

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 SGDCK TPHCM về Quy chế Công bố thông tin tại SGDCK TPHCM)
(Promulgated with the Decision No 340/QĐ-SGDHCM on August 19, 2016 of the Hochiminh Stock
Exchange on Disclosure of Information Regulation on Hochiminh Stock Exchange)

**CÔNG TY CP SONADEZI
CHÂU ĐỨC**
**CHAU DUC SHAREHOLDING
COMPANY**

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Số/No.: 947.2024/SZC-KHTH

Châu Đức, ngày 08 tháng 8 năm 2024
Chau Duc, day month year

**CÔNG BỐ THÔNG TIN
TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ
NƯỚC VÀ SGDCK 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 soát xét bán niên năm 2024 của Công ty Cổ phần 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 ..08../.8../2024.. tại đường dẫn: <http://www.sonadezichauduc.com.vn>

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

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

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

Tài liệu đính kèm/
Attachment:

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

Đại diện tổ chức

Organization representative

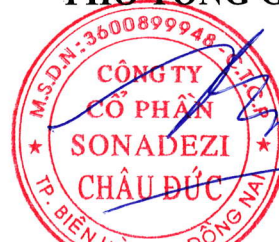
Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT

Legal representative/Party authorized to disclose information

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

(Signature, full name, position, and seal)

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Minh Tân



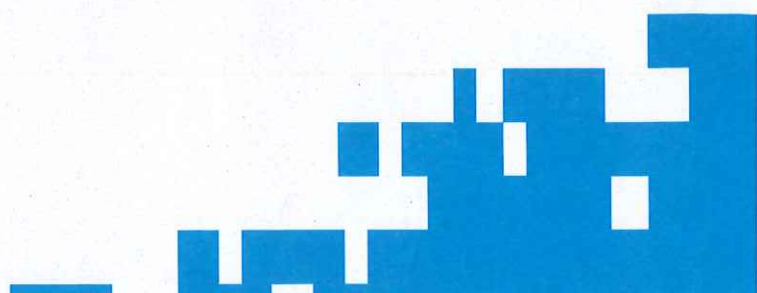


RSM



**CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI CHÂU ĐỨC**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2024



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	03 - 04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 06 năm 2024	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2024	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2024	08 - 09
Bản thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc	10 - 47

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức (dưới đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đính kèm đã được soát xét của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2024.

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

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Đinh Ngọc Thuận	Chủ tịch
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên
Ông Trần Hào Hiệp	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Lương	Thành viên
Ông Phan Đình Thám	Thành viên
Bà Nguyễn Phương Hằng	Thành viên

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Phạm Thị Kim Hòa	Trưởng ban
Bà Trịnh Thị Hoa	Thành viên
Ông Lê Đức Thuận	Thành viên

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Tổng Giám đốc
Ông Trần Trung Chiến	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Minh Tân	Phó Tổng Giám đốc
Ông Hoàng Văn Chi	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 01 tháng 07 năm 2024)
Ông Đinh Ngọc Thuận	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 01 tháng 07 năm 2024)

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên của RSM Quốc tế.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Văn Tuấn
Nguyễn Văn Tuấn
Tổng giám đốc

Đồng Nai, ngày 06 tháng 08 năm 2024

RSM Việt Nam

Tầng 3A, Tòa nhà L'Mak The Signature
147-147Bis Hai Bà Trưng
Phường Võ Thị Sáu, Quận 3
TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

T +8428 3827 5026
contact_hcm@rsm.com.vn

www.rsm.global/vietnam

Số: 12/2024/SX-RSMHCM

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: **Các Cổ đông**
Các thành viên Hội đồng quản trị
Các thành viên Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức, được lập ngày 06 tháng 08 năm 2024, từ trang 05 đến trang 47, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

(Xem trang tiếp theo)

**BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của đơn vị tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của đơn vị cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC



**Lục Thị Vân
Phó Tổng giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
0172-2023-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam

TP. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 08 năm 2024

Như đã trình bày tại Mục 2.1 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc, 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 ngoài Việt Nam.



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 01a - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30/06/2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2024	Tại ngày 01/01/2024
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.204.690.690.186	2.064.408.677.091
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	1.336.814.266.590	222.415.018.720
1. Tiền	111		103.945.931.032	179.551.594.090
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.232.868.335.558	42.863.424.630
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		20.000.000.000	30.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	20.000.000.000	30.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		77.227.897.865	67.309.491.649
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	65.394.921.552	63.696.134.628
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	15.710.995.650	4.585.825.290
3. Phải thu ngắn hạn khác	136		829.526.987	2.379.918.538
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.5	(4.707.546.324)	(3.352.386.807)
IV. Hàng tồn kho	140		1.646.870.902.317	1.621.216.375.915
1. Hàng tồn kho	141	4.6	1.646.870.902.317	1.621.216.375.915
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		123.777.623.414	123.467.790.807
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.10	76.308.652.074	76.303.303.333
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.13	47.468.971.340	47.164.487.474
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		5.046.296.078.939	4.896.719.990.499
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		324.145.994	324.145.994
1. Phải thu dài hạn khác	216		324.145.994	324.145.994
II. Tài sản cố định	220		772.293.139.608	791.029.994.190
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	770.427.899.833	789.049.000.357
Nguyên giá	222		922.814.561.813	921.846.561.646
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(152.386.661.980)	(132.797.561.289)
2. Tài sản cố định vô hình	227		1.865.239.775	1.980.993.833
Nguyên giá	228		2.351.358.424	7.673.644.704
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(486.118.649)	(5.692.650.871)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.9	1.020.322.676.469	1.054.818.817.756
1. Nguyên giá	231		1.807.020.795.660	1.807.020.795.660
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(786.698.119.191)	(752.201.977.904)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		3.147.329.753.701	2.943.324.790.567
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.7	3.147.329.753.701	2.943.324.790.567
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		52.818.125.000	52.818.125.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	4.2	52.818.125.000	52.818.125.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		53.208.238.167	54.404.116.992
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.10	53.208.238.167	54.404.116.992
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		8.250.986.769.125	6.961.128.667.590

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 01a - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 30/06/2024

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2024	Tại ngày 01/01/2024
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		5.280.256.614.938	5.223.813.267.422
I. Nợ ngắn hạn	310		1.920.071.711.983	1.789.360.226.862
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.11	162.732.510.772	268.054.204.858
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.12	455.467.817.354	357.036.352.274
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.13	32.424.514.380	42.749.990.703
4. Phải trả người lao động	314	4.14	9.750.535.165	8.339.974.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.15	14.328.240.117	26.361.183.197
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.17	22.113.534.285	19.961.564.468
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.16	490.701.989.958	412.771.807.097
8. Vay ngắn hạn	320	4.18	681.790.170.231	601.044.159.513
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.19	50.762.399.721	53.040.990.752
II. Nợ dài hạn	330		3.360.184.902.955	3.434.453.040.560
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.15	1.183.638.348.648	1.056.817.300.559
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.17	302.132.422.230	308.450.760.672
3. Phải trả dài hạn khác	337	4.16	2.350.823.475	2.350.823.475
4. Vay dài hạn	338	4.18	1.872.063.308.602	2.066.834.155.854
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.970.730.154.187	1.737.315.400.168
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.20	2.970.730.154.187	1.737.315.400.168
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.799.858.630.000	1.199.999.610.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		604.276.698.765	5.347.250.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		157.832.827.134	127.832.827.134
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		408.761.998.288	404.135.713.034
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		241.455.752.034	185.262.421.522
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		167.306.246.254	218.873.291.512
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		8.250.986.769.125	6.961.128.667.590



