

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.: 267 /SZC-KHTH

Châu Đức, ngày 15 tháng 3 năm 2024
Chau Duc, day month year

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

Tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024 gồm:

1. Báo cáo của Hội đồng Quản trị về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023, Kế hoạch hoạt động dự kiến năm 2024 và Báo cáo đánh giá của thành viên độc lập HĐQT.
2. Báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán.



3. Báo cáo của Ban Kiểm soát về việc giám sát tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 tại Công ty CP Sonadezi Châu Đức.
4. Báo cáo đề xuất lựa chọn công ty kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024.
5. Tờ trình về phương án phân phối lợi nhuận, trích lập Quỹ.
6. Tờ trình thông qua thù lao và lương Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát năm 2023 và đề xuất mức lương, thù lao năm 2024.
7. Dự thảo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 15.1.3.2024, tại đường dẫn: <http://www.sonadezichauduc.com.vn>

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

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

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

Tài liệu đính kèm/
Attachment:

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

Đại diện tổ chức

Organization representative

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

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

(Signature, full name, position, and seal)

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Minh Tân





CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

VP Biên Hòa: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, P.An Bình, Tp.Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.

VP KCN Châu Đức: Đường Hội Bài – Châu Pha – Đá Bạc, thôn Hữu Phước, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

SONADEZI
CHAU DUC
MEMBER OF SONADEZI

☎(+84) 251 8860788/2543977075 ☎(+84) 251 8860783/254 3977 070 ✉chauduc@sonadezichauduc.com.vn

TÀI LIỆU DÀNH CHO CỔ ĐÔNG

CHƯƠNG TRÌNH HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2024

Ngày: 05 tháng 04 năm 2024

Tại: Văn phòng Công ty CP Sonadezi Châu Đức – đường Hội Bài – Châu Pha – Đá Bạc, thôn Hữu Phước, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu

STT	Thời gian	Nội dung
1	Từ 7h30 đến 9h00	Đón tiếp đại biểu, đăng ký danh sách dự họp, phát tài liệu, phiếu biểu quyết cho Cổ đông.
	9h00	Khai mạc
2	Từ 9h00 đến 9h20	Báo cáo kiểm tra điều kiện tiến hành họp.
3		Tuyên bố lý do, giới thiệu đại biểu tham dự.
4		Giới thiệu Chủ tọa; Đề cử Ban Thư ký và biểu quyết thông qua nhân sự Ban Kiểm phiếu.
5		Thông qua Chương trình cuộc họp Chủ tọa thông qua Quy chế làm việc của cuộc họp
		Nội dung
6	Từ 9h20 đến 10h30	Báo cáo của Hội đồng Quản trị về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 và Kế hoạch hoạt động năm 2024
7		Báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán
8		Báo cáo của BKS về việc kiểm tra, giám sát tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 tại Công ty CP Sonadezi Châu Đức của Ban kiểm soát.
9		Đề xuất lựa chọn công ty kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024
10		Phương án phân phối lợi nhuận, trích lập Quỹ.
11		Báo cáo thù lao và lương Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát năm 2023 và đề xuất mức lương, thù lao năm 2024
12		Các nội dung khác theo thẩm quyền của ĐHĐCĐ (Nếu có)
		Giải lao (hội nghị có phục vụ trà nước)
13	Từ 10h30 - 11h00	Báo cáo kết quả kiểm phiếu các nội dung
14		Thông qua Nghị quyết, Biên bản họp ĐHĐCĐ
15		Phát biểu cảm ơn của Lãnh đạo Công ty, kết thúc chương trình

Dự thảo

QUY CHẾ LÀM VIỆC CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN – NĂM 2024

Điều 1. Những quy định chung:

1.1. Quy chế làm việc của Đại hội đồng cổ đông thường niên sử dụng cho việc tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức.

1.2. Quy chế này quy định cụ thể quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia kỳ họp, điều kiện, thể thức tiến hành họp.

1.3. Cổ đông và các bên tham gia có trách nhiệm thực hiện theo các quy định tại Quy chế này.

Điều 2. Đoàn Chủ tịch, Chủ tọa, quyền và nghĩa vụ của Đoàn Chủ tịch:

2.1. Đoàn Chủ tịch bao gồm Chủ tịch HĐQT và một thành viên HĐQT. Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty là Chủ tọa kỳ họp Đại hội đồng cổ đông. Chủ tọa là người chủ trì kỳ họp.

2.2. Nhiệm vụ của Đoàn Chủ tịch và Chủ tọa:

- Chủ trì kỳ họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.
- Hướng dẫn các cổ đông thảo luận.
- Trình dự thảo, kết luận những vấn đề cần thiết để ĐHĐCĐ biểu quyết.
- Trả lời những vấn đề do Đại hội đồng cổ đông yêu cầu.
- Làm việc theo nguyên tắc tập thể tập trung dân chủ, tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông một cách hợp lệ, có trật tự và phản ánh được mong muốn của đa số cổ đông, đại diện cổ đông tham dự.

Điều 3. Ban Thư ký, quyền và nghĩa vụ của Ban Thư ký:

3.1. Ban Thư ký do Chủ tọa giới thiệu, chịu trách nhiệm trước Chủ tọa và Đại hội đồng cổ đông về nhiệm vụ của mình.

3.2. Nhiệm vụ của Ban Thư ký:

- Ghi chép đầy đủ trung thực các nội dung kỳ họp.
- Hỗ trợ Chủ tọa công bố dự thảo các văn kiện, kết luận, nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và thông báo của Chủ tọa gửi đến các cổ đông khi được yêu cầu.
- Tiếp nhận phiếu đăng ký phát biểu của các cổ đông.

Điều 4. Ban kiểm phiếu, quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm phiếu:

4.1. Ban Kiểm phiếu do Chủ tọa đề cử và được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Thành viên Ban Kiểm phiếu có thể là cổ đông.

4.2. Ban kiểm phiếu có nhiệm vụ:

- Kiểm tra, giám sát việc bỏ phiếu của các cổ đông, đại diện cổ đông.
- Tổ chức kiểm phiếu.
- Lập Biên bản kiểm phiếu và công bố trước Đại hội đồng cổ đông.
- Giao lại Biên bản kiểm phiếu biểu quyết cho Chủ tọa và Ban Thư ký để cập nhật vào Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông.

Điều 5. Kiểm tra điều kiện tiến hành họp:

5.1. Nhân sự kiểm tra điều kiện tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông do Hội đồng Quản trị đề cử.

5.2. Người kiểm tra điều kiện tiến hành họp thực hiện kiểm tra điều kiện dự họp của các cổ đông đến họp; điều kiện tiến hành họp; phát các tài liệu liên quan đến kỳ họp; báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông về kết quả kiểm tra điều kiện tiến hành họp.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của các cổ đông/đại diện cổ đông tham dự kỳ họp Đại hội đồng cổ đông:

6.1. Điều kiện tham dự:

Cổ đông hoặc đại diện cổ đông có sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty vào ngày chốt danh sách cổ đông (ngày 08/03/2024) được quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.

6.2. Quyền và nghĩa vụ của các cổ đông đủ điều kiện khi tham dự họp:

- Mỗi cổ đông, đại diện cổ đông khi tới tham dự họp phải mang theo giấy tờ tùy thân (CMND, CCCD hoặc Hộ chiếu ...), Giấy đăng ký/ủy quyền tham dự họp cho Ban tổ chức để kiểm tra điều kiện tham dự của cổ đông.

- Mỗi cổ đông tham dự họp được nhận tài liệu dự họp bao gồm: tài liệu đọc, phiếu biểu quyết, thẻ biểu quyết, giấy trắng và viết. Trên các phiếu sẽ có ghi mã số (nhằm thuận tiện cho việc ghi nhận ý kiến của cổ đông và kiểm phiếu) và số cổ phần sở hữu/ đại diện, cổ đông có trách nhiệm thông báo ngay cho Ban kiểm tra điều kiện tiến hành họp được biết về các sai sót liên quan đến thông tin của cổ đông.

- Trong quá trình diễn ra kỳ họp, cổ đông khi có nhu cầu cá nhân cần ra ngoài hội trường cần giữ trật tự để tránh làm phiền các cổ đông khác cũng như làm gián đoạn tiến trình họp và công việc của Chủ tọa.

- Trong thời gian họp, các cổ đông phải tuân thủ theo sự hướng dẫn của Chủ tọa, ứng xử văn minh, lịch sự, không gây mất trật tự.

- Các cổ đông phải giữ bí mật, kỷ luật phát ngôn, thực hiện đúng chế độ sử dụng và bảo quản tài liệu.

- Cổ đông, người đại diện theo ủy quyền tham dự họp phải chấp hành nghiêm chỉnh quy chế làm việc của Đại hội đồng cổ đông. Cổ đông vi phạm quy chế này thì tùy theo mức độ cụ thể Chủ tọa sẽ xem xét và có hình thức xử lý theo quy định của Luật Doanh nghiệp.

- Cổ đông đến họp muộn có quyền đăng ký ngay, sau đó có quyền tham gia và biểu quyết ngay tại kỳ họp, nhưng Chủ tọa không có trách nhiệm dừng cuộc họp để cho họ đăng ký và hiệu lực của các đợt biểu quyết đã tiến hành sẽ không bị ảnh hưởng.

Điều 7. Tiến hành họp:

Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện từ 50% tổng số phiếu biểu quyết theo danh sách cổ đông chốt ngày 08/03/2024.

Điều 8. Phát biểu ý kiến trong kỳ họp:

Cổ đông khi có ý kiến góp ý thảo luận hoặc cần tranh luận thì giơ tay, chỉ khi được Chủ tọa mời, cổ đông mới được phép bắt đầu phát biểu. Mỗi cổ đông phát biểu không quá 03 phút, nội dung cần ngắn gọn, súc tích, tránh trùng lặp.

Điều 9. Thẻ lệ biểu quyết:

9.1. Cổ đông, người đại diện theo ủy quyền biểu quyết các vấn đề tại kỳ họp bằng hình thức giơ Thẻ biểu quyết và điền vào Phiếu biểu quyết.

9.2. Các cổ đông, đại diện cho nhóm cổ đông có quyền tham dự họp đều có quyền biểu quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông, quyền biểu quyết tương ứng với số cổ phần sở hữu và số cổ phần được ủy quyền.

9.3. Các vấn đề được biểu quyết trong kỳ họp ĐHĐCĐ 2024 được thông qua khi được trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp tán thành.

Điều 10. Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông:

10.1. Ban Thư ký sẽ ghi chép các nội dung của Biên bản họp ĐHĐCĐ.

10.2. Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông phải được đọc và thông qua trước khi bế mạc kỳ họp.

Điều 11. Trường hợp tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông không thành công:

11.1. Trường hợp cuộc họp lần thứ nhất không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại Điều 7 của Quy chế này thì việc triệu tập cuộc họp lần thứ hai phải được tiến hành trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày dự kiến tiến hành cuộc họp thứ nhất.

11.2. Cuộc họp của Đại hội đồng cổ đông lần hai được tiến hành khi có số cổ đông, đại diện cổ đông dự họp ít nhất 33% tổng số phiếu biểu quyết của Công ty.

11.3. Trường hợp cuộc họp lần thứ hai không đủ điều kiện tiến hành theo quy định trên của Điều này thì được triệu tập họp lần thứ ba trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày cuộc họp lần thứ hai dự kiến tiến hành. Trong trường hợp này, cuộc họp của Đại hội đồng cổ đông được tiến hành không phụ thuộc vào số cổ đông tới dự họp.

Điều 12. Điều khoản thi hành:

12.1. Trên đây là Quy chế làm việc của Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức năm 2024, với 12 điều.

12.2. Toàn thể cổ đông và người được cổ đông ủy quyền tham dự kỳ họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024 có trách nhiệm thực hiện theo Quy chế này.

**TM. BAN TỔ CHỨC
CHỦ TỌA**

Đinh Ngọc Thuận

Số: /BC-SZC-HĐQT

Châu Đức, ngày tháng năm 2024

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Về hoạt động sản xuất kinh doanh, tình hình quản trị Công ty năm 2023 và
Kế hoạch hoạt động năm 2024

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

I. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA CÔNG TY TRONG NĂM TÀI CHÍNH 2023:**1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 (theo BCTC năm 2023 đã được kiểm toán của Công ty CP Sonadezi Châu Đức):**

(Đơn vị tính: triệu đồng)

STT	NỘI DUNG	Đ.V.T	Kế hoạch 2023 (theo NQ ĐHĐCĐ)	Thực hiện năm 2023	% Thực hiện / kế hoạch 2023
1	Doanh thu	Tr.đồng	914.505	835.996	91,41%
2	Lợi nhuận sau thuế	Tr.đồng	210.261	218.873	104,10%
3	Tổng số phải nộp Ngân sách nhà nước	Tr.đồng	135.000	123.782	91,69%

1.1. Thuyết minh kết quả kinh doanh năm 2023:

a) Kinh doanh bất động sản công nghiệp (Bao gồm: Cho thuê đất, nhà xưởng cho thuê, phí quản lý và các dịch vụ hạ tầng khác)

- Diện tích đất đã ký hợp đồng, thỏa thuận thuê đất đã ký trong năm 2023 gồm: 07 hợp đồng thuê lại đất và 03 thỏa thuận (tổng diện tích khoảng 66,62 ha), đạt 166,6% so kế hoạch 2023;

- Cho thuê nhà xưởng xây sẵn: Đã ký 02 hợp đồng cho thuê nhà xưởng với diện tích 3.200 m² và diện tích 2.400 m². Doanh thu cho thuê xưởng ghi nhận năm 2023 là 3.464 triệu đồng, đạt 196,5% vượt kế hoạch do trong năm đã ký hợp đồng cho thuê nhà xưởng 3.200 m².

