 (TIẾP THEO)**

Trái phiếu dài hạn là trái phiếu doanh nghiệp thông thường, không chuyển đổi, có tài sản đảm bảo, không kèm chứng quyền, 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 về đất đai) dự án Khu đô thị Châu Đức, và được cam kết bảo lãnh bởi công ty mẹ - Xem thêm Mục 8.

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

Mã trái phiếu	Kỳ hạn	Ngày phát hành	Giá trị phát hành (theo mệnh giá)	Giá trị đang lưu hành	Kỳ trả lãi	Ngày thanh toán	Thanh toán lãi		Thanh toán gốc	
							Số tiền phải thanh toán	Số tiền đã thanh toán	Số tiền phải thanh toán	Số tiền đã thanh toán
			Tỷ đồng	Tỷ đồng			VND	VND	VND	VND
SZCH21 26001	05 năm	08/01/2021	500	300	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	-	-
						10/10/2022	7.763.287.671	7.763.287.671		
						9/01/2023	7.847.671.234	7.847.671.234	100.000.000.000	100.000.000.000

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:

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
		VND		VND
Đầu tư dự án Khu đô thị Châu Đức	08/01/2021- 08/11/2023	500.000.000.000	08/01/2021- 31/03/2023	353.054.394.323
Số chưa sử dụng đến 31/03/2023				140.745.605.677

Tài sản thế chấp cho khoản vay dài hạn trên bao gồm:

- Khoản tiền gửi có kỳ hạn – Xem thêm Mục 4.2.

## 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 (TIẾP THEO)

- 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 4.7.
- Các quyền tài sản phát sinh từ việc đầu tư Dự án hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Châu Đức theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1022/2020 /NHCT924-SZC ngày 23/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 7.
- Các quyền tài sản (bao gồm: quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ...) theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1023/2020 /NHCT924-SZC ngày 23/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 7.
- Các quyền khai thác phát sinh từ các lô đất đủ điều kiện kinh doanh và có nguồn gốc sử dụng là Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm thuộc Khu công nghiệp Châu Đức theo Hợp đồng thế chấp quyền khai thác số 1024/2020 /NHCT924-SZC ngày 23/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 7.
- Quyền sử dụng đất của bên thế chấp đối với thửa đất theo GCNQSDĐ QSHNO và tài sản gắn liền với đất số BM 510880 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp theo Hợp đồng thế chấp 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 Bà Rịa – Vũng Tàu – Xem thêm Mục 4.8.
- 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 (TIẾP THEO)****4.18. Vốn chủ sở hữu****4.18.1. 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 và các quỹ VND	
Tại ngày 01/01/2022	1.000.000.000.000	5.407.250.000	51.832.827.134	408.345.386.761	1.465.585.463.895
Lãi trong năm trước	-	-	-	197.366.644.761	197.366.644.761
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 đã công bố	-	-	-	(100.000.000.000)	(100.000.000.000)
<b>Tại ngày 01/01/2023</b>	<b>1.000.000.000.000</b>	<b>5.407.250.000</b>	<b>87.832.827.134</b>	<b>441.012.031.522</b>	<b>1.534.252.108.656</b>
Lãi trong kỳ này	-	-	-	11.753.387.596	11.753.387.596
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-
Cổ tức đã công bố	-	-	-	-	-
<b>Tại ngày 31/03/2023</b>	<b>1.000.000.000.000</b>	<b>5.407.250.000</b>	<b>87.832.827.134</b>	<b>452.765.419.118</b>	<b>1.546.005.496.252</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 (TIẾP THEO)****4.18.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 31/03/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 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>

**4.18.3. Cổ phiếu**

	Tại ngày 31/03/2023	Tại ngày 01/01/2023
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

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

	Tại ngày 31/03/2023	Tại ngày 01/01/2023
USD	45.376,19	45.416,79
Số lượng cổ phiếu nhận được do chia cổ tức bằng cổ phiếu của Công ty Cổ phần cấp nước Châu Đức	495.000	495.000

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Quý 1/2023 VND	Quý 1/2022 VND
Doanh thu cho thuê đất và phí quản lý	26.354.590.934	272.741.965.136
Doanh thu dịch vụ và tư vấn giám sát		420.592.000
Doanh thu hoạt động thể thao Golf & Nhà hàng	12.797.955.390	1.056.272.704
Doanh thu xử lý nước thải	662.299.200	819.475.200
Doanh thu cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng		220.060.800
Doanh thu cung cấp nước	1.517.370.000	1.919.750.000
Doanh thu sử dụng điện và khác	135.753.107	169.658.981

**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 (TIẾP THEO)**Doanh thu nhà liên kế tuyến phố thương mại KDC  
Sonadezi Hữu Phước

21.694.649.540

**Cộng****63.162.618.171****277.347.774.821**Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho  
các bên liên quan – Xem thêm Mục 8**5.2. Giá vốn hàng bán**