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Trần Ngọc Tông
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 06 tháng 08 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 02a - DN**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	4.22	476.160.598.438	351.336.808.641
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		12.000.000	1.500.000
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		476.148.598.438	351.335.308.641
4. Giá vốn hàng bán	11	4.23	228.122.379.399	179.344.107.423
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		248.026.219.039	171.991.201.218
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		4.087.854.284	3.172.449.760
7. Chi phí tài chính	22	4.24	19.699.347.298	23.974.644.687
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		<i>18.043.037.298</i>	<i>23.974.644.687</i>
8. Chi phí bán hàng	25		472.348.520	1.376.758.695
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	4.25	22.575.538.124	16.185.254.580
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		209.366.839.381	133.626.993.016
11. Thu nhập khác	31		23.722	419.177.421
12. Chi phí khác	32		234.055.286	13.602.577
13. Lợi nhuận khác	40		(234.031.564)	405.574.844
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		209.132.807.817	134.032.567.860
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	4.27	41.826.561.563	26.310.571.706
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		167.306.246.254	107.721.996.154
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.20.5	971	846
18. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.20.5	971	846



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Trần Ngọc Tông
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 06 tháng 08 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 03a - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		209.132.807.817	134.032.567.860
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	4.26	181.022.044.125	136.715.606.084
Các khoản dự phòng	03	4.26	1.355.159.517	16.391.528
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(36.255.263)	(4.421.241)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(4.051.220.221)	(3.168.028.519)
Chi phí lãi vay	06	4.24	18.043.037.298	23.974.644.687
Các khoản điều chỉnh khác	07		(132.471.235)	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		405.333.102.038	291.566.760.399
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(13.925.160.710)	(22.763.998.949)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(25.654.526.402)	(11.155.165.248)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		81.787.458.707	94.629.660.785
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.190.530.084	(669.683.281)
Tiền lãi vay đã trả	14		(16.536.695.366)	(45.557.983.459)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.13	(56.773.072.174)	(9.698.653.155)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		5.000.000	11.000.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(14.963.591.031)	(5.919.465.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		360.463.045.146	290.442.471.592
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(346.834.662.627)	(186.765.570.050)
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		12.340.000.000	10.000.000.000
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4.058.331.332	4.959.818.592
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(330.436.331.295)	(171.805.751.458)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 03a - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		1.199.716.940.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	4.28	231.966.682.695	109.804.281.512
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	4.29	(346.292.519.229)	(332.004.910.563)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(1.054.824.710)	(466.946.850)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		1.084.336.278.756	(222.667.575.901)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ (50 = 20+30+40)	50		1.114.362.992.607	(104.030.855.767)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		222.415.018.720	265.632.283.790
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		36.255.263	4.421.241
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ (70 = 50+60+61)	70	4.1	1.336.814.266.590	161.605.849.264



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Trần Ngọc Tông
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 06 tháng 08 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp 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 04 tháng 05 năm 2024 để tăng vốn điều lệ.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần gần đây nhất là 1.799.858.630.000 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, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Ngày 15 tháng 01 năm 2019, Công ty chính thức được niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với mã chứng khoán là SZC.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2024 là 258 (31/12/2023 là: 259).

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 và kinh doanh dịch vụ thể thao golf.

1.3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

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

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp 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)

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, Công ty có các đơn vị trực thuộc như sau:

Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ
Xí nghiệp BOT	Kinh doanh thu phí cầu đường dự án BOT	Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
Chi nhánh khu công nghiệp đô thị Châu Đức	Cho thuê đất khu công nghiệp và kinh doanh bất động sản	Đường Hội Bài - Châu Pha - Đá Bạc, thôn Hữu Phước, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam
Xí nghiệp golf Châu Đức	Kinh doanh golf	Sân golf Châu Đức, khu công nghiệp - đô thị Châu Đức, đường Đ.02, thôn Hữu Phước, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam

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 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2024 thống nhất với các chính sách kế toán đã áp dụng để lập báo cáo tài chính năm 2023.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4. CÁC SỰ KIỆN HOẶC GIAO DỊCH TRỌNG YẾU TRONG KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ****4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 30/06/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Tiền mặt	412.184.804	320.100.664
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	103.533.746.228	179.231.493.426
Các khoản tương đương tiền (*)	1.232.868.335.558	42.863.424.630
Cộng	<u>1.336.814.266.590</u>	<u>222.415.018.720</u>

(*) Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới 03 tháng với lãi suất từ 1,6% đến 4,4%/năm. Trong đó, khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc 03 tháng với lãi suất 2,0% tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.18.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp 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 ngắn hạn là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc 12 tháng với lãi suất từ 4,0%. Khoản tiền gửi này đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.18.

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

	Tại ngày 30/06/2024			Tại ngày 01/01/2024		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình (a)	31.518.125.000	55.850.117.500	-	31.518.125.000	39.460.692.500	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức (b)	19.800.000.000		-	19.800.000.000		-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi (c)	1.500.000.000	5.579.500.000	-	1.500.000.000	4.311.000.000	-
Cộng	52.818.125.000		-	52.818.125.000		-

- (a) Khoản đầu tư này chiếm 4,20% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam, niêm yết trên sàn HNX với mã chứng khoán là SZB. Ngành nghề hoạt động chính của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Công ty đã xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này trên cơ sở giá niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán tại ngày 30 tháng 06 năm 2024 và số lượng cổ phiếu mà Công ty đang nắm giữ.
- (b) Khoản đầu tư này chiếm 4,95% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam. Ngành nghề hoạt động chính của Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức là khai thác, xử lý và cung cấp nước. Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính 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.
- (c) Khoản đầu tư này chiếm 3,00% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam, giao dịch trên sàn UpCOM với mã chứng khoán là SDV. Ngành nghề hoạt động chính của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi là thu gom rác thải không độc hại. Công ty đã xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này trên cơ sở giá niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán tại ngày 30 tháng 06 năm 2024 và số lượng cổ phiếu mà Công ty đang nắm giữ.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp 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 30/06/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan - Xem thêm Mục 4.31	4.211.838.893	2.250.860.068
Các khách hàng khác (*)	61.183.082.659	61.445.274.560
Cộng	<u>65.394.921.552</u>	<u>63.696.134.628</u>

(*) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, phải thu các khách hàng khác có số dư mỗi khách hàng dưới 10% tổng số phải thu ngắn hạn của khách hàng.

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 30/06/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Trả trước cho người bán là bên liên quan - Xem thêm Mục 4.31	7.710.000.000	-
Trả trước cho người bán:		
Công ty TNHH Xây dựng Trường An Thịnh	2.698.000.000	-
Các nhà cung cấp khác (*)	5.302.995.650	4.585.825.290
Cộng	<u>15.710.995.650</u>	<u>4.585.825.290</u>

(*) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, trả trước cho các nhà cung cấp khác có số dư mỗi khoản dưới 10% tổng số trả trước cho người bán ngắn hạn.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.5. Nợ xấu**

	Tại ngày 30/06/2024 VND		Tại ngày 01/01/2024 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán	6.885.725.071	2.178.178.747	6.885.725.071	3.533.338.264

Thời gian quá hạn và giá trị các khoản nợ phải thu quá hạn theo từng đối tượng được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/06/2024 VND			Tại ngày 01/01/2024 VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Phúc Ân	4.702.524.883	1.598.685.503	Trên 1 năm	4.702.524.883	2.613.804.699	Từ 6 tháng đến dưới 3 năm
Công ty TNHH KSB Vina	1.322.867.546	345.980.743	Trên 1 năm	1.322.867.546	661.433.773	Từ 6 tháng đến dưới 3 năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Thuận	778.375.003	233.512.501	Từ 2 năm đến dưới 3 năm	778.375.003	233.512.501	Từ 2 năm đến dưới 3 năm
Công ty TNHH Aurelia Apparels Việt Nam	81.957.639	-	Trên 3 năm	81.957.639	24.587.291	Từ 2 năm đến dưới 3 năm
Cộng	6.885.725.071	2.178.178.747		6.885.725.071	3.533.338.264	

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp 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. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 30/06/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	223.241.276	-	223.241.276	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.646.604.950.719	-	1.620.981.591.978	-
Hàng hóa	42.710.322	-	11.542.661	-
Cộng	1.646.870.902.317	-	1.621.216.375.915	-

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được chi tiết theo dự án như sau:

	Tại ngày 30/06/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Dự án khu đô thị Châu Đức	1.497.675.335.086	1.473.094.987.218
Dự án khu dân cư Hữu Phước	147.360.121.030	147.827.347.260
Dự án khác	1.569.494.603	59.257.500
Cộng	1.646.604.950.719	1.620.981.591.978

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trong kỳ là 17.066.819.189 VND - Xem thêm Mục 4.24.