- Doanh thu cho thuê đất, phí quản lý hạ tầng trong năm 2023 khoảng 693.149 triệu đồng, đạt 125,1% so với kế hoạch năm 2023.

b) Doanh thu từ thu phí đường bộ: Trong năm 2023, không có phát sinh doanh thu từ mảng này do việc xin chủ trương để tiếp tục thu phí hoàn vốn Dự án bị kéo dài đến nay vẫn chưa được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.

c) Kinh doanh bất động sản dân dụng (Dự án KDC Sonadezi Hữu Phước): Trong năm 2023, thị trường bất động sản nói chung và thị trường bất động sản dân dụng nói riêng vẫn chưa có dấu hiệu phục hồi sau thời gian dài trầm lắng. Do đó, doanh thu ghi

nhận từ mảng kinh doanh này chủ yếu từ các hợp đồng mua bán shophouse đã ký từ năm 2022 với doanh thu khoảng 72.409 triệu đồng, chỉ đạt 32,7% kế hoạch.

d) *Kinh doanh sân golf Châu Đức*: Doanh thu thực hiện năm 2023 khoảng 48.244 triệu đồng đạt 120,6% kế hoạch.

e) *Doanh thu khác, Thu nhập khác*:

Doanh thu khác, Thu nhập khác thực hiện năm 2023 khoảng 18.730 triệu đồng, đạt 175,5% kế hoạch, trong đó:

- Doanh thu từ hoạt động tài chính khoảng 17.084 triệu đồng.
- Doanh thu khác khoảng 691 triệu đồng.
- Thu nhập khác khoảng 966 triệu đồng.
- Các khoản giảm trừ doanh thu: 11,5 triệu đồng.

1.2. Lợi nhuận thực hiện:

- Lợi nhuận trước thuế thực hiện năm 2023 là **266.877** triệu đồng, đạt **101,54%** so với kế hoạch 2023.

- Lợi nhuận sau thuế thực hiện năm 2023 là **218.873** triệu đồng, đạt **104,10%** so kế hoạch.

1.3. Tình hình thuế và các khoản phải nộp nhà nước:

Tại ngày 31/12/2023, tổng số phát sinh phải nộp ngân sách nhà nước là 123.782 triệu đồng, đạt 91,69% so với kế hoạch năm 2023.

2. Tình hình thực hiện các dự án:

2.1. Công tác Đất đai:

Trong năm 2023, tổng chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng đã thực hiện khoảng 383.220 triệu đồng, đạt 28,9% so kế hoạch.

Chi tiết về công tác đất đai năm 2023 như sau:

Stt	Nội dung	Thực hiện năm 2023		Lũy kế thực hiện từ đầu dự án		% thực hiện/kế hoạch
		Diện tích (ha)	Thành tiền (tỷ đồng)	Diện tích (ha)	Thành tiền (tỷ đồng)	
1	2	3	4	5	6	7
1	Kiểm kê đất đai, tài sản, cây trái, hoa màu trên đất	33,25		2.116,04		32%
2	Lập và phê duyệt phương án bồi thường	36,74	393,09	1.950,7	3.871,31	53%
3	Nhận bàn giao mặt bằng của các hộ dân	35,48		1.816,14		30%

Stt	Nội dung	Thực hiện năm 2023		Lũy kế thực hiện từ đầu dự án		% thực hiện/kế hoạch
		Diện tích (ha)	Thành tiền (tỷ đồng)	Diện tích (ha)	Thành tiền (tỷ đồng)	
1	2	3	4	5	6	7
4	Chuyển chi vào tài khoản Hội đồng bồi thường và các đơn vị	36,74	383,22		3.734,72	40%
5	Tạm ứng kinh phí bồi thường (chưa có QĐ phê duyệt)					
6	Công tác xin giao / thuê đất:					
a	Hoàn tất thủ tục nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	131,78		1.558,62		123%
b	Xin giao, thuê đất	0		1.558,62		0%

2.2. Công tác dự án và xây dựng cơ bản:

STT	Dự án	Đ.V.T	Kế hoạch 2023 (theo NQ ĐHĐCĐ)	Thực hiện năm 2023	% Thực hiện / kế hoạch 2023
1	Khu công nghiệp	Tr.đồng	164.042	64.675	39,43%
2	Khu đô thị	Tr.đồng	194.717	59.902	30,76%
3	Sân Golf Châu Đức	Tr.đồng	23.078	109.063	472,58%
4	BOT đường 768	Tr.đồng	3.873	600	15,49%
Tổng cộng			385.710	234.204	60,72%

Tổng chi phí đầu tư xây dựng cơ bản năm 2023 là 234.240 tỷ đồng, đạt 60,72% so với kế hoạch, chi tiết các dự án như sau:

a) Khu công nghiệp:

Tổng giá trị đầu tư xây dựng hạ tầng KCN đã thực hiện trong năm 2023 là **64.675 triệu đồng**, đạt 39,43% so với kế hoạch, bao gồm các hạng mục sau:

- San nền: Thực hiện năm 2023 là **45 ha**, đạt 90% so kế hoạch. Lũy kế từ đầu dự án đến nay san nền được khoảng **900 ha**.

- Đường giao thông và hệ thống thoát nước mưa: Trong năm hoàn tất thi công 1 km, đạt 20% so kế hoạch. Lũy kế từ đầu dự án đến nay đã hoàn tất đầu tư xây dựng 41,5 km đường giao thông và hệ thống thoát nước mưa.

- Kênh, mương thoát nước: Trong năm chưa triển khai thi công mảng này. Lũy kế từ đầu dự án đến nay đã hoàn tất đầu tư xây dựng 7,44 km kênh, mương thoát nước.
- Hệ thống cấp nước: Thực hiện năm 2023 là 2,5 km, đạt 62,5% so kế hoạch. Lũy kế từ đầu dự án đến nay đã hoàn tất đầu tư xây dựng **27,65 km** hệ thống cấp nước.
- Hệ thống thoát nước thải: Thực hiện năm 2023 là 1,5 km, đạt 30% so kế hoạch. Lũy kế từ đầu dự án đến nay đã hoàn tất đầu tư xây dựng khoảng **31,07 km** hệ thống thoát nước thải.
- Hệ thống chiếu sáng: Thực hiện năm 2023 là 3,5 km, 70% so kế hoạch. Lũy kế từ đầu dự án đến nay đã đầu tư **24,9 km** hệ thống chiếu sáng.
- Cây xanh, thảm cỏ: Thực hiện năm 2023 là 3 km, đạt 60% so kế hoạch. Lũy kế đến nay đã hoàn tất thi công cây xanh được 30 km.
- Nhà máy xử lý nước thải tập trung: Đang vận hành ổn định Trạm XLNT tập trung số 02 KCN Châu Đức công suất 4.500m³/ngày.đêm. Hồ ứng phó sự cố môi trường công suất 33.000 m³/ ngày.đêm.
- Cung cấp hệ thống hạ tầng thiết yếu (cấp điện, khí, thông tin liên lạc): Tiếp tục phối hợp với các đơn vị chuyên ngành điện, viễn thông, cung cấp dịch vụ đến cho các Nhà đầu tư theo tiến độ đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và thu hút đầu tư.

b) Khu đô thị:

Tổng chi phí thiết kế, đầu tư xây dựng hạ tầng Khu đô thị đã thực hiện trong năm 2023 là **59.902 triệu đồng**, đạt 30,76% so với kế hoạch, bao gồm:

- **Khu đô thị phía Bắc:**
 - o Đã nộp hồ sơ điều chỉnh chủ trương đầu tư cho Bộ Kế hoạch & Đầu tư đồng thời Bộ đã có văn bản trả lời về hồ sơ điều chỉnh dự án;
 - o Đã nộp hồ sơ xin điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư cho Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và Sở đã có văn bản thông báo về việc kết thúc xử lý hồ sơ;
 - o Lập lại Báo cáo đánh giá tác động môi trường: Đã hoàn tất công tác phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường theo Quyết định số 1521/QĐ-BTNMT ngày 07/6/2023; Đã niêm yết công khai Quyết định số 1521/QĐ-BTNMT ngày 07/6/2023 tại UBND xã Suối Nghệ theo quy định;
 - o Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị: Sở Xây dựng đã có Báo cáo thẩm định trình UBND tỉnh phê duyệt theo quy định;
 - o Dự án đầu tư kinh doanh Biệt thự Golf: Khảo sát nhu cầu thị trường để lên phương án xác định quy mô công trình nhằm cụ thể hóa yêu cầu thiết kế phương án mẫu nhà; Nghiên cứu chi tiết yêu cầu thiết kế để triển khai thiết kế mẫu nhà, phục vụ lập dự án đầu tư cho lõi biệt thự Golf theo phương án quy hoạch điều chỉnh được duyệt;

○ Dự án Đầu tư kinh doanh hạ tầng Khu đô thị: Đang triển khai công tác thiết kế BVTC-DTXD các công trình hạ tầng kỹ thuật: Đường giao thông và hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải; Hệ thống điện trung, hạ thế ngầm, chiếu sáng tương ứng với các tuyến đường đã đầu tư xây dựng.

- Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước:

○ Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500: Đã hoàn tất công tác điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước đối với khu đất R1 (Nhà ở thu nhập thấp) theo Quyết định số 2119/QĐ-UBND ngày 30/8/2023. Sở Xây dựng đã có báo cáo thẩm định trình UBND tỉnh phê duyệt hồ sơ điều chỉnh quy hoạch khu đất Nhà văn hóa (PL2), TTTM (C1), Nhà mẫu giáo (S-k1) theo quy định;

○ Điều chỉnh chủ trương đầu tư theo Quyết định số 1607/QĐ-UBND: Đã nộp hồ sơ điều chỉnh chủ trương đầu tư theo Quyết định số 1607/QĐ-UBND cho Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

○ Dự án Đầu tư kinh doanh hạ tầng: Đã hoàn tất thi công các công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc giai đoạn 2 và được Sở Xây dựng thông báo kết quả kiểm tra xây dựng. Hoàn tất thực hiện thi công đường nội khu tái định cư và KDC Sonadezi Hữu Phước tại đường Đ.02. Thực hiện duy tu tưới cây xanh, quét dọn vệ sinh các tuyến đường trong Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước; Phối hợp các đơn vị chuyên ngành Cấp nước sạch và Viễn thông thi công hạ tầng hoàn chỉnh phần còn lại;

○ Dự án Xây dựng kinh doanh Nhà Thương mại (Shophouse):

+ Đang phối hợp với các đơn vị hợp tác kinh doanh đầu tư triển khai xây dựng các lô nhà Shophouse LH13, LH29, LH30, LH31, LH38, LH39, LH49, LH50, LH51 (63 căn);

+ Sở Xây dựng đã có Thông báo đủ điều kiện mở bán cho 63 căn nhà Shophouse đang xây dựng.

○ Dự án Nhà ở liên kế - giai đoạn 1: Nộp hồ sơ thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Nhà ở liên kế giai đoạn 1 cho Sở Xây dựng. Đã hoàn thành thiết kế bản vẽ thi công các mẫu nhà để xin phép xây dựng phục vụ nhu cầu khách hàng muốn xây nhà theo quy định.

○ Dự án Nhà ở liên kế - giai đoạn 2: Đang phối hợp với đơn vị hợp tác đầu tư triển khai xây dựng các lô nhà LH52, LH53, LH54, LH55 (54 căn); Đang làm việc với các đơn vị hợp đầu tư để triển khai xây dựng các lô nhà LH41, LH42, LH44, LH45, LH47, LH48, LH56 (74 căn); Đã hoàn tất công tác xin phép đủ điều kiện mở bán cho 128 căn Nhà liên kế giai đoạn 2.

+ Dự án Đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội (Giai đoạn 1):

○ Đã hoàn thành phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch 1/500 và Phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Nhà ở xã hội (Giai đoạn 1) tại khu đất R1 bao gồm 03 Block Nhà ở xã hội;

- Đã ký hợp đồng BCC với Công ty CP phát triển Đô thị Công Nghiệp số 2 và Công ty CP Xây dựng Đồng Nai về việc hợp tác đầu tư kinh doanh dự án;
- Đã hoàn thành Thiết kế bản vẽ thi công hiện đang lập dự toán xây dựng công trình;
- Đã có giấy phép xây dựng các hạng mục Nhà xe 02 bánh; Nhà Sinh hoạt cộng đồng và hạ tầng kỹ thuật của dự án. Đang triển khai xây dựng các hạng mục theo giấy phép được cấp;
- Đã nộp hồ sơ đề nghị cấp phép xây dựng tại Sở Xây Dựng các hạng mục: 03 khối nhà ở xã hội; Hệ thống PCCC - chống sét; Hệ thống điện ngoài nhà; Hệ thống cấp nước ngoài nhà; Hàng rào – nhà bảo vệ; Cây xanh – sân chơi.

c) Sân Golf Châu Đức: Tổng chi phí thực hiện đầu tư xây dựng cơ bản năm 2023 của dự án sân Golf là **109.063 triệu đồng**, đạt 472,58% kế hoạch, việc ghi nhận chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dự án sân golf năm 2023 vượt kế hoạch do một số hợp đồng chuyển từ quyết toán năm 2022 sang. Tình hình thực hiện cụ thể như sau:

- Hoàn tất thi công xây dựng Sân Golf Resort 18 lỗ
- Hoàn tất thi công Nhà câu lạc bộ và các hạng mục phụ trợ.
- Hoàn tất Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh hoạt động thể thao đối với lĩnh vực golf do Sở Văn hóa – Thể thao cấp.
- Hoàn tất mua sắm trang thiết bị, đào tạo caddy, xây dựng quy trình phục vụ quản lý vận hành sân Golf Resort 18 lỗ.
- Đã tổ chức Lễ khánh thành Sân golf Châu Đức vào tháng 11/2023.

d) Dự án BOT đường 768: Tổng chi phí thực hiện đầu tư xây dựng cơ bản năm 2023 của dự án BOT là **600 triệu đồng**, đạt 15,49% kế hoạch, cụ thể như sau:

- Đã đề xuất phương án thực hiện điều chỉnh chủ trương dự án BOT đường 768 báo cáo UBND Tỉnh và Sở Giao thông Vận tải;
- Tại văn bản số 13986/UBND-KTN ngày 25/12/2023, UBND Tỉnh chấp thuận chủ trương đưa tuyến đường NMN Thiện Tân ra khỏi dự án BOT đường 768.
- Đã trình Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi điều chỉnh (điều chỉnh chủ trương đầu tư);
- Thực hiện sửa chữa tuyến đường Hoàng Văn Bôn theo chỉ đạo 13986/UBND-KTN ngày 25/12/2023 của UBND Tỉnh. Tuy nhiên đến nay, Công ty vẫn chưa thể bàn giao lại tuyến đường này cho Sở Giao thông Vận tải quản lý do UBND tỉnh chưa phê duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án BOT đường 768.

II. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÔNG TÁC ĐIỀU CHỈNH DỰ ÁN ĐẦU TƯ KĐT CHÂU ĐỨC:

(Theo Báo cáo đính kèm)

III. TÌNH HÌNH PHÁT HÀNH THÊM CỔ PHIẾU CHO CỔ ĐÔNG HIỆN HỮU ĐỂ TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ:

- Sau khi được Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty năm 2023 thông qua phương án chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ. Hội đồng Quản trị đã nhanh chóng triển khai nộp hồ sơ đăng ký chào bán và các thủ tục theo quy định pháp luật.

- Hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu đã được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận và cấp phép theo Giấy chứng nhận Đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 439/GCN-UBCK ngày 22/12/2023. Thời gian phân phối: Trong vòng 90 ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán có hiệu lực.

- HĐQT đã chốt ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu là ngày 08/01/2024.

- Ngày 26/01/2024, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận gia hạn Giấy chứng nhận Đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 439/GCN-UBCK ngày 22/12/2023 thêm 30 ngày, thời gian phân phối được gia hạn đến hết ngày 19/04/2024.

- Thời hạn chuyển nhượng và thực hiện quyền mua:

TT	Nội dung	Ngày bắt đầu	Hạn chốt
a	Thời hạn nhận đăng ký mua và nộp tiền mua cổ phần	16/01/2024	15/03/2024
b	Thời gian chuyển nhượng quyền mua cổ phần	16/01/2024	01/03/2024

- Hiện tại, các cổ đông đang thực hiện quyền chuyển nhượng, quyền mua tại Công ty và các thành viên lưu ký chứng khoán.

- Sau khi thời hạn thực hiện chuyển nhượng và thực hiện quyền mua kết thúc, Hội đồng Quản trị sẽ tiếp tục thực hiện các thủ tục, hồ sơ theo quy định pháp luật hiện hành để hoàn tất đợt chào bán.

- Báo cáo kết quả và tình hình sử dụng nguồn vốn của đợt phát hành sẽ được HĐQT báo cáo, cập nhật theo quy định pháp luật hiện hành.

IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY:

Trong năm qua, Hội đồng Quản trị đã thường xuyên giám sát những hoạt động của Ban Tổng Giám đốc và cán bộ quản lý trong việc thực hiện các nhiệm vụ và mục tiêu đề ra thông qua các cuộc họp định kỳ được tổ chức trong năm. Với hoạt động của Ban Kiểm toán nội bộ đã tăng cường kiểm tra, giám sát, rà soát toàn bộ các hoạt động của Công ty nhằm giúp Công ty hoạt động đúng định hướng, giảm thiểu rủi ro, cũng như

tuan thủ các quy định hiện hành. Nhìn chung, Ban Tổng Giám đốc đã triển khai thực hiện các chủ trương của Hội đồng Quản trị theo như Nghị quyết / Quyết định được ban hành, phù hợp với quy định của Công ty và của Pháp luật.

V. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ:

1. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

STT	HỌ TÊN	CHỨC VỤ	TỶ LỆ SỞ HỮU CP		GHI CHÚ
			Đại diện	Cá nhân	
1	Đinh Ngọc Thuận	Chủ tịch HĐQT kiêm Phó TGD	20%		
2	Nguyễn Văn Tuấn	TV HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	10%	0,008%	
3	Phạm Anh Tuấn	TV HĐQT	10,08%		Thành viên HĐQT không điều hành
4	Phan Đình Thám	TV HĐQT	10%		Thành viên HĐQT không điều hành
5	Nguyễn Phương Hằng	TV HĐQT			Thành viên HĐQT không điều hành
6	Nguyễn Văn Lương	TV HĐQT			Thành viên độc lập HĐQT
7	Trần Hào Hiệp	TV HĐQT			Thành viên độc lập HĐQT

2. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Hội đồng Quản trị của công ty tại thời điểm báo cáo gồm 07 thành viên trong đó có 02 thành viên tham gia công tác điều hành công ty, 03 thành viên HĐQT không điều hành và 02 thành viên độc lập HĐQT.

Trong năm 2023, Hội đồng Quản trị đã ban hành các Nghị quyết phù hợp với các quy định của pháp luật, điều lệ Công ty và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty để chỉ đạo và giám sát kịp thời hoạt động quản lý, điều hành của Ban Tổng Giám đốc liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty. Bên cạnh đó, Hội đồng quản trị cũng đã hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc trong việc tìm kiếm các nguồn lực tài chính đáp ứng nhu cầu vốn đầu tư và các hoạt động của Công ty.

2.1. Chỉ đạo, giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh và chiến lược đầu tư phát triển Công ty:

Hoạt động của HĐQT trong năm qua đã chỉ đạo thực hiện một số công việc chính như sau:

- Tổ chức sắp xếp, điều chỉnh nhân sự, cơ cấu tổ chức các Phòng ban để đáp ứng nhu cầu công việc.
- Xem xét, phê duyệt đơn giá cho thuê đất, phê duyệt giá trị đất, giá bán nhà ở thương mại (Shophouse), giá dịch vụ golf... giúp Ban Điều hành có chiến lược kinh doanh phù hợp, đem lại hiệu quả sản xuất kinh doanh cho Công ty.
- Tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 vào ngày 18/04/2023 và tại cuộc họp đã bầu cử thành công bổ sung 01 thành viên HĐQT cho nhiệm kỳ IV (2022-2027), đồng thời thông qua kế hoạch hoạt động cũng như các vấn đề trọng yếu cần thực hiện trong năm 2023.
- Tiếp tục triển khai các Dự án Khu công nghiệp - Khu đô thị Châu Đức, dự án sân golf Châu Đức theo đề án được ĐHĐCĐ duyệt...
- Hoàn tất việc tăng vốn điều lệ Công ty từ việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 20% vốn điều lệ.
- Hoàn tất công tác đánh giá nội bộ và đánh giá lại của chuyên gia để tiếp tục chứng nhận ISO 9001:2015 & 14001:2015.
- Triển khai công tác số hóa và báo cáo quản trị thông minh theo chủ trương chung của Tổng Công ty.
- Xây dựng hệ thống đánh giá công việc KPI, vận hành phần mềm quản trị doanh nghiệp như BASE, FAST...
- Thực hiện lựa chọn nhà thầu theo kế hoạch được duyệt đảm bảo đúng Luật đấu thầu.
- Tổ chức lấy ý kiến HĐQT thông qua việc ký hợp đồng thi công, hợp đồng hợp tác đầu tư và các hợp đồng, giao dịch khác với Người có liên quan của Công ty (Công ty thành viên trong hệ thống Sonadezi; Người nội bộ và Người liên quan của Người nội bộ Công ty) theo đúng quy định.

2.2. Đánh giá chung hoạt động của HĐQT năm 2023:

- Trong năm 2023, HĐQT Công ty đã tuân thủ các quy định của pháp luật, chế độ kế toán, điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty và các quy định hiện hành khác.
- Thực hiện chế độ chi tiêu minh bạch phù hợp với quy định của Điều lệ Công ty, Quy chế quản lý tài chính và quản lý nợ của Công ty, cùng các quy định của nhà nước.
- Thực hiện tốt các nội dung theo nghị quyết của ĐHĐCĐ đã thông qua.
- Xây dựng bộ máy phù hợp với nhu cầu và lĩnh vực hoạt động của Công ty hiện tại và có sự chuẩn bị nguồn lực cho sự phát triển bền vững trong tương lai của Công ty.

2.3. Báo cáo đánh giá của thành viên độc lập Hội đồng Quản trị:

Báo cáo của thành viên độc lập HĐQT đính kèm.

VI. CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ:

1. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:

Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh năm 2023 và theo quy định tại thông tư 28/2016/TT-BLĐTBXH:

+ Tổng quỹ thù lao thực hiện được quyết toán của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Người phụ trách quản trị công ty năm 2023 là 1.464.000.000 đồng.

+ Tiền lương của Trưởng Ban Kiểm soát chuyên trách được thực hiện theo Quyết toán lương của năm là 803.310.000 đồng.

2. Hợp đồng/giao dịch liên quan:

Hợp đồng/ giao dịch liên quan được thể hiện trong Báo cáo tài chính của Công ty và được Công ty thực hiện công bố thông tin đầy đủ theo quy định của Luật.

VII. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2024:

1. HĐQT định hướng hoạt động trong năm 2024 như sau:

- Tiếp tục xây dựng và kiện toàn công tác quan hệ cổ đông. Thực hiện công bố thông tin kịp thời, minh bạch, công khai về tình hình quản trị công ty cho cổ đông, nhà đầu tư, cơ quan chức năng, bảo đảm lợi ích cao nhất cho cổ đông.

- Chỉ đạo Ban Điều hành tiếp tục triển khai đầu tư hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật và quản lý Khu công nghiệp, đầu tư hiệu quả các dự án như Khu đô thị Châu Đức, sân Golf Châu Đức, Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước và các dự án thành phần...

- Tiếp tục xây dựng, củng cố và phát triển thương hiệu của Công ty.

- Giám sát chặt chẽ Ban Điều hành trong công tác triển khai dự án, đẩy nhanh tiến độ thi công và hoàn thiện thủ tục pháp lý của các dự án.

- Tìm kiếm nguồn vốn đầu tư, xây dựng kế hoạch tài chính đáp ứng nhu cầu sử dụng vốn để đầu tư phát triển các dự án của Công ty.

- Tiếp tục tăng cường việc chỉ đạo, giám sát chặt chẽ hơn nữa hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, đồng thời sẽ tạo điều kiện thuận lợi để Ban Tổng Giám đốc hoàn thành các mục tiêu kế hoạch đề ra.

1.1. Bảng kế hoạch sản xuất kinh doanh dự kiến năm 2024:

Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh năm 2023 và tình hình thực tế dự án, Công ty CP Sonadezi Châu Đức đã xây dựng một số chỉ tiêu kế hoạch năm 2024 như sau:

STT	NỘI DUNG	Đ.V.T	KẾ HOẠCH 2024	GHI CHÚ
1	Kết quả kinh doanh			

STT	NỘI DUNG	Đ.V.T	KẾ HOẠCH 2024	GHI CHÚ
-	Doanh thu	Tr.đồng	881.088	
-	Lợi nhuận sau thuế	Tr.đồng	228.154	
2	Tổng số phải nộp NSNN	Tr.đồng	137.905	
3	Đầu tư XD CB	Tr.đồng	449.461	
4	Bồi thường GPMB	Tr.đồng	1.089.860	

1.2. Công tác đất đai:

- Công tác xóa da beo: Tập trung xóa da beo các khu vực đất KDC Sonadezi Hữu Phước và khu công nghiệp có kế hoạch dự kiến đưa vào kinh doanh cho thuê.
- Công tác nhận bàn giao mặt bằng: Tiếp tục nhận bàn giao mặt bằng từ các hộ dân với diện tích 125 ha (KCN 100 ha, KĐT 25 ha).
- Công tác xin thuê / giao đất:
 - o Có quyết định giao/thuê đất của 55 ha Khu đô thị chuyển tiếp từ năm 2023. Tiếp tục xin thuê đất Khu công nghiệp khoảng 80 ha.
 - o Thực hiện thủ tục cấp GCN quyền sử dụng đất đợt 6 Khu đô thị.
- Công tác kiểm kê: Thực hiện kiểm kê diện tích 73,39 ha.
- Công tác xác định tính pháp lý, lập và phê duyệt phương án bồi thường giải phóng mặt bằng: Lập và phê duyệt phương án BTGPMB Khu công nghiệp diện tích 92,99 ha với tổng kinh phí dự kiến 1.089.860 triệu đồng.