	Quý 1/2023 VND	Quý 1/2022 VND
Giá vốn trích trước cho thuê đất và phí quản lý	8.484.002.405	169.630.116.540
Giá vốn dịch vụ và tư vấn giám sát		349.976.896
Giá vốn hoạt động khu dịch vụ thể dục thể thao	13.840.128	352.612.894
Giá vốn kinh doanh thu phí đường bộ	2.314.623.778	387.650.810
Giá vốn hoạt động thể thao Golf & Nhà hàng	11.696.131.102	1.478.431.999
Giá vốn hoạt động xử lý nước thải	133.902.200	298.922.600
Giá vốn cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	392.279.871	287.394.192
Giá vốn hoạt động cung cấp nước	1.474.288.500	2.189.939.231
Giá vốn hoạt động cung cấp điện	13.380.538	28.156.320
Giá vốn bán nhà liên kế tuyến phố thương mại KDC Sonadezi Hữu Phước	4.345.754.985	
<b>Cộng</b>	<b>28.868.203.507</b>	<b>175.003.201.482</b>

**5.3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Quý 1/2023 VND	Quý 1/2022 VND
Lãi tiền gửi	1.431.351.806	505.964.421
Cổ tức, lợi nhuận được chia		
Lãi chênh lệch tỷ giá		
<b>Cộng</b>	<b>1.431.351.806</b>	<b>505.964.421</b>

**5.4. Chi phí tài chính**

	Quý 1/2023 VND	Quý 1/2022 VND
Lãi tiền vay	11.649.240.151	1.735.728.715
<b>Cộng</b>	<b>11.649.240.151</b>	<b>1.735.728.715</b>

Chi phí tài chính năm nay tăng mạnh so với năm trước là do trong năm 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.



**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 (TIẾP THEO)****5.5. Chi phí bán hàng**

	Quý 1/2023 VND	Quý 1/2022 VND
Chi phí khấu hao	69.050.922	69.050.922
Chi phí tư vấn giới thiệu khách hàng		
Các khoản chi phí bán hàng khác	682.627.475	285.376.000
<b>Cộng</b>	<b>751.678.397</b>	<b>354.426.922</b>

**5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Quý 1/2023 VND	Quý 1/2022 VND
Chi phí nhân viên quản lý	3.984.960.720	4.117.637.778
Chi phí đồ dùng văn phòng	149.135.318	98.144.658
Chi phí khấu hao	401.888.217	409.170.006
Thuế, phí, lệ phí	509.308.557	215.984.407
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.491.525.391	1.044.024.308
Chi phí bằng tiền khác	1.178.802.224	1.680.679.433
<b>Cộng</b>	<b>8.715.620.427</b>	<b>7.565.640.590</b>

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

	Quý 1/2023 VND	Quý 1/2022 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	111.163.908	
Chi phí nhân công	11.017.799.720	5.336.658.778
Chi phí khấu hao tài sản cố định (*)	30.353.672.566	164.991.435.830
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.533.825.963	7.934.561.542
Chi phí khác bằng tiền	7.823.507.444	2.999.776.156
<b>Cộng</b>	<b>61.839.969.601</b>	<b>181.262.432.306</b>

**5.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

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

	Quý 1/2023 VND	Quý 1/2022 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	14.609.227.495	93.194.741.533
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng		
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm		
Thu nhập tính thuế	14.609.227.495	93.194.741.533

**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 (TIẾP THEO)**

Thu nhập tính thuế theo từng thuế suất:		
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 10%	440.037.333	5.037.553.596
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	10%	10%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 10% (1)	44.003.733	503.755.360
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 20%	14.169.190.162	88.157.187.937
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 20% (2)	2.833.838.032	17.631.437.587
Chi phí thuế TNDN trước giảm và điều chỉnh (1) + (2)	2.877.841.766	18.135.192.947
Trừ: Thuế TNDN được giảm theo ưu đãi (22.001.867)		(251.877.680)
<b>Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b>	<b>2.855.839.899</b>	<b>17.883.315.267</b>

(Xem trang tiếp theo)

000  
CỘNG  
HÒA  
HÀ  
HÒA

**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 (TIẾP THEO)****6. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Nhằm phục vụ mục đích quản lý, Công ty phân chia hoạt động của mình thành các bộ phận chính yếu theo lĩnh vực sản xuất kinh doanh như sau:

- Hoạt động cho thuê đất KCN và hoạt động khác;
- Hoạt động kinh doanh thu phí;

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/03/2023:

	Hoạt động cho thuê đất KCN và hoạt động khác		Hoạt động kinh doanh thu phí		Đơn vị tính: Triệu VND	
					Tổng cộng	
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND	Kỳ này VND	Kỳ trước VND	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
<b>Doanh thu</b>						
Từ khách hàng bên ngoài	63.163	277.348	-	-	63.163	277.348
Lãi gộp của bộ phận CP bán hàng & QLDN	36.609	102.732	(2.315)	(388)	34.294	102.344
Doanh thu hoạt động tài chính					9.467	7.920
Chi phí tài chính					1.431	506
Lợi nhuận khác					11.649	1.736
Lợi nhuận trước thuế					14.609	93.195
Thuế thu nhập doanh nghiệp					2.856	17.883
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>					<b>11.753</b>	<b>75.311</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 (TIẾP THEO)**