4.7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 30/06/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Dự án khu công nghiệp Châu Đức (*)	3.014.036.247.196	2.810.054.733.654
Dự án golf Châu Đức	84.906.454.783	84.905.145.685
Dự án đường BOT 768	47.829.697.586	47.829.697.586
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	557.354.136	535.213.642
Cộng	3.147.329.753.701	2.943.324.790.567

(*) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang tại dự án khu công nghiệp Châu Đức chủ yếu là chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí tư vấn xây dựng và chi phí thi công đầu tư dự án. Tài sản hình thành trong tương lai của dự án khu công nghiệp đã được thế chấp cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.18.

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong kỳ là 79.399.292.241 VND - Xem thêm Mục 4.24.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp 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 tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2024	565.366.383.862	36.732.921.218	33.676.737.887	4.547.800.614	281.522.718.065	921.846.561.646
Mua trong kỳ	-	-	1.026.078.889	470.524.618	680.000.000	2.176.603.507
Giảm khác	-	-	-	-	(1.208.603.340)	(1.208.603.340)
Tại ngày 30/06/2024	565.366.383.862	36.732.921.218	34.702.816.776	5.018.325.232	280.994.114.725	922.814.561.813
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2024	73.600.587.589	5.123.485.003	12.884.757.719	3.075.348.966	38.113.382.012	132.797.561.289
Khấu hao trong kỳ	5.021.253.282	1.298.433.498	2.136.047.279	296.668.814	10.836.697.818	19.589.100.691
Tại ngày 30/06/2024	78.621.840.871	6.421.918.501	15.020.804.998	3.372.017.780	48.950.079.830	152.386.661.980
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2024	491.765.796.273	31.609.436.215	20.791.980.168	1.472.451.648	243.409.336.053	789.049.000.357
Tại ngày 30/06/2024 (*)	486.744.542.991	30.311.002.717	19.682.011.778	1.646.307.452	232.044.034.895	770.427.899.833
(*) Trong đó, giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình của xí nghiệp BOT	288.482.551.142	25.071.434	-	7.209.369	-	288.514.831.945

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình hình thành từ sân golf là 464.245.301.491 VND được dùng để thế chấp cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.18.

Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 5.459.447.535 VND.



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp 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. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Tại ngày 30/06/2024 VND	Tăng trong kỳ VND	Tại ngày 01/01/2024 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
Cộng	1.807.020.795.660	-	1.807.020.795.660
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Quyền sử dụng đất	177.136.087.489	244.890.466	176.891.197.023
Cơ sở hạ tầng	601.914.756.214	33.676.462.437	568.238.293.777
Nhà xưởng	7.647.275.488	574.788.384	7.072.487.104
Cộng	786.698.119.191	34.496.141.287	752.201.977.904
Giá trị còn lại:			
Quyền sử dụng đất	8.326.275.861		8.571.166.327
Cơ sở hạ tầng	995.674.147.668		1.029.350.610.105
Nhà xưởng	16.322.252.940		16.897.041.324
Cộng	1.020.322.676.469		1.054.818.817.756

Giá trị còn lại cuối kỳ của bất động sản đầu tư đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.18.

Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 26.554.631.551 VND.

Các khoản doanh thu cho thuê và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	426.917.938.258	289.913.037.303
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	176.415.056.800	129.888.028.634

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ để 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

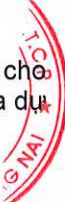
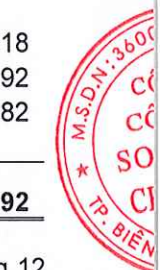
Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

	Tại ngày 30/06/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí thuê mặt bằng đã có hạ tầng kỹ thuật (a)	74.909.126.565	74.909.126.565
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	506.012.797	764.618.518
Các khoản khác	893.512.712	629.558.250
Cộng	76.308.652.074	76.303.303.333
Dài hạn:		
Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng (b)	40.874.048.695	41.639.448.818
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	3.324.073.484	4.677.058.292
Các khoản khác	9.010.115.988	8.087.609.882
Cộng	53.208.238.167	54.404.116.992

- (a) Là giá trị tiền thuê lại lô đất đã cho thuê theo Hợp đồng số 01/HĐCQ-SZC-KD ngày 15 tháng 12 năm 2023 về việc chuyển quyền thuê lại đất tại khu công nghiệp Châu Đức giữa Công ty và Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2.
- (b) Là giá trị chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng của dự án khu đô thị Châu Đức phân bổ cho phần diện tích đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng và đưa vào sử dụng cho mục đích của dự án sân golf Châu Đức - Giai đoạn 1.

(Xem trang tiếp theo)



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp 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. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 30/06/2024 VND		Tại ngày 01/01/2024 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 4.31	1.632.136.473	1.632.136.473	11.417.485.940	11.417.485.940
Phải trả cho người bán:				
Hội đồng bồi thường huyện Châu Đức	118.119.172.762	118.119.172.762	118.119.172.762	118.119.172.762
Phải trả cho các đối tượng khác (*)	42.981.201.537	42.981.201.537	138.517.546.156	138.517.546.156
Cộng	162.732.510.772	162.732.510.772	268.054.204.858	268.054.204.858

(*) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, phải trả cho các đối tượng khác có số dư mỗi đối tượng nhỏ hơn 10% tổng số phải trả người bán ngắn hạn.

4.12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 30/06/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan - Xem thêm Mục 4.31	7.856.888.517	265.548.879.726
Công ty TNHH Electronic Tripod Việt Nam	224.606.135.567	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Sản xuất Châu Đức	111.328.893.984	-
Các khách hàng khác	111.675.899.286	91.487.472.548
Cộng	455.467.817.354	357.036.352.274

Người mua trả tiền trước ngắn hạn chủ yếu là các khoản trả trước tiền thuê đất, cơ sở hạ tầng khu công nghiệp.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp 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. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 30/06/2024 VND	Số phát sinh VND	Số đã khấu trừ VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	47.468.971.340	9.136.535.352	(8.832.051.486)	47.164.487.474
	Tại ngày 30/06/2024 VND	Trong kỳ VND		Tại ngày 01/01/2024 VND
	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	9.313.573.329	28.867.284.897	(23.183.721.700)	3.630.010.132
Thuế thu nhập doanh nghiệp	22.221.623.164	41.826.561.563	(56.773.072.174)	37.168.133.775
Thuế thu nhập cá nhân	183.571.600	2.175.765.875	(2.393.286.375)	401.092.100
Thuế tiêu thụ đặc biệt	705.746.287	6.084.135.710	(6.929.144.119)	1.550.754.696
Các khoản phải nộp khác	-	35.200.000	(35.200.000)	-
Cộng	32.424.514.380	78.988.948.045	(89.314.424.368)	42.749.990.703

4.14. Phải trả người lao động

Là quỹ tiền lương còn phải trả người lao động tại ngày 30/06/2024.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp 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. Chi phí phải trả**