1.3. Công tác dự án và xây dựng cơ bản:

1.3.1. Khu đô thị:

Tổng chi phí đầu tư dự kiến năm 2024 khoảng **200.499 triệu đồng**, bao gồm:

- Khu đô thị phía Bắc:
 - o Xin điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư: Hoàn tất công tác điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư.
 - o Dự án đầu tư và kinh doanh Biệt thự Golf: Tổ chức lập các thiết kế mẫu nhà phục vụ cho công tác bán nền thương phẩm sau khi hoàn tất các công tác xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật; Khoan khảo sát địa chất công trình phục vụ công tác thiết kế nhà mẫu.
 - o Dự án đầu tư và kinh doanh Biệt thự Loại 2: Tổ chức lập và thẩm định, phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi; thiết kế, thẩm tra BVTC và DTXD cho các lô nhà Biệt thự loại 2 (V2.53-V2.54-V2.55).
 - o Dự án Đầu tư kinh doanh hạ tầng Khu đô thị: Tổ chức triển khai thực hiện gói thầu thiết kế cảnh quan điểm nhấn Khu đô thị; Tổ chức triển khai thi công xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật: Đường giao thông và hệ thống thoát nước mưa, thoát

nước thải; Hệ thống điện chiếu sáng Đ.01; Thực hiện công tác kiểm toán các gói thầu thi công hoàn tất.

- Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước:

o Dự án Đầu tư kinh doanh hạ tầng KDC Sonadezi Hữu Phước:

+ Hoàn tất thi công các công trình hạ tầng kỹ thuật: Nấn chỉnh tuyến kênh Suối Đá Nghệ; San nền bổ sung Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước khu vực đã hoàn tất công tác đất đai; Thi công đường bổ sung vỉa hè Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước – Giai đoạn 2...

+ Triển khai xây dựng cảnh quan, cổng chào KDC Sonadezi Hữu Phước.

+ Kiểm toán các công trình xây dựng theo quy định.

o Dự án xây dựng kinh doanh Nhà thương mại (Shophouse):

+ Tiếp tục thực hiện công tác giám sát thi công xây dựng các công trình đang hợp tác đầu tư kinh doanh (63 căn).

+ Tiếp tục thực hiện công tác kiểm toán, quyết toán các hạng mục công trình đã hoàn tất thi công xây dựng.

o Dự án Nhà ở liên kế - giai đoạn 2:

+ Tiếp tục thực hiện các công trình đang triển khai theo Hợp đồng Hợp tác đầu tư với các đối tác.

+ Thực hiện hợp tác đầu tư các công trình còn lại của đợt 1 – Nhà liên kế giai đoạn 2.

+ Thực hiện kiểm toán quyết toán các công trình đã hoàn tất xây dựng.

o Dự án Đầu tư Xây dựng Nhà Thu nhập thấp (Nhà ở xã hội) giai đoạn 1:

+ Tiếp tục triển khai thi công xây dựng công trình theo hợp đồng hợp tác kinh doanh.

+ Triển khai thực hiện công tác kiểm toán quyết toán công trình.

- Tổ chức triển khai thi công và giám sát tuyến đường Song hành phía Bắc kết nối nút giao số 1 đến nút giao số 2 (bao gồm phần nút giao số 2); Tổ chức triển khai thi công chiếu sáng tuyến đường Song hành phía Bắc....

1.3.2. Khu công nghiệp:

Tổng giá trị đầu tư xây dựng hạ tầng KCN dự kiến trong năm 2024 là **239.210 triệu đồng** (bao gồm chi phí khác), chi tiết như sau:

- Triển khai thi công san nền hoàn thiện Lô 40 (TKCS 59) – Phần điều chỉnh 8,1ha, lô 05, 06, 01, 02, 03, 04, lô A, B (Phần còn lại), Lô 32, 35, 41, 42, 43, 50 (Phần còn lại) với diện tích khoảng 200ha.

- Tiếp tục thi công nền đường, mặt đường, hệ thống thoát nước mưa, Kênh, mương thoát nước, Hệ thống cấp nước, Hệ thống thoát nước thải, Hệ thống chiếu sáng, Cây xanh, thảm cỏ các tuyến đường nội bộ trong KCN.

- Thực hiện cảnh quan cây xanh dọc các đường nội bộ KCN, thảm cỏ, cây xanh cách ly, cây xanh tập trung.

- Thực hiện công tác duy tu bảo dưỡng hệ thống hạ tầng đã đầu tư, phối hợp thực hiện công tác ANTT khu vực dự án.

- Thi công Module 3 Công suất 8.000 m³/ ngày đêm Trạm XLNTTT số 2; Thực hiện công tác vận hành Trạm XLNTTT số 02 và các công tác bảo vệ môi trường trong quá trình thi công xây dựng công trình theo quy định.

- Rà phá bom mìn, vật nổ - Đợt 5 (Khoảng 160,75 ha).

1.3.3. Sân Golf Châu Đức: Tổng chi phí thực hiện đầu tư xây dựng cơ bản dự kiến năm 2024 của dự án sân Golf là **9.132 triệu đồng**, chủ yếu là hoàn tất công tác quyết toán các gói thầu còn lại và hoàn thành một số công việc liên quan đến xây dựng cơ bản còn tồn đọng của dự án sân golf Châu Đức.

1.3.4. Dự án BOT đường 768: Dự kiến chi phí đầu tư xây dựng cơ bản của dự án trong năm 2024 khoảng **620 triệu đồng**. Một số nhiệm vụ trọng tâm trong năm 2024 như sau:

- Hoàn tất hồ sơ điều chỉnh chủ trương đầu tư và điều chỉnh dự án đầu tư - Dự án BOT đường 768.

- Đưa các trạm thu phí thuộc dự án BOT đường 768 thu phí trở lại tạo doanh thu cho Công ty.

- Tiếp tục thực hiện duy tu, bảo dưỡng thường xuyên các tuyến đường thuộc dự án BOT đường 768.

1.4. Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024:

Dự kiến doanh thu năm 2024 là **881.088 triệu đồng**, trong đó 02 mảng chính dự kiến đem về doanh thu chủ yếu cho công ty là cho thuê đất công nghiệp (khoảng 625.679 triệu đồng) và mảng kinh doanh bất động sản dân dụng (khoảng 119.155 triệu đồng), tiếp đến là kinh doanh sân golf Châu Đức khoảng 50.060 triệu đồng và các hoạt động kinh doanh khác, doanh thu khác và thu nhập khác của Công ty.

Lợi nhuận sau thuế năm 2024 dự kiến khoảng **228.154 triệu đồng**.

Tổng số phát sinh phải nộp Ngân sách nhà nước dự kiến năm 2024 khoảng **137.905 triệu đồng**.

2. Giải pháp thực hiện:

Để hoàn thành kế hoạch năm 2024 như trên, Công ty sẽ tiếp tục tập trung đẩy mạnh công tác tiếp thị thu hút đầu tư cho thuê đất công nghiệp vì đây vẫn là nguồn doanh thu chủ yếu trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Bên cạnh đó, Công ty sẽ khẩn trương hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật KDC Sonadezi Hữu Phước – Giai đoạn 2, đồng thời hoàn tất thủ tục pháp lý và triển khai xây dựng hạ tầng phân kỳ Khu đô thị phía Bắc để tiếp tục tạo thêm sản phẩm đưa vào tiếp thị kinh doanh. Ngoài ra, sân golf Resort 18 lỗ là dịch vụ gia tăng cho Khu công nghiệp - Đô thị Châu Đức nhằm đáp ứng thêm về nhu cầu giải trí cho các nhà đầu tư trong KCN cũng như cư dân trên địa bàn dự án.

Một số nội dung cụ thể cần thực hiện như sau:

- Tập trung công tác bồi thường giải phóng mặt bằng cho phần diện tích còn lại của dự án, đồng thời tìm các giải pháp phù hợp để xử lý dứt điểm tình trạng da beo các khu vực còn vướng mặt bằng.
- Hoàn tất công tác phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ Công ty.
- Tiếp tục hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật của KCN phục vụ công tác thu hút đầu tư.
- Hoàn thiện thủ tục pháp lý và triển khai hạ tầng kỹ thuật của dự án Khu đô thị Châu Đức.
- Đưa dự án BOT đường 768 đi vào hoạt động ổn định và tạo doanh thu cho Công ty.
- Hoàn tất công tác đăng ký sở hữu trí tuệ đối với các nhãn hiệu của Công ty; Tiếp tục nâng cấp, cải tạo hệ thống nhận diện thương hiệu như: Pano quảng cáo, bảng chỉ đường, cổng chào, Brochure, Website, Sa bàn, Sơ đồ, Bản đồ...
- Tiếp tục đẩy mạnh các hoạt động tiếp thị, quảng cáo qua các kênh báo, đài, thương mại điện tử và tăng cường hợp tác với các hiệp hội thương mại, tổ chức tư vấn, môi giới.
- Tham gia các chương trình xúc tiến đầu tư do Tổng Công ty Sonadezi và UBND tỉnh tổ chức để tìm kiếm, lựa chọn các cơ hội xúc tiến đầu tư phù hợp.
- Duy trì áp dụng hệ thống tiêu chuẩn ISO 9001:2015 & ISO 14001:2015 nhằm tiếp tục thỏa mãn yêu cầu khách hàng và nâng cao thương hiệu Công ty.
- Đưa hệ thống đánh giá hiệu quả công việc KPI áp dụng nhằm đẩy nhanh tiến độ xử lý công việc và tăng hiệu quả công việc.
- Thực hiện chương trình số hóa và báo cáo quản trị thông minh theo chủ trương chung của Tổng Công ty Sonadezi...

Trong năm 2024, với áp lực từ việc chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng và tiền sử dụng đất tăng cao, các dự án đồng loạt triển khai thi công để đảm bảo tiến độ theo GCN đầu tư, chủ trương đầu tư đã được cấp, Công ty cần nguồn vốn rất lớn để đáp ứng nhu cầu đầu tư và phát triển. Do đó, HĐQT và Ban điều hành Công ty sẽ phấn đấu, nỗ lực để hoàn thành các mục tiêu, nhiệm vụ đã đề ra.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Tr.Ban Kiểm soát;
- Lưu: VT, HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Đinh Ngọc Thuận

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT
CÔNG TY CP SONADEZI CHÂU ĐỨC

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Thành viên HĐQT độc lập Công ty CP Sonadezi Châu Đức nhiệm kỳ IV (2022 – 2027) gồm 02 người:

- Nguyễn Văn Lương, sinh ngày 15/03/1977;
- Trần Hào Hiệp, sinh ngày 16/12/1977.

Chúng tôi xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 về hoạt động của Hội đồng Quản trị trong năm 2023 như sau:

1. Về các cuộc họp của HĐQT:

- Hội đồng Quản trị đã làm việc với tinh thần trách nhiệm và minh bạch trong công tác quản trị, tuân thủ các quy định với Công ty đại chúng. Các cuộc họp của HĐQT đã được triệu tập kịp thời và thực hiện theo trình tự tại Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty. Thư mời họp, tài liệu họp đã được gửi đầy đủ đến thành viên HĐQT, BKS để xem xét và cho ý kiến. Nội dung các cuộc họp đều được các thành viên HĐQT thảo luận, đánh giá đầy đủ và cẩn thận để đưa ra những định hướng và giải pháp đem lại lợi ích cao nhất cho Công ty.

- Các quyết định của HĐQT tại các cuộc họp và lấy ý kiến bằng văn bản đều phù hợp với các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty, Quy chế hoạt động của HĐQT, đồng thời hoàn toàn phù hợp với Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và chiến lược, kế hoạch kinh doanh của Công ty. Biên bản họp Hội đồng quản trị được lập với đầy đủ nội dung được thảo luận trong cuộc họp, có đầy đủ chữ ký của Chủ tọa, Thư ký và các thành viên dự họp, đồng thời được gửi đến thành viên theo đúng các quy định hiện hành.

2. Về cơ cấu tổ chức:

Trong năm 2023, tại kỳ Đại hội đồng cổ đông thường niên được tổ chức ngày 18/04/2023 đã bầu bổ sung 01 thành viên HĐQT. Tổng số Thành viên HĐQT hiện nay là 07 người, trong đó có 02 thành viên độc lập, 03 thành viên không điều hành. Toàn bộ các thành viên HĐQT đều tham gia đầy đủ và tích cực vào các hoạt động hoạch định, kiểm soát tuân thủ, đảm bảo tốt các thông lệ quản trị công ty chuẩn mực cũng như theo phân công nhiệm vụ trong Hội đồng Quản trị.

3. Về việc tuân thủ các quy định, pháp luật nhà nước:

- Các hợp đồng, giao dịch với các bên liên quan đều được HĐQT thông qua và thực hiện công bố thông tin đầy đủ, kịp thời theo quy định. Theo đánh giá của thành viên độc lập Hội đồng Quản trị, Công ty tuân thủ rất tốt Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán và các quy định liên quan đến hoạt động của Công ty.

- Công tác lựa chọn nhà thầu để triển khai các dự án của Công ty được thực hiện theo quy định tại Luật Đấu thầu, Hội đồng Quản trị đã ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT ký các quyết định liên quan đến thành lập tổ thẩm định cũng như quyết định phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu trong năm 2023.

4. Đánh giá chung về hoạt động của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc:

Trong năm 2023, mặc dù gặp nhiều khó khăn trong việc thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và triển khai các dự án tại công ty, tuy nhiên HĐQT đã có những chỉ đạo sát sao, tạo điều kiện cho Ban Tổng Giám đốc thực hiện nhiệm vụ kế hoạch đã được ĐHCĐ giao. HĐQT cũng đã giao nhiệm vụ cho Chủ tịch HĐQT hỗ trợ tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc liên quan đến triển khai các dự án như Khu đô thị, sân Golf và BOT đường 768...