	Tại ngày 31/03/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Người mua trả tiền trước:		
Công ty mẹ	(165.752.852.986)	
Các công ty thành viên tập đoàn	(112.333.000)	(112.333.000)
Nhân sự quản lý chủ chốt	(3.512.732.304)	(3.512.732.304)
Thành viên gia đình của nhân sự quản lý chủ chốt	(3.792.726.604)	(3.792.726.604)
<b>Cộng – Xem thêm Mục 4.12</b>	<b>(173.170.644.894)</b>	<b>(7.417.791.908)</b>
	Tại ngày 31/03/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Phải trả khác ngắn hạn :		
Cổ tức phải trả cho:		
Các công ty thành viên tập đoàn	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty mẹ		-
Phải trả tiền hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước cho:		
Các công ty thành viên tập đoàn	41.496.974.647	29.443.866.821
Nhân sự quản lý chủ chốt	4.383.761.595	4.383.761.595
Thành viên gia đình của nhân sự quản lý chủ chốt	2.172.889.302	2.172.889.302
<b>Cộng – Xem thêm Mục 4.15</b>	<b>48.053.625.544</b>	<b>41.000.517.718</b>
Trong kỳ, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:		
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Cung cấp dịch vụ:		
Công ty mẹ		
Các công ty thành viên tập đoàn	22.714.520	192.517.168.449
<b>Cộng - Xem thêm Mục 5.1</b>	<b>22.714.520</b>	<b>192.517.168.449</b>
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Mua hàng:		
Các công ty thành viên tập đoàn	548.041.586	389.730.655

**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 (TIẾP THEO)**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Trả cổ tức:		
Các công ty thành viên tập đoàn		
Công ty mẹ	-	26.840.000.000
Nhân sự quản lý chủ chốt		
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>26.840.000.000</b>

Thu nhập và thù lao Hội đồng quản trị được chi tiết như sau:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Ông Phạm Xuân Bách	Chủ tịch – Miễn nhiệm ngày 29/03/2022	-	136.200.000
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
Ông Đinh Ngọc Thuận	Chủ tịch – Bỏ nhiệm ngày 29/03/2022	-	18.000.000
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên	-	18.000.000
Ông Trần Hào Hiệp	Thành viên	-	18.000.000
Ông Nguyễn Văn Lương	Thành viên	-	18.000.000
Ông Phan Đình Thám	Thành viên – Bỏ nhiệm ngày 29/3/2022	-	18.000.000
<b>Cộng</b>		<b>-</b>	<b>244.200.000</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>	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Tổng Giám đốc	234.580.000	164.580.000
Ông Trần Trung Chiến	Phó Tổng Giám đốc	187.140.000	127.140.000
Ông Trương Viết Hoàng Sơn	Phó Tổng Giám đốc	187.140.000	127.140.000
Ông Nguyễn Minh Tân	Phó Tổng Giám đốc – Bỏ nhiệm ngày 01/06/2022	180.510.000	-
Ông Trần Ngọc Tòng	Kế toán trưởng – Bỏ nhiệm ngày 29/03/2022	172.570.000	-
Bà Phạm Thị Kim Hòa	Kế toán trưởng – Miễn nhiệm ngày 29/03/2022		105.200.000
<b>Cộng</b>		<b>961.940.000</b>	<b>521.430.000</b>

Thu nhập và thù lao của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và của các nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty trong năm 2022 được quyết toán theo Thông tư 28/2016/TT- BLĐTBXH ngày 01 tháng



**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 (TIẾP THEO)**

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.

**8. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT**

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Bà Lưu Thị Thúy Vân	Trưởng Ban Kiểm soát – Miễn nhiệm ngày 29/03/2022	-	78.900.000
Bà Phạm Thị Kim Hòa	Trưởng Ban Kiểm soát – Bổ nhiệm ngày 29/03/2022	152.570.000	-
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
Ông Lê Đức Thuận	Thành viên – Bổ nhiệm ngày 29/03/2022	-	-
<b>Cộng</b>		<b>152.570.000</b>	<b>96.900.000</b>

**9. CÁC THÔNG TIN THUYẾT MINH 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 ĐHĐCĐ đã được giải ngân đến ngày 31 tháng 03 năm 2023 như sau:

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



*Nguyễn Văn Tuấn*  
**Nguyễn Văn Tuấn**  
 Tổng Giám đốc

*Trần Ngọc Tông*  
**Trần Ngọc Tông**  
 Kế toán trưởng

*Đặng Thị Thúy Hằng*  
**Đặng Thị Thúy Hằng**  
 Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 04 tháng 04 năm 2023