	Tại ngày 30/06/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí duy tu, bảo dưỡng cây xanh sân golf	10.891.810.441	22.064.645.689
Chi phí lãi vay	3.234.942.000	1.627.099.000
Trích trước chi phí khác	201.487.676	2.669.438.508
Cộng	14.328.240.117	26.361.183.197
Dài hạn:		
Chi phí trích trước giá vốn cho thuê khu công nghiệp Châu Đức	1.183.638.348.648	1.056.817.300.559

4.16. Phải trả khác

	Tại ngày 30/06/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Ngắn hạn:		
Cổ tức phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 4.31	68.418.012.000	-
Cổ tức phải trả	54.508.763.221	3.981.638.931
Nhận ký quỹ, ký cược	109.753.866.695	120.899.233.248
Phải trả tiền nhận cọc mua nhà và hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 4.31	22.326.820.331	24.020.390.223
Phải trả tiền nhận cọc mua nhà và hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước	212.641.401.691	240.691.830.988
Các khoản phải trả, phải nộp khác	23.053.126.020	22.066.854.707
Cộng	490.701.989.958	412.771.807.097
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược	2.350.823.475	2.350.823.475

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp 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. Doanh thu chưa thực hiện**

	Tại ngày 30/06/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu nhận trước tiền thuê đất	13.408.443.840	13.408.443.840
<i>Công ty TNHH SH Solar Farm Vina theo Hợp đồng số 32/HĐTĐ-SZC-KD và Biên bản thỏa thuận số 72/TTh-SZC-KD</i>	8.432.861.864	8.432.861.864
<i>Công ty TNHH KHGEARS Việt Nam theo Hợp đồng số 69/HĐTĐ-SZC-KD ngày 07/08/2020</i>	1.403.642.432	1.403.642.432
<i>Công ty Cổ phần Tập đoàn Cơ khí Công nghệ cao Siba theo Hợp đồng số 87/HĐTĐ-SZC-KD ngày 20/04/2022</i>	1.302.050.118	1.302.050.118
<i>Công ty TNHH Sản xuất giày Uy Việt theo Hợp đồng số 13/HĐTĐ-SZC-KD</i>	1.269.843.750	1.269.843.750
<i>Công ty TNHH KSB VINA theo Hợp đồng số 52/HĐTĐ-SZC-KD ngày 08/05/2019</i>	1.000.045.676	1.000.045.676
Doanh thu nhận trước tiền kinh doanh dịch vụ Golf	8.705.090.445	6.553.120.628
<i>Doanh thu nhận trước tiền bán voucher</i>	4.526.181.824	5.040.121.205
<i>Doanh thu tiền bán thẻ hội viên</i>	4.178.908.621	1.512.999.423
Cộng	22.113.534.285	19.961.564.468
Dài hạn:		
Doanh thu nhận trước tiền thuê đất	296.245.842.349	305.948.547.963
<i>Công ty TNHH SH Solar Farm Vina theo Hợp đồng số 32/HĐTĐ-SZC-KD và Biên bản thỏa thuận số 72/TTh-SZC-KD</i>	160.224.375.427	168.657.237.291
<i>Công ty TNHH Sản xuất giày Uy Việt theo Hợp đồng số 13/HĐTĐ-SZC-KD</i>	41.904.843.750	43.174.687.500
<i>Công ty Cổ phần Tập đoàn Cơ khí Công nghệ cao Siba theo Hợp đồng số 87/HĐTĐ-SZC-KD ngày 20/04/2022</i>	34.894.943.164	34.894.943.164
<i>Công ty TNHH KHGEARS Việt Nam theo Hợp đồng số 69/HĐTĐ-SZC-KD ngày 07/08/2020</i>	34.555.302.344	34.555.302.344
<i>Công ty TNHH KSB VINA theo Hợp đồng số 52/HĐTĐ-SZC-KD ngày 08/05/2019</i>	24.666.377.664	24.666.377.664
Doanh thu nhận trước tiền bán thẻ hội viên	5.886.579.881	2.502.212.709
Cộng	302.132.422.230	308.450.760.672

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

- Đối với hoạt động cho thuê đất: Hợp đồng đã ký kết cho 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;
- Đối với dịch vụ golf: Khách hàng không được hoàn trả tiền với bất kỳ lý do nào.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp 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)**4.18. Vay**

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/06/2024 VND		Trong kỳ VND		Tại ngày 01/01/2024 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:						
Vay ngân hàng (a)	80.444.189.228	80.444.189.228	48.312.168.278	64.881.938.562	97.013.959.512	97.013.959.512
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (b)	473.151.781.003	473.151.781.003	275.998.361.669	181.410.580.667	378.564.000.001	378.564.000.001
Vay dài hạn khác đến hạn trả (d)	28.194.200.000	28.194.200.000	2.728.000.000	-	25.466.200.000	25.466.200.000
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (e)	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000
Cộng	681.790.170.231	681.790.170.231	427.038.529.947	346.292.519.229	601.044.159.513	601.044.159.513
Dài hạn:						
Vay ngân hàng (c)	1.750.356.308.602	1.750.356.308.602	183.654.514.417	275.998.361.669	1.842.700.155.854	1.842.700.155.854
Vay dài hạn khác (d)	22.008.000.000	22.008.000.000	-	2.728.000.000	24.736.000.000	24.736.000.000
Trái phiếu (e)	99.699.000.000	99.699.000.000	301.000.000	100.000.000.000	199.398.000.000	199.398.000.000
Cộng	1.872.063.308.602	1.872.063.308.602	183.955.514.417	378.726.361.669	2.066.834.155.854	2.066.834.155.854
Tổng cộng	2.553.853.478.833	2.553.853.478.833	610.994.044.364	725.018.880.898	2.667.878.315.367	2.667.878.315.367



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp 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)

(a) Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn được chi tiết như sau:

	<u>Thời hạn vay</u>	<u>Lãi suất</u>	<u>Tài sản đảm bảo</u>	<u>Tại ngày 30/06/2024 VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2024 VND</u>
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	9 tháng	5,50%/năm	Tiền gửi kỳ hạn - Xem thêm Mục 4.1	44.816.560.492	43.826.538.521
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam	6 tháng	4,12%/năm	Không có tài sản đảm bảo	27.033.484.597	49.039.978.046
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Biên Hoà	5 - 6 tháng	3,90% - 6,10%/năm	Không có tài sản đảm bảo	8.594.144.139	4.147.442.945
Cộng				80.444.189.228	97.013.959.512

Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn trên đều có mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty.

(b) Các khoản vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả được chi tiết như sau:

	<u>Tại ngày 30/06/2024 VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2024 VND</u>
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh	353.000.000.000	262.000.000.000
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam	57.500.000.001	57.500.000.001
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	56.800.000.000	56.800.000.000
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Đồng Nai	3.519.656.000	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Vũng Tàu	2.332.125.002	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Đồng Nai	-	2.264.000.000
Cộng	473.151.781.003	378.564.000.001

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp 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)

(c) Các khoản vay ngân hàng dài hạn được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/06/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh	1.301.210.731.885	1.337.362.358.732
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	256.200.000.000	298.800.000.000
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam	95.833.333.331	114.999.999.998
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Vũng Tàu	90.952.874.998	91.537.797.124
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Đồng Nai	6.159.368.388	-
Cộng	<u>1.750.356.308.602</u>	<u>1.842.700.155.854</u>

Thông tin chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn:

- Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai:

Hạn mức vay: 455.000.000.000 VND

Thời hạn vay: 120 tháng

Lãi suất: 7,6%/năm

Mục đích vay: Thanh toán chi phí đầu tư, xây dựng, máy móc trang thiết bị (bao gồm lãi vay trong thời gian xây dựng) của dự án “Đầu tư xây dựng sân golf Châu Đức - Giai đoạn 1”

Tài sản đảm bảo:

- Quyền sử dụng đất đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở 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
- Tài sản hình thành trong tương lai: là tài sản được hình thành từ toàn bộ công việc, hạng mục công trình được mô tả trong dự án “Đầu tư xây dựng sân golf Châu Đức - Giai đoạn 1”, được Hội đồng quản trị Công ty thông qua tại Quyết định số 496/QĐ-SZC-HĐQT ngày 20/12/2028 và thể hiện trên các hợp đồng ký kết với các đơn vị thi công

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp 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 Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh:

<u>Hạn mức VND</u>	<u>Thời hạn vay</u>	<u>Lãi suất</u>	<u>Mục đích vay</u>
400.000.000.000	7 năm	7,20%/năm	Thanh toán các chi phí hợp pháp của dự án hạ tầng khu công nghiệp Châu Đức
400.000.000.000	7 năm	7,70%/năm	Thanh toán các chi phí hợp pháp của dự án hạ tầng khu công nghiệp Châu Đức
400.000.000.000	7 năm	7,90%/năm	Thanh toán các chi phí hợp pháp của dự án hạ tầng khu công nghiệp Châu Đức
1.000.000.000.000	7 năm	10,50%/năm	Thanh toán chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng và chi phí khác của dự án khu công nghiệp Châu Đức giai đoạn 2022 - 2028
2.000.000.000.000	10 năm	7,00%/năm	Thanh toán các chi phí hợp pháp của dự án hạ tầng khu công nghiệp Châu Đức

Các khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh được đảm bảo bằng các tài sản sau:

- 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 khu công nghiệp 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 TMCP Công Thương - Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh - Xem thêm Mục 4.9;
- 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 khu công nghiệp Châu Đức" theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0903/2019 - HĐBĐ/NHCT924-SZC ngày 08/04/2019 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công Thương - Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh - Xem thêm Mục 4.9;
- 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 khu công nghiệp Châu Đức" theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1109/2019 - HĐBĐ/NHCT924-SZC ngày 11/11/2019 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công Thương - Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh - Xem thêm Mục 4.9;
- 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 TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh;
- 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 TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh;
- 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 TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp 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 Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam:

Hạn mức vay: 230.000.000.000 VND

Thời hạn vay: 6 năm

Lãi suất: 6,175%/năm

Mục đích vay: Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng và các chi phí khác của Dự án khu đô thị Châu Đức

Tài sản đảm bảo: - Cam kết bảo lãnh của công ty mẹ - Xem thêm Mục 4.31
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU756198; CU756199, thửa đất số 42, 43 tờ bản đồ số 18 xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020

- Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam - Chi nhánh Vũng Tàu:

Hạn mức vay: 450.000.000.000 VND

Thời hạn vay: 84 tháng

Lãi suất: 10,00%/năm

Mục đích vay: Tài trợ chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án khu đô thị Châu Đức

Tài sản đảm bảo: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 756196, thửa đất số 12, tờ bản đồ số 21 tại xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp 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 Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Đồng Nai:

Hạn mức vay: 90.000.000.000 VND

Thời hạn vay: 36 tháng

Lãi suất: 10,10%/năm

Mục đích vay: Thanh toán chi phí bồi thường, chi phí xây dựng hạ tầng tại Dự án Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước giai đoạn năm 2023-2024

Tài sản đảm bảo: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 756197, thửa đất số 7, tờ bản đồ số 22 tại xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020

- (d) Vay khác là khoản vay Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai, chi tiết như sau:

(d.1) Hạn mức vay: 70.000.000.000 VND

Thời hạn vay: 120 tháng

Lãi suất: 7,00%/năm

Mục đích vay: Bổ sung vốn xây dựng dự án BOT 768

Tài sản đảm bảo: 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 768

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp 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)

- (d.2) Hạn mức vay: 40.000.000.000 VND
- Thời hạn vay: 120 tháng
- Lãi suất: 7,00%/năm
- Mục đích vay: Bổ sung vốn xây dựng dự án BOT 768
- Tài sản đảm bảo: 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 768
- (d.3) Hạn mức vay: 65.000.000.000 VND
- Thời hạn vay: 108 tháng
- Lãi suất: 7,00%/năm
- Mục đích vay: Bổ sung vốn xây dựng dự án BOT 768
- Tài sản đảm bảo: 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 768
- (d.4) Hạn mức vay: 38.200.000.000 VND
- Thời hạn vay: 84 tháng
- Lãi suất: 7,00%/năm
- Mục đích vay: Đầu tư nâng cấp hệ thống thu phí dịch vụ sử dụng đường bộ điện tự động không dừng ETC tại các trạm thu phí thuộc dự án đầu tư BOT đường 768
- Tài sản đảm bảo: 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 768

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp 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)

(e) Trái phiếu dài hạn là trái phiếu doanh nghiệp thông thường, không chuyển đổi, có tài sản đảm bảo, không kèm chứng quyền, được chi tiết như sau:

Tổng mệnh giá:	500.000.000.000 VND
Thời hạn vay:	60 tháng (đáo hạn vào năm 2026)
Lãi suất:	7,45%/năm
Mục đích vay:	Thực hiện giải phóng mặt bằng (bao gồm cả việc bồi thường về đất đai) dự án khu đô thị Châu Đức
Tài sản đảm bảo:	<ul style="list-style-type: none"> - Cam kết bảo lãnh bởi công ty mẹ - Xem thêm Mục 4.31 - Khoản tiền gửi có kỳ hạn - Xem thêm Mục 4.2 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 756195 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 756197 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020

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

Mã trái phiếu	Kỳ hạn	Ngày phát hành	Giá trị phát hành (theo mệnh giá) Tỷ đồng	Giá trị đang lưu hành Tỷ đồng	Kỳ trả lãi	Ngày thanh toán	Thanh toán lãi		Thanh toán gốc	
							Số tiền phải thanh toán VND	Số tiền đã thanh toán VND	Số tiền phải thanh toán VND	Số tiền đã thanh toán VND
SZCH21 26001	05 năm	08/01/2021	500	300	03 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	-	-
						09/01/2023	7.847.671.234	7.847.671.234	100.000.000.000	100.000.000.000
						10/04/2023	7.030.684.932	7.030.684.932	-	-
						10/07/2023	6.956.712.329	6.956.712.329	-	-
						09/10/2023	6.139.726.027	6.139.726.027	-	-
						08/01/2024	5.572.191.781	5.572.191.781	100.000.000.000	100.000.000.000
						08/04/2024	3.465.479.452	3.465.479.452	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp 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)

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:

<u>Dự án sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu</u>	<u>Phương án phát hành</u>		<u>Thực tế</u>	
	<u>Thời gian giải ngân</u>	<u>Giá trị giải ngân VND</u>	<u>Thời gian giải ngân</u>	<u>Giá trị giải ngân VND</u>
Đầu tư dự án khu đô thị Châu Đức	08/01/2021 - 08/11/2023	500.000.000.000	08/01/2021 - 08/11/2023	500.000.000.000
Số chưa sử dụng đến ngày 30/06/2024				-

4.19. Quỹ khen thưởng phúc lợi

	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Số dư đầu năm	53.040.990.752	45.240.203.274
Trích lập trong kỳ	12.680.000.000	15.750.000.000
Tặng khác	5.000.000	11.000.000
Sử dụng trong kỳ	(14.963.591.031)	(5.919.465.500)
Số dư cuối kỳ	50.762.399.721	55.081.737.774