HĐQT cũng thường xuyên xem xét các báo cáo định kỳ và bất thường của Ban điều hành và trao đổi cùng Ban điều hành về các thông tin kinh doanh, tài chính, kế toán, dự án để hiểu rõ tình hình hoạt động của Công ty cũng như đưa ra các chỉ đạo kịp thời cho Ban điều hành.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã hoàn thành tốt các chỉ tiêu kế hoạch được giao, thực hiện tốt các quy định hiện hành, thường xuyên và kịp thời báo cáo, xin ý kiến HĐQT các vấn đề thuộc thẩm quyền để HĐQT xem xét, ra quyết định.

Trên đây là báo cáo của các thành viên độc lập HĐQT về việc đánh giá các hoạt động của Hội đồng Quản trị trong năm 2023.

Trân trọng!

Biên Hòa, ngày tháng năm 2024

THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT

THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT

Trần Hào Hiệp

Nguyễn Văn Lương

Số: /BC-SZC-HĐQT

Châu Đức, ngày tháng năm 2024

BÁO CÁO
Về tình hình thực hiện công tác điều chỉnh dự án đầu tư KĐT Châu Đức

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Căn cứ Nghị quyết số 04/NQ-SZC-ĐHĐCĐ ngày 18/04/2023 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức;

Căn cứ Văn bản số 4542/BKHĐT-PTHTĐT ngày 15/06/2023 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư về việc điều chỉnh dự án Khu đô thị Châu Đức;

Căn cứ Quyết định số 285/QĐ-SZC-XNĐT ngày 16/08/2023 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức về việc điều chỉnh nội dung đăng ký đầu tư – Dự án Khu đô thị Châu Đức;

Căn cứ Văn bản số 4156/SKHĐT-ĐT ngày 13/11/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc hồ sơ điều chỉnh dự án Khu đô thị Châu Đức tại xã Nghĩa Thành, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức;

Căn cứ Văn bản số 6275/STC-QLGCS&TCĐN ngày 30/10/2023 của Sở Tài chính tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu về việc năng lực tài chính của Nhà đầu tư để tiếp tục thực hiện dự án đầu tư Khu đô thị Châu Đức;

Căn cứ Văn bản số 4561/SKHĐT-ĐT ngày 08/12/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc kết thúc xử lý hồ sơ điều chỉnh dự án Khu đô thị Châu Đức tại xã Nghĩa Thành, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức.

Ngày 18/04/2023, Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023 Công ty CP Sonadezi Châu Đức đã ban hành Nghị quyết số 04/SZC-NQ-ĐHĐCĐ. Trong đó tại Điều 19 có nội dung: “Giao Hội đồng Quản trị tổ chức hoàn thiện hồ sơ, phê duyệt điều chỉnh dự án Khu đô thị Châu Đức và triển khai các bước tiếp theo để trình cấp có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt chủ trương đầu tư điều chỉnh dự án theo quy định”.

Hội đồng Quản trị kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông về tình hình thực hiện công tác điều chỉnh dự án đầu tư Khu đô thị Châu Đức như sau:

I. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN:

1. Điều chỉnh chủ trương đầu tư:

Công ty đã hoàn thiện hồ sơ đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư Khu đô thị Châu Đức và nộp 08 bộ hồ sơ hoàn chỉnh tại Bộ Kế hoạch và Đầu tư ngày 26/05/2023. Tuy nhiên, sau khi xem xét hồ sơ Bộ Kế hoạch và Đầu tư đã có văn bản số 4542/BKHĐT-PTHTĐT

ngày 15/06/2023 về việc điều chỉnh dự án Khu đô thị Châu Đức với nội dung yêu cầu công ty hoàn thiện lại hồ sơ do thành phần hồ sơ chưa hợp lệ theo quy định.

Sau khi xem xét HĐQT quyết định thực hiện điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư với nội dung gia hạn tiến độ thực hiện dự án 24 tháng và điều chỉnh tổng mức đầu tư trước khi thực hiện điều chỉnh chủ trương đầu tư.

2. Điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư:

Ngày 12/10/2023 Công ty đã nộp Văn bản đề nghị điều chỉnh dự án Khu đô thị Châu Đức cùng 8 bộ hồ sơ liên quan tại Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Sau khi tiếp nhận, xem xét hồ sơ ngày 19/10/2023 Sở Kế hoạch và Đầu tư có văn bản số 3865/SKHĐT-ĐT lấy ý kiến Sở Tài chính (về khả năng tài chính thực hiện dự án), Cục thuế tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (về thực hiện nghĩa vụ tài chính), Sở Tài nguyên và Môi trường (về công tác xin giao thuê đất), Sở Xây dựng và UBND huyện Châu Đức (về công tác BTGPMB) các nội dung liên quan. Sau khi nhận được ý kiến bằng văn bản của các Sở ngành, về cơ bản các Sở ngành đồng thuận với nội dung điều chỉnh dự án. Tuy nhiên, một số nội dung cần giải trình làm rõ, cụ thể như sau:

Ngày 13/11/2023 Sở Kế hoạch và đầu tư gửi văn bản số 4156/SKHĐT-ĐT đề nghị Công ty giải trình về năng lực tài chính để thực hiện dự án theo ý kiến của Sở Tài chính tại văn bản số 6275/STC-QLGCS&TCĐN ngày 30/10/2023. Tuy nhiên, hiện nay Công ty đang hoàn thiện các hồ sơ pháp lý liên quan đến việc tăng vốn chủ sở hữu theo quy định nên chưa đủ cơ sở dữ liệu để giải trình nội dung này.

Từ những lý do trên, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã có văn bản số 4561/SKHĐT-ĐT ngày 08/12/2023 về việc kết thúc xử lý hồ sơ điều chỉnh dự án Khu đô thị Châu Đức.

II. KẾ HOẠCH THỰC HIỆN:

Để đảm bảo chứng minh nguồn vốn chủ sở hữu theo quy định, Công ty đã được Ủy ban chứng khoán nhà nước cấp giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 439/GCN-UBCK ngày 22/12/2023. Công ty đã chốt danh sách cổ đông thực hiện chào bán thêm cổ phiếu ngày 08/01/2024. Hiện tại, các cổ đông đang thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm theo quy định và ngày chốt quyền là 15/03/2024.

Kế hoạch thực hiện các bước tiếp theo cụ thể như sau:

- Hoàn tất thu tiền từ các cổ đông và báo cáo Ủy ban Chứng khoán kết quả đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu trong tháng 04/2024.

- Thực hiện các thủ tục lưu ký bổ sung và niêm yết bổ sung cổ phiếu sau phát hành trong tháng 06/2024.

- Cập nhật vốn chủ sở hữu mới và đăng ký cập nhật vốn điều lệ mới trong giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp trong tháng 07/2024.

- Cập nhật vốn chủ sở hữu mới vào Báo cáo tài chính bán niên năm 2024 có soát xét bởi Công ty kiểm toán, dự kiến giữa tháng 08/2024.

Song song việc điều chỉnh vốn chủ sở hữu, Công ty sẽ cập nhật hồ sơ điều chỉnh dự án đầu tư để nộp hồ sơ thực hiện điều chỉnh GCN đăng ký đầu tư và chủ trương đầu tư theo quy định từ tháng 06/2024.

Trên đây là báo cáo về tình hình thực hiện và kế hoạch thực hiện công tác điều chỉnh dự án đầu tư Khu đô thị Châu Đức.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Đinh Ngọc Thuận

**CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI CHÂU ĐỨC**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2023



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 KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	08 - 09
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 53

CÔNG
CỔ
PHẦN
H
VN

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 kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị trong năm 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 (bổ nhiệm từ ngày 18 tháng 04 năm 2023)
Ông Trần Trung Chiến	Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 18 tháng 04 năm 2023)

Danh sách các thành viên Ban Kiểm soát trong năm 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 năm 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 Đinh Ngọc Thuận	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 01 tháng 12 năm 2023)
Ông Trương Viết Hoàng Sơn	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 01 tháng 04 năm 2023)

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên 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 có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hằng năm 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 năm. 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 Việt Nam 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 Tổng 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 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 04 tháng 03 năm 2024

Số: 66/2024/KT-RSMHCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 04 tháng 03 năm 2024 từ trang 05 đến trang 53, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

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



Lê Việt Hà
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
4732-2024-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam

TP. Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 03 năm 2024

Như đã trình bày tại Mục 2.1 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính, 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 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.064.408.677.091	1.734.819.181.422
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	222.415.018.720	265.632.283.790
1. Tiền	111		179.551.594.090	101.665.607.960
2. Các khoản tương đương tiền	112		42.863.424.630	163.966.675.830
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		30.000.000.000	40.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	30.000.000.000	40.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		67.309.491.649	39.570.882.610
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	63.696.134.628	25.779.077.592
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		4.585.825.290	11.431.514.871
3. Phải thu ngắn hạn khác	136		2.379.918.538	2.401.268.967
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.4	(3.352.386.807)	(40.978.820)
IV. Hàng tồn kho	140		1.621.216.375.915	1.343.143.251.436
1. Hàng tồn kho	141	4.5	1.621.216.375.915	1.343.143.251.436
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		123.467.790.807	46.472.763.586
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.9	76.303.303.333	1.975.885.103
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.12	47.164.487.474	44.496.878.483
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.896.719.990.499	4.600.176.446.047
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		324.145.994	307.311.938
1. Phải thu dài hạn khác	216		324.145.994	307.311.938
II. Tài sản cố định	220		791.029.994.190	668.927.017.540
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	789.049.000.357	668.847.169.392
Nguyên giá	222		921.846.561.646	771.666.787.252
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(132.797.561.289)	(102.819.617.860)
2. Tài sản cố định vô hình	227		1.980.993.833	79.848.148
Nguyên giá	228		7.673.644.704	5.592.449.780
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(5.692.650.871)	(5.512.601.632)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.8	1.054.818.817.756	1.123.217.425.955
1. Nguyên giá	231		1.807.020.795.660	1.807.020.795.660
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(752.201.977.904)	(683.803.369.705)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		2.943.324.790.567	2.699.349.477.222
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.6	2.943.324.790.567	2.699.349.477.222
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		54.404.116.992	55.557.088.392
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.9	54.404.116.992	55.557.088.392
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		6.961.128.667.590	6.334.995.627.469

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 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		5.223.813.267.422	4.800.743.518.813
I. Nợ ngắn hạn	310		1.789.360.226.862	1.540.054.515.083
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	4.10	268.054.204.858	248.298.316.537
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.11	357.036.352.274	421.533.076.139
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.12	42.749.990.703	7.901.274.023
4. Phải trả người lao động	314	4.13	8.339.974.000	10.651.886.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.14	26.361.183.197	9.237.468.512
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.16	19.961.564.468	12.106.393.722
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.15	412.771.807.097	293.894.757.078
8. Vay ngắn hạn	320	4.17	601.044.159.513	491.191.139.798
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		53.040.990.752	45.240.203.274
II. Nợ dài hạn	330		3.434.453.040.560	3.260.689.003.730
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.14	1.056.817.300.559	832.609.298.330
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.16	308.450.760.672	283.159.998.521
3. Phải trả dài hạn khác	337	4.15	2.350.823.475	910.823.475
4. Vay dài hạn	338	4.17	2.066.834.155.854	2.144.008.883.404
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.737.315.400.168	1.534.252.108.656
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.18	1.737.315.400.168	1.534.252.108.656
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.199.999.610.000	1.000.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.199.999.610.000	1.000.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		5.347.250.000	5.407.250.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		127.832.827.134	87.832.827.134
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		404.135.713.034	441.012.031.522
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		185.262.421.522	243.645.386.761
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		218.873.291.512	197.366.644.761
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		6.961.128.667.590	6.334.995.627.469



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Trần Ngọc Tông
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 04 tháng 03 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 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2023	Năm 2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	5.1	817.957.115.033	858.888.563.926
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		11.500.000	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		817.945.615.033	858.888.563.926
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	467.624.971.418	549.248.244.853
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		350.320.643.615	309.640.319.073
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	17.084.242.022	15.233.987.271
7. Chi phí tài chính	22	5.4	46.014.222.371	32.201.898.790
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		<i>45.847.784.189</i>	<i>32.201.898.790</i>
8. Chi phí bán hàng	25	5.5	8.549.286.200	9.963.599.807
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	46.450.690.056	40.069.817.626
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		266.390.687.010	242.638.990.121
11. Thu nhập khác	31		965.941.310	1.539.133.701
12. Chi phí khác	32		479.341.049	-
13. Lợi nhuận khác	40		486.600.261	1.539.133.701
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		266.877.287.271	244.178.123.822
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	48.003.995.759	46.811.479.061
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		218.873.291.512	197.366.644.761
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.18.4	1.621	1.513
18. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.18.5	1.081	1.513



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Trần Ngọc Tông
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 04 tháng 03 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 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2023	Năm 2022
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		266.877.287.271	244.178.123.822
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.7	337.648.368.496	454.140.755.298
Các khoản dự phòng	03	5.7	3.311.407.987	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		(31.518.016)	(38.611.460)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(16.612.185.534)	(15.194.775.607)
Chi phí lãi vay	06		45.847.784.189	32.502.898.790
Các khoản điều chỉnh khác	07		301.000.000	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		637.342.144.393	715.604.782.371
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(33.499.162.007)	362.726.700
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(278.013.688.038)	(1.336.553.867.485)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		434.982.087.738	1.411.854.768.499
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(73.083.142.861)	(49.493.714.312)
Tiền lãi vay đã trả	14		(44.126.274.737)	(36.093.760.933)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.12	(16.224.070.897)	(54.305.696.322)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(8.009.212.522)	(13.376.309.449)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		619.368.681.069	637.998.929.069
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		(717.869.491.595)	(906.543.583.852)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.695.454.545	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		-	(40.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		10.000.000.000	60.000.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		16.817.425.940	15.850.049.644
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(689.356.611.110)	(870.693.534.208)

(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

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2023	Năm 2022
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	521.323.885.744	914.105.533.015
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(488.946.593.579)	(478.786.596.140)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(5.638.145.210)	(136.409.768.800)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		26.739.146.955	298.909.168.075
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM				
(50 = 20+30+40)	50		(43.248.783.086)	66.214.562.936
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		265.632.283.790	199.379.109.394
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		31.518.016	38.611.460
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM				
(70 = 50+60+61)	70	4.1	222.415.018.720	265.632.283.790



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Trần Ngọc Tông
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 04 tháng 03 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 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 08 năm 2023 để thay đổi vốn điều lệ.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần gần đây nhất là 1.199.999.610.000 VND.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, 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 31 tháng 12 năm 2023 là 259 (31/12/2022: 270).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, kinh doanh bất động sản và kinh doanh dịch vụ thể thao golf.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

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

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

(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 (TIẾP THEO)

1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

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

Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ
Xí nghiệp BOT	Kinh doanh thu phí cầu đường dự án BOT	Tầng 9, cao Ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, 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

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 12 năm 2023 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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, 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 các khoản tiền gửi có kỳ hạn.