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp 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)**4.20. Vốn chủ sở hữu****4.20.1. 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	
Tại ngày 01/01/2023	1.000.000.000.000	5.407.250.000	87.832.827.134	441.012.031.522	1.534.252.108.656
Lãi trong 06 tháng đầu năm trước	-	-	-	107.721.996.154	107.721.996.154
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	40.000.000.000	(40.000.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(15.750.000.000)	(15.750.000.000)
Tại ngày 30/06/2023	1.000.000.000.000	5.407.250.000	127.832.827.134	492.984.027.676	1.626.224.104.810
Lãi trong 06 tháng cuối năm trước	-	-	-	111.151.295.358	111.151.295.358
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	199.999.610.000	-	-	(199.999.610.000)	-
Giảm khác	-	(60.000.000)	-	-	(60.000.000)
Tại ngày 01/01/2024	1.199.999.610.000	5.347.250.000	127.832.827.134	404.135.713.034	1.737.315.400.168
Tăng vốn trong 6 tháng đầu năm nay - Xem thêm Mục 4.20.3	599.859.020.000	598.929.448.765	-	-	1.198.788.468.765
Lãi trong 06 tháng đầu năm nay	-	-	-	167.306.246.254	167.306.246.254
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	30.000.000.000	(30.000.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(12.680.000.000)	(12.680.000.000)
Chia cổ tức	-	-	-	(119.999.961.000)	(119.999.961.000)
Tại ngày 30/06/2024	1.799.858.630.000	604.276.698.765	157.832.827.134	408.761.998.288	2.970.730.154.187

Việc chia cổ tức và phân phối lợi nhuận trong 06 tháng đầu năm nay được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ thông thường niên năm 2024 số 10/NQ-SZC-ĐHĐCĐ ngày 05 tháng 04 năm 2024.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp 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)**4.20.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 30/06/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	843.120.000.000	562.080.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	181.440.000.000	120.960.000.000
Vốn góp của các đối tượng khác	775.298.630.000	516.959.610.000
Cộng	<u>1.799.858.630.000</u>	<u>1.199.999.610.000</u>

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Vốn góp tại ngày 01/01	1.199.999.610.000	1.000.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	599.859.020.000	-
Vốn góp tại ngày 30/06	<u>1.799.858.630.000</u>	<u>1.000.000.000.000</u>

Ngày 12 tháng 04 năm 2024, Công ty đã hoàn tất việc chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng. Theo đó, vốn điều lệ đăng ký (theo mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu) của Công ty tăng từ 1.199.999.610.000 VND lên 1.799.858.630.000 VND.

4.20.4. Cổ phiếu

	Tại ngày 30/06/2024	Tại ngày 01/01/2024
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	179.985.863	119.999.961
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	179.985.863	119.999.961
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	179.985.863	119.999.961

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

4.20.5. Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	167.306.246.254	107.721.996.154
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (a)	(17.525.996.896)	(6.240.665.098)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu và Lãi suy giảm trên cổ phiếu	149.780.249.358	101.481.331.056
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ (b)	154.331.777	119.999.961
Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	<u>971</u>	<u>846</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp 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)

(a) Quỹ khen thưởng phúc lợi được trừ ra khi tính lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu kỳ này là số tạm trích dựa trên tỷ lệ phân bổ lợi nhuận sau thuế dự kiến năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 10/NQ-SZC-ĐHĐCĐ ngày 05 tháng 04 năm 2024.

(b) Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ được tính như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	119.999.961	100.000.000
Ảnh hưởng của 59.985.902 cổ phiếu phổ thông chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 10/NQ-SZC-ĐHĐCĐ ngày 05 tháng 04 năm 2024	34.331.816	-
Ảnh hưởng của 19.999.961 cổ phiếu phổ thông phát hành để chi trả cổ tức năm 2022 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 04/NQ-SZC-ĐHĐCĐ ngày 18 tháng 04 năm 2023	-	19.999.961
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ	154.331.777	119.999.961

4.20.6. Cổ tức

Căn cứ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 10/NQ-SZC-ĐHĐCĐ ngày 05 tháng 04 năm 2024, cổ tức năm 2023 được chia với tỷ lệ 10% vốn điều lệ.

4.20.7. Báo cáo tình hình sử dụng vốn tăng thêm từ phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ

Thông tin chung về đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ:

STT	Nội dung	Thông tin
1.	Tên cổ phiếu chào bán	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức
2.	Loại cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông
3.	Mệnh giá	10.000 VND/cổ phiếu
4.	Số lượng cổ phiếu chào bán	59.999.980 cổ phiếu
5.	Giá trị chào bán	20.000 VND/cổ phiếu
6.	Hình thức chào bán	Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
7.	Ngày bắt đầu chào bán	16/01/2024
8.	Ngày hoàn thành đợt chào bán	12/04/2024
9.	Tổng số cổ phiếu đã bán	59.985.902 cổ phiếu

Số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu:

Số lượng cổ phiếu	59.985.902
Giá bán (VND/cổ phiếu)	20.000
Thành tiền (VND)	1.199.718.040.000

Phương án sử dụng vốn: Bổ sung nguồn vốn đầu tư xây dựng dự án khu công nghiệp Châu Đức, tái cơ cấu các khoản nợ vay của Công ty đối với các tổ chức tín dụng và thanh toán gốc, lãi trái phiếu đến hạn.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp 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)

Tình hình sử dụng vốn:

STT	Nội dung	Kế hoạch (*) VND	Số tiền đã sử dụng VND
1	Bổ sung nguồn vốn đầu tư, xây dựng dự án khu công nghiệp Châu Đức	399.999.600.000	119.995.412.248
2	Trả gốc, lãi trái phiếu Shinhan	210.000.000.000	-
3	Trả gốc, lãi khoản vay tại Vietinbank	490.000.000.000	28.587.278.480
4	Trả gốc, lãi khoản vay tại BIDV	100.000.000.000	49.616.460.275
Cộng		1.199.999.600.000	198.199.151.003

(*) Kế hoạch sử dụng vốn căn cứ theo Nghị quyết số 09/NQ-SZC-HĐQT ngày 21/08/2023 của Hội đồng quản trị về việc thông qua triển khai phương án chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ.

4.21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 30/06/2024	Tại ngày 01/01/2024
Ngoại tệ:		
USD	30.064,38	30.277,58
Số lượng cổ phiếu thưởng được chia cổ tức bằng cổ phiếu của Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	742.500	742.500

4.22. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu cho thuê đất và phí quản lý	426.917.938.258	289.913.037.303
Doanh thu hoạt động thể thao Golf và nhà hàng	26.224.072.797	21.883.571.703
Doanh thu bán nhà liên kế tuyến phố thương mại khu dân cư Sonadezi Hữu Phước	12.881.606.373	33.410.496.456
Doanh thu cung cấp nước	5.152.257.300	3.282.504.500
Doanh thu cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	2.582.487.292	1.067.883.570
Doanh thu xử lý nước thải	2.045.930.400	1.423.684.800
Doanh thu khác	356.306.018	355.630.309
Cộng	476.160.598.438	351.336.808.641

Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 4.31

	310.053.354.888	213.166.892.114
--	-----------------	-----------------

Doanh thu cho thuê đất được ghi nhận một lần trong 06 tháng đầu năm 2024 là 365.670.449.660 VND. Nếu doanh thu này được ghi nhận theo phương pháp phân bổ dần theo thời gian cho thuê thì doanh thu và lợi nhuận gộp 34 năm sau sẽ chênh lệch lần lượt là 355.222.722.527 VND và 206.723.055.975 VND so với phương pháp ghi nhận doanh thu một lần. Việc ghi nhận doanh thu một lần sẽ làm suy giảm doanh thu và lợi nhuận gộp của 34 năm sau với số liệu tương ứng nêu trên.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp 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)**4.23. Giá vốn hàng bán**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn trích trước cho thuê đất và phí quản lý	176.415.056.800	129.888.028.634
Giá vốn hoạt động thể thao Golf và nhà hàng	37.026.867.483	31.536.752.278
Giá vốn bán nhà liên kế tuyến phố thương mại khu dân cư Sonadezi Hữu Phước	4.521.746.853	7.071.003.108
Giá vốn hoạt động cung cấp nước	4.488.204.800	3.225.934.000
Giá vốn kinh doanh thu phí đường bộ	3.260.869.647	4.956.772.054
Giá vốn hoạt động xử lý nước thải	1.560.646.730	1.786.361.355
Giá vốn cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	820.923.926	827.394.026
Giá vốn hoạt động khác	28.063.160	51.861.968
Cộng	<u>228.122.379.399</u>	<u>179.344.107.423</u>

4.24. Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí lãi vay	18.043.037.298	23.974.644.687
Chiết khấu thanh toán	1.656.310.000	-
Cộng	<u>19.699.347.298</u>	<u>23.974.644.687</u>

Tổng chi phí lãi vay được vốn hoá vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dự án khu đô thị Châu Đức và chi phí xây dựng cơ bản dở dang dự án khu công nghiệp Châu Đức trong 06 tháng đầu năm năm 2024 là 96.466.111.430 VND - Xem thêm Mục 4.6 và Mục 4.7.