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 góp vốn vào đơn vị khác

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng tổn thất được trích lập khi có cơ sở cho thấy có giá trị suy giảm so với giá trị đầu tư của doanh nghiệp.

Dự phòng tổn thất đối với khoản đầu tư khác được tính dựa trên giá trị hợp lý nếu giá trị hợp lý được xác định một cách đáng tin cậy. Nếu không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư.

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 hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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.

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 - 30 năm
▪ Máy móc thiết bị	07 - 15 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	07 - 10 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 - 08 năm
▪ Khác	03 - 30 năm

Riêng đối với tài sản là đường BOT 768, Công ty trích khấu hao theo hướng dẫn tại Thông tư số 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:

- $\text{Khấu hao hàng năm} = (\text{Nguyên giá của BOT/Tổng doanh thu hoàn vốn của dự án}) \times \text{Doanh thu hàng năm}$.

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 (08 năm).

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. Doanh thu cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

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.

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

- | | |
|---------------------|-------------|
| ▪ Cơ sở hạ tầng | 07 - 41 năm |
| ▪ Quyền sử dụng đất | 41 năm |
| ▪ Nhà xưởng | 20 - 41 năm |

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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, chủ yếu là chi phí thuê mặt bằng đã có kỹ thuật, chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, giá vốn công cụ dụng cụ,... 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.

3.12. Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán, phải trả nội bộ 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; Phải trả nội bộ là các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc; 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.

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 (TIẾP THEO)

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.

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 quy 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 trữ 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 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 phân công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

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 đất khu công nghiệp và cơ sở hạ tầng

Doanh thu cho thuê khu công nghiệp và cơ sở hạ tầng được ghi nhận khi 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.

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 (TIẾP THEO)

Doanh thu cho thuê khu công nghiệp được ghi nhận một lần khi thỏa mãn các quy định tại Điều 79, Thông tư số 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;
- 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 phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong năm chủ yếu bao gồm chi phí lãi vay và khoản chiết khấu thanh toán.

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 khấu hao, chi phí tư vấn giới thiệu khách hàng và chi phí khác.

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; chi phí đồ dùng văn phòng; chi phí khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; thuế, phí, lệ phí; chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi; chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác.

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%.

Ưu đãi, miễn giảm thuế:

- Đối với xí nghiệp BOT:

Theo Chương VII, Điều 35-1, Nghị định số 78/2007/NĐ-CP ngày 11 tháng 05 năm 2007 của Chính phủ, xí nghiệp BOT được hưởng mức thuế suất thuế TNDN ưu đãi là 10% trong toàn bộ thời gian thực hiện dự án; 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.

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 (TIẾP THEO)

- Đối với hoạt động kinh doanh tại khu công nghiệp Châu Đức:

Theo Giấy Chứng nhận đầu tư và các quy định về thuế đối với hoạt động của khu công nghiệp Châu Đức được hưởng mức thuế suất thuế TNDN ưu đãi là 10% trong 15 năm kể từ khi dự án bắt đầu hoạt động kinh doanh, 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 dịch vụ do Công ty cung cấp được tính theo các mức thuế 5% và 10%.

Theo Nghị định số 44/2023/NĐ-CP ngày 30 tháng 06 năm 2023 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 101/2023/QH15 được Ủy ban thường vụ Quốc hội thông qua ngày 24 tháng 06 năm 2023, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% cho một số nhóm dịch vụ theo quy định kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2023 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2023. Cụ thể, các dịch vụ sau đây được áp dụng thuế suất thuế GTGT 8%:

- Dịch vụ cung cấp điện;
- Dịch vụ xử lý nước thải;
- Phí dịch vụ vận giám sát;
- Phí dịch vụ nhà hàng.

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.

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 (TIẾP THEO)**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.

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 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Tiền mặt	320.100.664	305.439.974
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	179.231.493.426	101.360.167.986
Các khoản tương đương tiền (*)	42.863.424.630	163.966.675.830
Cộng	<u>222.415.018.720</u>	<u>265.632.283.790</u>

(*) Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới 03 tháng với lãi suất từ 2,3% đến 3,1%/năm. Trong đó, khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc 03 tháng với lãi suất 3,05% tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.17.

(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 (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 7,8%. 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 31/12/2023			Tại ngày 01/01/2023		
	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	39.460.692.500	-	31.518.125.000	33.409.212.500	-
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	4.311.000.000	-	1.500.000.000	4.500.000.000	-
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 31 tháng 12 năm 2023 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 31 tháng 12 năm 2023 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 (TIẾP THEO)**4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	1.205.860.068	1.055.437.892
Các khách hàng khác (*)	62.490.274.560	24.723.639.700
Cộng	<u>63.696.134.628</u>	<u>25.779.077.592</u>

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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. Nợ xấu

	Tại ngày 31/12/2023 VND		Tại ngày 01/01/2023 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	3.533.338.264	81.957.639	40.978.819

Chi tiết tình hình tăng, giảm dự phòng nợ phải thu khó đòi trong năm như sau:

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Số đầu năm	40.978.820	24.587.292
Trích lập trong năm	3.311.407.987	16.391.528
Số cuối năm	<u>3.352.386.807</u>	<u>40.978.820</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 (TIẾP THEO)

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 31/12/2023			Tại ngày 01/01/2023		
	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	2.613.804.699	Từ 6 tháng đến dưới 3 năm	-	-	
Công ty TNHH KSB Vina	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	-	-	
Công ty TNHH Aurelia Apparels Việt Nam	81.957.639	24.587.291	Từ 2 năm đến dưới 3 năm	81.957.639	40.978.819	Từ 1 năm đến dưới 2 năm
Cộng	6.885.725.071	3.533.338.264		81.957.639	40.978.819	

4.5. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	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 (*)	1.620.981.591.978	-	1.342.914.589.777	-
Hàng hóa	11.542.661	-	5.420.383	-
Cộng	1.621.216.375.915	-	1.343.143.251.436	-

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 (TIẾP THEO)

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

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

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trong năm là 38.983.715.754 VND - Xem thêm Mục 5.4.

4.6. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Dự án khu công nghiệp Châu Đức (*)	2.810.054.733.654	2.447.166.959.544
Dự án đường BOT 768	47.829.697.586	47.273.059.189
Dự án Golf Châu Đức	84.905.145.685	204.909.458.489
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	535.213.642	-
Cộng	<u>2.943.324.790.567</u>	<u>2.699.349.477.222</u>

(*) 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 4.17.

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm là 148.403.927.646 VND - Xem thêm Mục 5.4.

(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 (TIẾP THEO)**4.7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	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	-	2.992.189.507	-	105.916.364	-	3.098.105.871
Đầu tư XDCB hoàn thành	122.355.449.373	-	-	-	41.805.213.931	164.160.663.304
Thanh lý, nhượng bán	(16.982.916.942)	-	-	(36.841.475)	-	(17.019.758.417)
Giảm khác	-	-	-	(59.236.364)	-	(59.236.364)
Tại ngày 31/12/2023	565.366.383.862	36.732.921.218	33.676.737.887	4.547.800.614	281.522.718.065	921.846.561.646
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 năm	12.712.137.720	2.690.072.811	4.220.790.612	515.446.620	24.723.261.066	44.861.708.829
Thanh lý, nhượng bán	(14.846.923.925)	-	-	(36.841.475)	-	(14.883.765.400)
Tại ngày 31/12/2023	73.600.587.589	5.123.485.003	12.884.757.719	3.075.348.966	38.113.382.012	132.797.561.289
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
Tại ngày 31/12/2023	491.765.796.273	31.609.436.215	20.791.980.168	1.472.451.648	243.409.336.053	789.049.000.357
(*) Trong đó, giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình của xí nghiệp BOT	288.482.551.142	33.428.576	-	15.008.121	-	288.530.987.839

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

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình hình thành từ sân Golf là 482.647.514.893 VND đã được dùng để thế chấp 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, 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 (TIẾP THEO)**4.8. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tăng 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
Cộng	1.807.020.795.660	-	1.807.020.795.660
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Quyền sử dụng đất	176.891.197.023	244.890.466	176.646.306.557
Cơ sở hạ tầng	568.238.293.777	67.004.140.965	501.234.152.812
Nhà xưởng	7.072.487.104	1.149.576.768	5.922.910.336
Cộng	752.201.977.904	68.398.608.199	683.803.369.705
Giá trị còn lại:			
Quyền sử dụng đất	8.571.166.327		8.816.056.793
Cơ sở hạ tầng	1.029.350.610.105		1.096.354.751.070
Nhà xưởng	16.897.041.324		18.046.618.092
Cộng	1.054.818.817.756		1.123.217.425.955

Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.17.

Nguyên giá bất động sản đầu tư 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:

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	683.675.346.890	752.444.683.798
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	311.975.929.040	450.870.409.034

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 (TIẾP THEO)**4.9. Chi phí trả trước**

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí thuê mặt bằng đã có hạ tầng kỹ thuật (a)	74.909.126.565	-
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	764.618.518	1.695.885.103
Các khoản khác	629.558.250	280.000.000
Cộng	76.303.303.333	1.975.885.103
Dài hạn:		
Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng (b)	41.639.448.818	43.170.249.067
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	4.677.058.292	2.944.957.576
Các khoản khác	8.087.609.882	9.441.881.749
Cộng	54.404.116.992	55.557.088.392

- (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 Đát số giữa Công ty và Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 - Xem thêm Mục 12.
- (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 (TIẾP THEO)**4.10. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2023 VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	11.417.485.940	11.417.485.940	35.443.834.307	35.443.834.307
Phải trả cho người bán:				
Hội đồng bồi thường huyện Châu Đức	118.119.172.762	118.119.172.762	110.420.443.633	110.420.443.633
Phải trả cho các đối tượng khác (*)	138.517.546.156	138.517.546.156	102.434.038.597	102.434.038.597
Cộng	268.054.204.858	268.054.204.858	248.298.316.537	248.298.316.537

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

4.11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
	Người mua trả tiền trước là các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	265.548.879.726
Người mua trả tiền trước:		
Công ty TNHH Circular Plastics Việt Nam	41.022.908.983	-
Các khách hàng khác	50.464.563.565	414.115.284.231
Cộng	357.036.352.274	421.533.076.139

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 (TIẾP THEO)**4.12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Số phát sinh VND	Số đã khấu trừ VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	47.164.487.474	30.610.885.829	(27.943.276.838)	44.496.878.483
	Tại ngày 31/12/2023 VND	Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2023 VND
	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	3.630.010.132	61.213.647.120	(58.742.540.089)	1.158.903.101
Thuế thu nhập doanh nghiệp	37.168.133.775	48.003.995.759	(16.224.070.897)	5.388.208.913
Thuế thu nhập cá nhân	401.092.100	3.277.033.700	(3.201.776.000)	325.834.400
Thuế tiêu thụ đặc biệt	1.550.754.696	11.117.095.775	(10.594.668.688)	1.028.327.609
Các khoản phải nộp khác	-	170.594.756	(170.594.756)	-
Cộng	42.749.990.703	123.782.367.110	(88.933.650.430)	7.901.274.023

4.13. Phải trả người lao động

Là quỹ tiền lương còn phải trả người lao động tại ngày 31/12/2023.