4.25. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	12.188.832.613	7.915.162.720
Chi phí đồ dùng văn phòng	192.928.765	274.796.531
Chi phí khấu hao	870.237.545	805.825.167
Thuế, phí, lệ phí	882.222.676	838.200.146
Chi phí dự phòng các khoản phải thu khó đòi	1.355.159.517	16.391.528
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.280.361.176	3.597.973.201
Chi phí bằng tiền khác	4.805.795.832	2.736.905.287
Cộng	<u>22.575.538.124</u>	<u>16.185.254.580</u>

Chi phí quản lý doanh nghiệp kỳ này tăng 39% so với kỳ trước chủ yếu là do Công ty trích bổ sung lương dựa trên kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 06 tháng đầu năm 2024 theo Quyết định số 147/3.2024/QĐ-SZC-HCNS ngày 28 tháng 06 năm 2024 của Tổng Giám đốc.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp 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. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên vật liệu	612.989.270	220.917.293
Chi phí nhân công	27.742.363.732	22.664.076.520
Chi phí khấu hao tài sản cố định (*)	181.022.044.125	136.715.606.084
Chi phí dự phòng	1.355.159.517	16.391.528
Chi phí dịch vụ mua ngoài	35.497.524.631	26.999.563.341
Chi phí khác bằng tiền	30.594.711.170	34.613.932.094
Cộng	<u>276.824.792.445</u>	<u>221.230.486.860</u>

(*) Chi phí khấu hao tài sản cố định bao gồm:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí khấu hao tài sản cố định trong kỳ	20.873.317.508	15.771.624.780
Chi phí khấu hao trích trước của hoạt động cho thuê đất Khu công nghiệp Châu Đức đang xây dựng dở dang, chưa quyết toán	160.148.726.617	120.943.981.304
Cộng	<u>181.022.044.125</u>	<u>136.715.606.084</u>

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp 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. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	41.826.561.563	26.279.008.544
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	31.563.162
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	<u>41.826.561.563</u>	<u>26.310.571.706</u>

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế trong kỳ	209.132.807.817	134.032.567.860
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	209.132.807.817	134.032.567.860
<i>Thu nhập tính thuế theo thuế suất thuế TNDN 20%</i>	<u>209.132.807.817</u>	<u>130.515.867.676</u>
<i>Thu nhập tính thuế theo thuế suất thuế TNDN 10%</i>	-	3.516.700.184
Chi phí thuế TNDN tính theo thuế suất thuế TNDN 20%	41.826.561.563	26.103.173.535
Chi phí thuế TNDN tính theo thuế suất thuế TNDN 10%	-	351.670.018
Trừ: Thuế TNDN được giảm theo ưu đãi	-	(175.835.009)
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	<u>41.826.561.563</u>	<u>26.279.008.544</u>

4.28. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	231.966.682.695	109.804.281.512

4.29. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(246.292.519.229)	(232.004.910.563)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	(100.000.000.000)	(100.000.000.000)
Cộng	<u>(346.292.519.229)</u>	<u>(332.004.910.563)</u>

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp 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)**4.30. Báo cáo bộ phận**

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

- Hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp và hoạt động khác;
- Hoạt động kinh doanh golf và nhà hàng;
- Hoạt động kinh doanh thu phí.

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2024:

	Hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp và hoạt động khác		Hoạt động kinh doanh golf và nhà hàng		Hoạt động kinh doanh thu phí		Đơn vị tính: Triệu VND	
							Tổng cộng	
	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu								
Từ khách hàng bên ngoài	449.937	329.453	26.212	21.882	-	-	476.149	351.335
Kết quả hoạt động kinh doanh								
Kết quả của bộ phận	262.102	186.603	(10.815)	(9.655)	(3.261)	(4.957)	248.026	171.991
Chi phí không phân bổ							23.048	17.562
Doanh thu hoạt động tài chính							4.088	3.172
Chi phí tài chính							19.699	23.975
Lợi nhuận khác							(234)	406
Lợi nhuận trước thuế							209.133	134.032
Thuế thu nhập doanh nghiệp							41.827	26.310
Lợi nhuận sau thuế							167.306	107.722

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp 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)

Các thông tin khác:

	Hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp và hoạt động khác		Hoạt động kinh doanh golf và nhà hàng		Hoạt động kinh doanh thu phí		Đơn vị tính: Triệu VND	
	Tổng cộng		Tổng cộng		Tổng cộng		Tổng cộng	
	Tại ngày 30/06/2024	Tại ngày 01/01/2024	Tại ngày 30/06/2024	Tại ngày 01/01/2024	Tại ngày 30/06/2024	Tại ngày 01/01/2024	Tại ngày 30/06/2024	Tại ngày 01/01/2024
Tài sản không phân bổ							8.250.987	6.961.129
Nợ phải trả không phân bổ							5.280.257	5.223.813

	Hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp và hoạt động khác		Hoạt động kinh doanh Golf và nhà hàng		Hoạt động kinh doanh thu phí		Đơn vị tính: Triệu VND	
	Tổng cộng		Tổng cộng		Tổng cộng		Tổng cộng	
	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí mua sắm tài sản							(345.835)	(186.765)
Chi phí khấu hao							181.022	136.716

Công ty không có báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì hoạt động của Công ty hoàn toàn tại Việt Nam, do đó không có sự khác nhau về rủi ro và lợi ích kinh tế theo khu vực địa lý cần thiết phải thuyết minh.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp 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)**4.31. Thông tin về các bên liên quan****Danh sách các bên liên quan****Mối quan hệ**

1. Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Công ty mẹ
2. Công ty Cổ phần Sonadezi 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. Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	Công ty thành viên tập đoàn
9. Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Công ty thành viên tập đoàn
10. Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	Công ty thành viên tập đoàn
11. Trường Cao đẳng Công nghệ & Quản trị Sonadezi	Công ty thành viên tập đoàn
12. Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
13. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát	Nhân sự quản lý chủ chốt
14. Bà Đỗ Trần Chân Nhi	Thành viên gia đình của nhân sự quản lý chủ chốt
15. Bà Lê Thị Giang	Thành viên gia đình của nhân sự quản lý chủ chốt
16. Bà Phạm Thị Anh Thi	Thành viên gia đình của nhân sự quản lý chủ chốt
17. Ông Phan Hoàng Nam Anh	Thành viên gia đình của nhân sự quản lý chủ chốt
18. Ông Phan Hoàng Nam	Thành viên gia đình của nhân sự quản lý chủ chốt

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

	Tại ngày 30/06/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng:		
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	1.952.925.553	-
Bà Phạm Thị Kim Hòa - Trưởng Ban kiểm soát	1.653.000.000	1.653.000.000
Bà Lê Thị Giang	595.000.000	595.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	10.913.340	2.860.068
Cộng - Xem thêm Mục 4.3	<u>4.211.838.893</u>	<u>2.250.860.068</u>

Trả trước cho người bán ngắn hạn - Xem thêm Mục 4.4:

Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	7.710.000.000	-
-----------------------------------	---------------	---