(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 (TIẾP THEO)**4.14. Chi phí phải trả**

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí duy tu, bảo dưỡng cây xanh sân golf	22.064.645.689	7.081.187.000
Chi phí duy tu hạ tầng khu công nghiệp	2.075.360.532	1.742.920.843
Chi phí lãi vay	1.627.099.000	-
Trích trước chi phí khác	594.077.976	413.360.669
Cộng	26.361.183.197	9.237.468.512
Dài hạn:		
Chi phí trích trước giá vốn cho thuê khu công nghiệp Châu Đức	1.056.817.300.559	832.609.298.330

4.15. Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn:		
Cổ tức phải trả	3.981.638.931	9.619.784.141
Nhận ký quỹ, ký cược	120.899.233.248	6.432.606.695
Phải trả tiền nhận cọc mua nhà và hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	25.132.249.223	36.555.056.525
Phải trả tiền nhận cọc mua nhà và hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước	240.691.830.988	210.272.530.868
Các khoản phải trả, phải nộp khác	22.066.854.707	31.014.778.849
Cộng	412.771.807.097	293.894.757.078
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược	2.350.823.475	910.823.475

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, 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 (TIẾP THEO)**4.16. Doanh thu chưa thực hiện**

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu nhận trước tiền thuê đất	13.408.443.840	12.106.393.722
<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	-
<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	6.553.120.628	-
<i>Doanh thu nhận trước tiền bán voucher</i>	5.040.121.205	-
<i>Doanh thu tiền bán thẻ hội viên</i>	1.512.999.423	-
Cộng	19.961.564.468	12.106.393.722
Dài hạn:		
Doanh thu nhận trước tiền thuê đất	305.948.547.963	283.159.998.521
<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>	168.657.237.291	177.090.099.155
<i>Công ty TNHH KHGEARS Việt Nam theo Hợp đồng số 69/HĐTĐ-SZC-KD ngày 07/08/2020</i>	43.174.687.500	44.444.531.250
<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	-
<i>Công ty TNHH Sản xuất giày Uy Việt theo Hợp đồng số 13/HĐTĐ-SZC-KD</i>	34.555.302.344	35.958.944.776
<i>Công ty TNHH KSB VINA theo Hợp đồng số 52/HĐTĐ-SZC-KD ngày 08/05/2019</i>	24.666.377.664	25.666.423.340
Doanh thu nhận trước tiền bán thẻ hội viên	2.502.212.709	-
Cộng	308.450.760.672	283.159.998.521

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:

- 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 (TIẾP THEO)**4.17. Vay**

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2023 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:						
Vay ngân hàng (a)	97.013.959.512	97.013.959.512	147.488.779.960	109.447.226.912	58.972.406.464	58.972.406.464
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (b)	378.564.000.001	378.564.000.001	336.197.333.334	265.966.666.667	308.333.333.334	308.333.333.334
Vay dài hạn khác đến hạn trả (d)	25.466.200.000	25.466.200.000	15.113.500.000	13.532.700.000	23.885.400.000	23.885.400.000
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	601.044.159.513	601.044.159.513	598.799.613.294	488.946.593.579	491.191.139.798	491.191.139.798
Dài hạn:						
Vay ngân hàng (c)	1.842.700.155.854	1.842.700.155.854	373.835.105.784	336.197.333.334	1.805.062.383.404	1.805.062.383.404
Vay dài hạn khác (d)	24.736.000.000	24.736.000.000	-	15.113.500.000	39.849.500.000	39.849.500.000
Trái phiếu (e)	199.398.000.000	199.398.000.000	301.000.000	100.000.000.000	299.097.000.000	299.097.000.000
Cộng	2.066.834.155.854	2.066.834.155.854	374.136.105.784	451.310.833.334	2.144.008.883.404	2.144.008.883.404
Tổng cộng	2.667.878.315.367	2.667.878.315.367	972.935.719.078	940.257.426.913	2.635.200.023.202	2.635.200.023.202

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 (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 31/12/2023 VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2023 VND</u>
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam	6 tháng	4.12%/năm	Không có tài sản đảm bảo	49.039.978.046	16.495.550.774
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	9 tháng	5,50% - 8,70%/năm	Tiền gửi kỳ hạn - Xem thêm Mục 4.1	43.826.538.521	42.476.855.690
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	4.147.442.945	-
Cộng				<u>97.013.959.512</u>	<u>58.972.406.464</u>

Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn trên đều có mục vay để 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 31/12/2023 VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2023 VND</u>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Đồng Nai	2.264.000.000	9.200.000.000
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 Công thương Việt Nam - Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh	262.000.000.000	204.000.000.000
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam	57.500.000.001	38.333.333.334
Cộng	<u>378.564.000.001</u>	<u>308.333.333.334</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 (TIẾP THEO)

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

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Đồng Nai	-	2.264.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	298.800.000.000	305.831.128.087
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh	1.337.362.358.732	1.343.633.921.985
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam	114.999.999.998	153.333.333.332
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Vũng Tàu	91.537.797.124	-
Cộng	1.842.700.155.854	1.805.062.383.404

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 Nam Đồng Nai:

Hạn mức vay: 60.000.000.000 VND

Thời hạn vay: 10 năm

Lãi suất: 8,3%/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 số 1 và trạm số 3 thuộc dự án đường BOT - đường 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 (TIẾP THEO)

- 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: 8,2%/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 của bên thế chấp 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

- Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh:

Hạn mức VND	Thời hạn vay	Lãi suất	Mục đích vay
400.000.000.000	7 năm	7,50%/năm	Thanh toán các chi phí hợp pháp của Dự án hạ tầng khu công nghiệp Châu Đức
400.000.000.000	7 năm	8,00%/năm	Thanh toán các chi phí hợp pháp của Dự án hạ tầng khu công nghiệp Châu Đức
400.000.000.000	7 năm	8,20%/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	11,40%/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

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 4.8;
- 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 4.8;

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 (TIẾP THEO)

- Một phần quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của các thửa đất tại xã Nghĩa Thành và xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức và xã Sông Xoài, xã Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu mà đơn vị được giao để thực hiện "Dự án 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 4.8;
 - 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.
- 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: 7,80%/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 8
 - 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:
 - 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

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 (TIẾP THEO)

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

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
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
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
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 (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:	- Cam kết bảo lãnh bởi công ty mẹ - Xem thêm Mục 8 - 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 756197 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 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 năm 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	-	-

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 (TIẾP THEO)

Tình hình sử dụng vốn, tiến độ giải ngân của trái phiếu trong năm 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 VND	Thời gian giải ngân	Giá trị giải ngân VND
Đầu tư dự án khu đô thị Châu Đức	08/01/2021 - 08/11/2023	500.000.000.000	08/01/2021 - 08/11/2023	500.000.000.000
Số chưa sử dụng đến ngày 31/12/2023				-

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				
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2022	1.000.000.000.000	5.407.250.000	51.832.827.134	408.345.386.761	1.465.585.463.895
Lãi trong 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)
Tại ngày 01/01/2023	1.000.000.000.000	5.407.250.000	87.832.827.134	441.012.031.522	1.534.252.108.656
Lãi trong năm nay	-	-	-	218.873.291.512	218.873.291.512
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(15.750.000.000)	(15.750.000.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	40.000.000.000	(40.000.000.000)	-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	199.999.610.000	-	-	(199.999.610.000)	-
Giảm khác	-	(60.000.000)	-	-	(60.000.000)
Tại ngày 31/12/2023	1.199.999.610.000	5.347.250.000	127.832.827.134	404.135.713.034	1.737.315.400.168

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 (TIẾP THEO)**4.18.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

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

4.18.3. Cổ phiếu

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

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

4.18.4. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	218.873.291.512	197.366.644.761
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (a)	(24.358.515.079)	(15.750.000.000)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	194.514.776.433	181.616.644.761
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm (b)	119.999.961	119.999.961
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.621	1.513

(a) Quỹ khen thưởng phúc lợi được trừ ra khi tính lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2023 là số tạm trích dựa trên tỷ lệ phân bổ lợi nhuận sau thuế dự kiến năm 2023 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 04/NQ-SZC-ĐHĐCĐ ngày 18 tháng 04 năm 2023.

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	100.000.000	100.000.000
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 số 04/NQ-SZC-ĐHĐCĐ ngày 18 tháng 04 năm 2023	19.999.961	19.999.961
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm	119.999.961	119.999.961

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 (TIẾP THEO)**4.18.5. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty	218.873.291.512	197.366.644.761
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (a)	(24.358.515.079)	(15.750.000.000)
Lợi nhuận để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	194.514.776.433	181.616.644.761
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	119.999.961	119.999.961
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm (b)	59.999.980	-
Số lượng cổ phiếu để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	179.999.941	119.999.961
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.081	1.513

(a) Quỹ khen thưởng phúc lợi được trừ ra khi tính lãi suy giảm trên cổ phiếu năm 2023 là số tạm trích dựa trên tỷ lệ phân bổ lợi nhuận sau thuế dự kiến năm 2023 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 04/NQ-SZC-ĐHĐCĐ ngày 18 tháng 04 năm 2023.

(b) Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm được xác định theo theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 04/NQ-SZC-ĐHĐCĐ ngày 18 tháng 04 năm 2023 và Thông báo số 1316/SZC-TCKT ngày 25 tháng 12 năm 2023 về việc chào bán cổ phiếu ra công chúng.

4.18.6. Cổ tức

Căn cứ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 04/NQ-SZC-ĐHĐCĐ ngày 18 tháng 04 năm 2023, Công ty đã phát hành thêm 19.999.961 cổ phiếu để trả cổ tức năm 2022.

4.19. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
Ngoại tệ:		
USD	30.277,58	45.416,79
	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
Số lượng cổ phiếu thưởng được chia cổ tức bằng cổ phiếu của Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	742.500	495.000

(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 (TIẾP THEO)**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**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Doanh thu cho thuê đất và phí quản lý	683.675.346.890	752.444.683.798
Doanh thu bán nhà liên kế tuyến phố thương mại khu dân cư Sonadezi Hữu Phước	72.409.133.673	67.167.652.491
Doanh thu hoạt động thể thao Golf và nhà hàng	48.243.926.770	26.931.971.734
Doanh thu cung cấp nước	6.605.746.228	6.449.594.500
Doanh thu cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	3.463.990.874	1.575.757.565
Doanh thu xử lý nước thải	2.867.745.600	2.747.988.000
Doanh thu khác	691.224.998	1.570.915.838
Cộng	817.957.115.033	858.888.563.926

Trong đó, doanh thu cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 7

	217.944.787.973	348.410.287.899
--	-----------------	-----------------

Doanh thu cho thuê đất được ghi nhận một lần trong năm 2023 là 597.139.669.818 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 35 năm sau sẽ chênh lệch lần lượt là 580.078.536.395 VND và 307.204.262.924 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 35 năm sau với số liệu tương ứng nêu trên.

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Giá vốn trích trước cho thuê đất và phí quản lý	311.975.929.040	450.870.409.034
Giá vốn bán nhà liên kế tuyến phố thương mại khu dân cư Sonadezi Hữu Phước	24.939.540.586	13.523.434.969
Giá vốn hoạt động thể thao Golf và nhà hàng	106.551.973.000	65.260.517.671
Giá vốn kinh doanh thu phí đường bộ	12.020.706.603	6.674.218.407
Giá vốn hoạt động cung cấp nước	6.640.019.500	6.370.177.731
Giá vốn hoạt động xử lý nước thải	3.818.770.201	3.917.949.566
Giá vốn cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	1.616.943.768	1.292.114.628
Giá vốn hoạt động khác	61.088.720	1.339.422.847
Cộng	467.624.971.418	549.248.244.853

(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 (TIẾP THEO)**5.3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia - Xem thêm Mục 8	9.677.175.000	8.677.182.500
Lãi tiền gửi	7.375.549.006	6.518.193.311
Lãi chênh lệch tỷ giá	31.518.016	38.611.460
Cộng	<u>17.084.242.022</u>	<u>15.233.987.271</u>

5.4. Chi phí tài chính

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền vay	45.847.784.189	32.201.898.790
Chiết khấu thanh toán	166.438.182	-
Cộng	<u>46.014.222.371</u>	<u>32.201.898.790</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 năm 2023 là 187.387.643.400 VND - Xem thêm Mục 4.5 và Mục 4.6.

5.5. Chi phí bán hàng

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí khấu hao	276.203.688	276.203.693
Chi phí tư vấn giới thiệu khách hàng	7.939.151.661	5.356.616.367
Các khoản chi phí bán hàng khác	333.930.851	4.330.779.747
Cộng	<u>8.549.286.200</u>	<u>9.963.599.807</u>

5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nhân viên quản lý	26.201.944.094	22.623.903.286
Chi phí đồ dùng văn phòng	512.582.574	681.423.702
Chi phí khấu hao	1.643.705.339	1.610.752.053
Thuế, phí, lệ phí	1.427.915.416	1.161.405.888
Chi phí dự phòng các khoản phải thu khó đòi	3.311.407.987	16.391.528
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.853.517.513	7.538.586.035
Chi phí bằng tiền khác	6.499.617.133	6.437.355.134
Cộng	<u>46.450.690.056</u>	<u>40.069.817.626</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 (TIẾP THEO)**5.7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	686.353.628	138.516.741
Chi phí nhân công	55.446.757.504	46.690.567.636
Chi phí khấu hao tài sản cố định (*)	337.648.368.496	454.140.755.298
Chi phí dự phòng các khoản phải thu khó đòi	3.311.407.987	16.391.528
Chi phí dịch vụ mua ngoài	355.061.174.439	1.405.460.115.400
Chi phí khác bằng tiền	48.544.010.099	29.439.415.168
Cộng	800.698.072.153	1.935.885.761.771

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí khấu hao tài sản cố định trong năm	46.785.009.211	247.354.768.266
Chi phí khấu hao trích trước của hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp Châu Đức do một phần của dự án chưa hoàn thành (cho thuê cuốn chiếu)	290.863.359.285	206.785.987.032
Cộng	337.648.368.496	454.140.755.298

5.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	47.972.432.597	46.811.479.061
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	48.003.995.759	46.811.479.061

(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 (TIẾP THEO)

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	266.877.287.271	244.178.123.822
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	27.482.729.317	10.262.636.252
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(18.914.643.512)	(10.493.615.670)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	275.445.373.076	243.947.144.404
<i>Thu nhập tính thuế theo thuế suất thuế TNDN 20%</i>	228.001.092.957	230.760.812.274
<i>Thu nhập tính thuế theo thuế suất thuế TNDN 10%</i>	47.444.280.119	13.186.332.130
Chi phí thuế TNDN tính theo thuế suất thuế TNDN 20%	45.600.218.591	46.152.162.455
Chi phí thuế TNDN tính theo thuế suất thuế TNDN 10%	4.744.428.012	1.318.633.213
Trừ: Thuế TNDN được giảm theo ưu đãi	(2.372.214.006)	(659.316.607)
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	47.972.432.597	46.811.479.061

Các khoản điều chỉnh tăng, giảm thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí, thu nhập khi tính thuế như các khoản chi không được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế, cổ tức được nhận,...