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp 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 30/06/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Phải trả người bán ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	(890.801.310)	(972.450.150)
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	(681.161.963)	(4.803.521.705)
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	(44.148.053)	(926.161.196)
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	(16.025.147)	(15.720.568)
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	-	(3.376.053.715)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	-	(1.323.578.606)
Cộng - Xem thêm Mục 4.11	<u>(1.632.136.473)</u>	<u>(11.417.485.940)</u>
Người mua trả tiền trước ngắn hạn:		
Ông Phan Hoàng Nam	(4.231.823.213)	-
Ông Nguyễn Minh Tân - Phó Tổng Giám đốc	(3.512.732.304)	(3.512.732.304)
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	(112.333.000)	(112.333.000)
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	-	(151.053.603.624)
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	-	(110.870.210.798)
Cộng - Xem thêm Mục 4.12	<u>(7.856.888.517)</u>	<u>(265.548.879.726)</u>
Phải trả tiền hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước:		
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	(17.209.017.886)	(14.613.538.107)
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	2.352.530.588	(2.295.662.412)
Ông Phan Hoàng Nam Anh	(1.235.398.889)	(876.255.560)
Ông Phạm Anh Tuấn - Thành viên HĐQT	(1.111.859.000)	(1.111.859.000)
Bà Nguyễn Phương Hằng - Thành viên HĐQT	(1.111.859.000)	(1.111.859.000)
Bà Đỗ Trần Chân Nhi	(1.061.030.302)	(1.061.030.302)
Ông Nguyễn Văn Lương - Thành viên HĐQT	(1.038.018.825)	(1.038.018.825)
Ông Nguyễn Minh Tân - Phó Tổng Giám đốc	(1.010.201.443)	(1.010.201.443)
Bà Phạm Thị Anh Thi	(901.965.574)	(901.965.574)
Cộng - Xem thêm Mục 4.16	<u>(22.326.820.331)</u>	<u>(24.020.390.223)</u>

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp 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 30/06/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Cổ tức phải trả:		
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	(56.208.000.000)	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	(12.096.000.000)	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	(114.012.000)	-
Cộng - Xem thêm Mục 4.16	(68.418.012.000)	-
Trong kỳ, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:		
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ:		
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	170.256.694.744	198.999.818.150
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	132.302.924.589	6.679.874.555
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	5.846.714.972	5.846.714.972
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	716.474.340	1.358.410.188
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	651.170.342	-
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	279.375.901	282.037.029
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	-	37.220
Cộng - Xem thêm Mục 4.22	310.053.354.888	213.166.892.114
Mua hàng hóa, dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	5.832.706.800	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	5.809.090.909	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	766.375.300	860.963.625
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	63.015.100	1.475.553.555
Trường Cao đẳng Công nghệ & Quản trị Sonadezi	41.300.000	600.000
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	3.192.400	9.201.085
Cộng	12.515.680.509	2.346.318.265
Cổ tức được chia:		
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	2.722.500.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp 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)**Cam kết bảo lãnh:**

Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (công ty mẹ) đã bảo lãnh cho Công ty, được chi tiết như sau:

- Cam kết bằng thư bảo lãnh để bảo đảm cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam - Chi nhánh Biên Hoà, với số dư nợ gốc, tiền lãi, hoa hồng và các nghĩa vụ tài chính phát sinh từ số nợ gốc này tối đa là 107.732.000.000 VND - Xem thêm Mục 4.18;
- Cam kết bằng Hợp đồng bảo lãnh số 2020/HĐBL ngày 31/12/2020 cho khoản phát hành riêng lẻ trái phiếu không chuyển đổi của Công ty tại Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Biên Hoà, với số dư nợ gốc, lãi, lãi quá hạn, tiền phạt, các loại phí, chi phí bồi thường phát sinh từ trái phiếu này với số tiền tối đa là 284.600.000.000 VND - Xem thêm Mục 4.18.

Thu nhập và thù lao của Hội đồng quản trị được hưởng trong kỳ như sau:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Ông Đinh Ngọc Thuận	Chủ tịch Hội đồng quản trị	58.000.000	52.000.000
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị	48.000.000	52.000.000
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị	58.000.000	52.000.000
Ông Trần Hào Hiệp	Thành viên Hội đồng quản trị	58.000.000	52.000.000
Ông Nguyễn Văn Lương	Thành viên Hội đồng quản trị	58.000.000	52.000.000
Ông Phan Đình Thám	Thành viên Hội đồng quản trị	58.000.000	52.000.000
Bà Nguyễn Phương Hằng	Thành viên Hội đồng quản trị (bổ nhiệm từ ngày 18/04/2023)	58.000.000	34.000.000
Cộng		<u>396.000.000</u>	<u>346.000.000</u>

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Tổng Giám đốc	479.620.000	394.390.000
Ông Trần Trung Chiến	Phó Tổng Giám đốc	395.340.000	319.810.000
Ông Nguyễn Minh Tân	Phó Tổng Giám đốc	375.740.000	303.380.000
Ông Trương Viết Hoàng Sơn	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01/04/2023)	-	127.140.000
Ông Trần Ngọc Tòng	Kế toán trưởng	316.160.000	250.650.000
Cộng		<u>1.566.860.000</u>	<u>1.395.370.000</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp 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)

Thù lao và thu nhập của Ban kiểm soát được hưởng trong kỳ như sau:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Bà Phạm Thị Kim Hòa	Trưởng ban	306.160.000	259.350.000
Bà Trịnh Thị Hoa	Thành viên	29.000.000	26.000.000
Ông Lê Đức Thuận	Thành viên	29.000.000	26.000.000
Cộng		364.160.000	311.350.000

4.32. Cam kết theo các hợp đồng thuê hoạt động

Công ty cho thuê đất khu công nghiệp theo các hợp đồng thuê hoạt động. Các hợp đồng cho thuê có kỳ hạn trung bình là 40 năm (không kể hợp đồng cho thuê được ghi nhận doanh thu một lần). Với tiền cho thuê cố định mỗi kỳ:

	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Doanh thu cho thuê hoạt động ghi nhận trong kỳ	9.702.705.614	9.702.705.614

4.33. Số liệu so sánh

Các số liệu so sánh dưới đây đã được báo cáo lại:

Kết quả hoạt động kinh doanh (Trích):

	<u>Kỳ trước VND (Được báo cáo lại)</u>	<u>Kỳ trước VND (Đã được báo cáo trước đây)</u>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	846	957
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	846	798

Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu kỳ trước được báo cáo lại do Công ty điều chỉnh số tạm trích quỹ khen thưởng phúc lợi trong báo cáo kỳ trước theo số liệu được Đại hội đồng cổ Đông phê duyệt như nêu trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ Đông thường niên năm 2024 số 10/NQ-SZC-ĐHĐCĐ ngày 05 tháng 04 năm 2024.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp 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)

4.34. Các thông tin khác

Về việc tạm dừng thu phí của dự án BOT

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

Đến ngày 30/06/2024, Công ty đã hoàn thành đầu tư xây dựng Hệ thống thu phí điện tử tự động dừng tại các Trạm thu phí của Dự án nhưng Công ty vẫn chưa được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền của tỉnh Đồng Nai chấp thuận thời điểm tiếp tục thu phí hoàn vốn cho Dự án BOT Đường 768.

Công ty vẫn đang tạm ngưng trích khấu hao tài sản BOT do không phát sinh doanh thu thu phí. Đến ngày lập báo cáo này, Công ty chưa đánh giá được tất cả ảnh hưởng của sự kiện trên để trình bày trong báo cáo tài chính cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024.

4.35. Các sự kiện sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Ngoài vấn đề được nêu tại Mục 4.34, không có các sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày phát hành báo cáo tài chính.



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Trần Ngọc Tông
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người lập

Đồng Nai, ngày 06 tháng 08 năm 2024