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	521.323.885.744	914.105.533.015

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(388.946.593.579)	(378.786.596.140)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	(100.000.000.000)	(100.000.000.000)
Cộng	(488.946.593.579)	(478.786.596.140)

(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 (TIẾP THEO)**7. 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 năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2023:

Đơn vị tính: Triệu VND

	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		Tổng cộng	
	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
Doanh thu								
Từ khách hàng bên ngoài	769.702	831.957	48.244	26.932	-	-	817.946	858.889
Kết quả hoạt động kinh doanh								
Kết quả của bộ phận	420.649	354.643	(58.308)	(38.329)	(12.021)	(6.674)	350.320	309.640
Chi phí không phân bổ							55.000	50.033
Doanh thu hoạt động tài chính							17.084	15.234
Chi phí tài chính							46.014	32.202
Lợi nhuận khác							487	1.539
Lợi nhuận trước thuế							266.877	244.178
Thuế thu nhập doanh nghiệp							48.004	46.811
Lợi nhuận sau thuế							218.873	197.367

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 (TIẾP THEO)

Các thông tin khác:

Đơn vị tính: Triệu VND

	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		Tổng cộng	
	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày
	31/12/2023	01/01/2023	31/12/2023	01/01/2023	31/12/2023	01/01/2023	31/12/2023	01/01/2023
Tài sản không phân bổ							6.961.129	6.334.996
Nợ phải trả không phân bổ							5.223.813	4.800.743

Đơn vị tính: Triệu VND

	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		Tổng cộng	
	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
	Chi phí mua sắm tài sản							717.869
Chi phí khấu hao							337.648	454.140

Công ty không có báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì hoạt động của 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 (TIẾP THEO)**8. 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. Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
12. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	Nhân sự quản lý chủ chốt
13. Bà Đỗ Trần Chân Nhi	Thành viên gia đình nhân sự quản lý chủ chốt
14. Bà Đoàn Thùy Nga	Thành viên gia đình nhân sự quản lý chủ chốt
15. Bà Lê Thị Giang	Thành viên gia đình nhân sự quản lý chủ chốt
16. Bà Phạm Thị Anh Thi	Thành viên gia đình nhân sự quản lý chủ chốt
17. Ông Phan Hoàng Nam Anh	Thành viên gia đình nhân sự quản lý chủ chốt

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

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Phải thu khách hàng:		
Bà Đoàn Thùy Nga	608.000.000	608.000.000
Bà Lê Thị Giang	595.000.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	2.860.068	8.823.240
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	-	433.599.180
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	-	4.411.722
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	-	603.750
Cộng - Xem thêm Mục 4.3	1.205.860.068	1.055.437.892

(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 (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Phải trả người bán:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	(4.803.521.705)	(27.185.530.712)
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	(3.376.053.715)	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	(1.323.578.606)	(1.297.396.788)
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	(972.450.150)	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	(926.161.196)	(6.948.176.798)
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	(15.720.568)	(12.730.009)
Cộng - Xem thêm Mục 4.10	<u>(11.417.485.940)</u>	<u>(35.443.834.307)</u>
Người mua trả tiền trước:		
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)	-
Ông Nguyễn Minh Tân - Phó Tổng Giám đốc	(3.512.732.304)	(3.792.726.604)
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	(112.333.000)	(112.333.000)
Bà Lê Thị Giang	-	(3.512.732.304)
Cộng - Xem thêm Mục 4.11	<u>(265.548.879.726)</u>	<u>(7.417.791.908)</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	(14.613.538.107)	(25.487.413.589)
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	(2.295.662.412)	(3.956.453.232)
Ông Phạm Anh Tuấn - Thành viên HĐQT	(1.111.859.000)	(1.111.859.000)
Bà Đoàn Thùy Nga	(1.111.859.000)	(1.111.859.000)
Bà Nguyễn Phương Hằng - Thành viên HĐQT	(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)
Ông Phan Hoàng Nam Anh	(876.255.560)	(876.255.560)
Cộng - Xem thêm Mục 4.15	<u>(25.132.249.223)</u>	<u>(36.555.056.525)</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 (TIẾP THEO)

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Cung cấp dịch vụ:		
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	200.566.729.561	1.193.959.767
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành Bà Lê Thị Giang	6.720.503.411	289.897.886.333
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	5.846.714.972	24.125.202.919
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	2.514.035.920	-
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	1.358.410.188	815.040.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	639.357.572	31.016.244.482
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	298.999.129	280.674.498
	37.220	8.828.119
	-	1.072.451.781
Cộng - Xem thêm Mục 5.1	217.944.787.973	348.410.287.899
Mua hàng hóa, dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	109.478.058.383	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	7.852.324.500	6.321.043.286
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	3.069.139.741	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	2.820.908.607	2.439.886.244
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	1.610.695.436	1.677.298.522
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	14.188.585	14.785.550
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	-	27.939.335.769
Công ty Cổ Phần Xây dựng Đồng Nai	-	11.765.121.358
Cộng	124.845.315.252	50.157.470.729
Trả cổ tức:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	5.000.000.000	15.160.000.000
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	-	73.680.000.000
Ông Trần Trung Chiến - Thành viên HĐQT	-	387.600.000
Ông Phạm Xuân Bách - Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm ngày 29/03/2022)	-	204.250.000
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	-	95.010.000
Cộng	5.000.000.000	89.526.860.000

(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 (TIẾP THEO)

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Cổ tức được chia:		
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	5.445.000.000	3.712.500.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	3.782.175.000	4.664.682.500
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	450.000.000	300.000.000
Cộng - Xem thêm Mục 5.3	9.677.175.000	8.677.182.500

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 4.17;
- 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 4.17.

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Ông Đinh Ngọc Thuận	Chủ tịch Hội đồng quản trị	206.000.000	194.222.222
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị	176.000.000	172.000.000
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị	176.000.000	194.222.222
Ông Trần Hào Hiệp	Thành viên Hội đồng quản trị	176.000.000	194.222.222
Ông Nguyễn Văn Lương	Thành viên Hội đồng quản trị	176.000.000	194.222.222
Ông Phan Đình Thám	Thành viên Hội đồng quản trị	176.000.000	176.222.222
Bà Nguyễn Phương Hằng	Thành viên Hội đồng quản trị (bổ nhiệm từ ngày 18/4/2023)	152.000.000	-
Ông Phạm Xuân Bách	Chủ tịch Hội đồng quản trị (miễn nhiệm ngày 29/03/2022)	-	136.200.000
Ông Trần Trung Chiến	Thành viên Hội đồng quản trị (từ nhiệm từ ngày 20/5/2022)	-	90.000.000
Cộng		1.238.000.000	1.351.311.110

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 (TIẾP THEO)

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và các nhân sự chủ chốt khác được hưởng trong năm như sau:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2023 VND</u>	<u>Năm 2022 VND</u>
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Tổng Giám đốc	1.090.510.000	1.438.867.000
Ông Trần Trung Chiến	Phó Tổng Giám đốc	892.480.000	1.112.681.000
Ông Nguyễn Minh Tân	Phó Tổng Giám đốc	846.250.000	812.585.000
Ông Trương Viết Hoàng Sơn	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01/04/2023)	127.140.000	1.112.681.000
Ông Trần Ngọc Tòng	Kế toán trưởng	690.650.000	801.310.000
Bà Phạm Thị Kim Hòa	Kế toán trưởng (miễn nhiệm ngày 29/03/2022)	-	105.200.000
Cộng		3.647.030.000	5.383.324.000

Thu nhập và thù lao của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty trong năm 2023 được quyết toán theo Thông tư số 28/2016/TT- BLĐTBXH ngày 01 tháng 09 năm 2016 hướng dẫn thực hiện quy định về lao động, tiền lương, thù lao, tiền thưởng đối với công ty có cổ phần, vốn góp chi phối của Nhà nước do Bộ trưởng Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội ban hành.

9. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2023 VND</u>	<u>Năm 2022 VND</u>
Bà Phạm Thị Kim Hòa	Trưởng ban	693.510.000	725.040.000
Bà Trịnh Thị Hoa	Thành viên	93.000.000	97.111.111
Ông Lê Đức Thuận	Thành viên	93.000.000	78.111.111
Bà Lưu Thị Thúy Vân	Trưởng ban (miễn nhiệm ngày 29/03/2022)	-	167.236.000
Bà Nguyễn Thị Thu Vân	Thành viên (miễn nhiệm ngày 29/03/2022)	-	29.000.000
Cộng		879.510.000	1.096.498.222

(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 (TIẾP THEO)**10. 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 năm:

	<u>Năm 2023</u> VND	<u>Năm 2022</u> VND
Doanh thu cho thuê hoạt động ghi nhận trong năm	30.439.390.861	15.051.717.553

11. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Kết quả hoạt động kinh doanh (Trích):

	<u>Năm 2022</u> VND (Được báo cáo lại)	<u>Năm 2022</u> VND (Đã được báo cáo trước đây)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.513	1.750

Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu năm 2022 được báo cáo lại là để điều chỉnh số trích quỹ khen thưởng phúc lợi theo số được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 04/NQ-SZC-ĐHĐCĐ ngày 18 tháng 04 năm 2023 do số liệu trong Báo cáo tài chính năm 2022 là số tạm trích và do ảnh hưởng của việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2022.

12. 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 31/12/2023 như sau:

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

Về việc tạm dừng thu phí của dự án BOT:

Từ 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 31/12/2023, Công ty đã hoàn thành đầu tư xây dựng Hệ thống thu phí điện tử tự động dừng tại các Trạm thu phí của Dự án nhưng Công ty vẫn chưa được Cơ quan Nhà nước có thẩm 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 ngừng trích khấu hao tài sản BOT do không phát sinh doanh thu thu phí. Đến ngày lập báo cáo này, Công ty chưa đánh giá được tất cả ảnh hưởng của sự kiện trên để trình bày trong báo cáo tài chính năm 2023.

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 (TIẾP THEO)

Về việc chuyển quyền thuê lại đất đã cho bên liên quan thuê:

Ngày 25 tháng 10 năm 2021, Công ty đã ký Hợp đồng số 82/HĐTĐ-SZC-KD về việc cho Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 ("D2D") thuê lại một phần lô đất số 40 tại khu công nghiệp Châu Đức. Công ty đã ghi nhận doanh thu một lần đối với giao dịch cho thuê này trong năm 2022.

Ngày 16 tháng 11 năm 2023, Công ty đã làm việc với D2D về việc thống nhất ủy quyền cho Công ty thương thảo và ký kết các thỏa thuận với khách hàng về việc cho thuê một phần lô đất số 40 theo hợp đồng thuê lại đất số 82/HĐTĐ-SZC-KD.

Ngày 17 tháng 11 năm 2023, Công ty đã ký Biên bản thỏa thuận về việc cho bên thứ ba thuê lại toàn bộ lô đất số 40 tại khu công nghiệp Châu Đức.

Ngày 15 tháng 12 năm 2023, D2D đã ký Hợp đồng số 01/HĐCQ-SZC-KD với Công ty về việc chuyển quyền thuê lại một phần lô đất số 40 tại khu công nghiệp Châu Đức nêu trên để Công ty thực hiện thỏa thuận trên với bên thứ ba.

Đến ngày lập báo cáo này, Công ty chưa ký hợp đồng thuê lại đất do bên thứ ba chưa hoàn tất các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận đăng ký dự án đầu tư tại khu công nghiệp Châu Đức.

Về việc chào bán cổ phiếu ra công chúng

Ngày 25 tháng 12 năm 2023, Công ty đã ra thông báo số 1346/SZC-TCKT về việc chào bán cổ phiếu phổ thông ra công chúng, chi tiết như sau:

- Mục đích: 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;
- Số lượng cổ phiếu chào bán: 59.999.980 cổ phiếu;
- Giá chào bán: 20.000 VND/cổ phiếu;
- Tổng giá trị vốn huy động: 1.199.999.600.000 VND;
- Thời gian đăng ký mua: từ ngày 16/01/2024 đến ngày 20/02/2024.

Ngày 26 tháng 01 năm 2024, Công ty đã nhận được Quyết định số 87/QĐ-UBCK của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc chấp thuận gia hạn giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng đến hết ngày 19 tháng 04 năm 2024. Theo đó, Công ty đã thay đổi thời gian đăng ký mua cổ phiếu đến hết ngày 15 tháng 03 năm 2024.

13. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ngoài các vấn đề được nêu tại Mục 12, không có vấn đề hoặc tình huống nào khác phát sinh kể từ ngày 31/12/2023 có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể có ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hoặc tình hình của Công ty trong những năm tài chính sắp tới.



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Trần Ngọc Tông
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 04 tháng 03 năm 2024

Số:/SZC-BKS

Châu Đức, ngày tháng năm 2024

DỰ THẢO

BÁO CÁO

Công tác giám sát tình hình hoạt động SXKD năm 2023 tại Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Điều lệ sửa đổi, bổ sung của Công ty CP Sonadezi Châu Đức đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- Căn cứ chức năng, nhiệm vụ và quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát.

Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức được Đại Hội đồng cổ đông bổ nhiệm ngày 29/03/2022, gồm các thành viên:

- | | |
|-----------------------|------------|
| - Bà Phạm Thị Kim Hoà | Trưởng ban |
| - Bà Trịnh Thị Hoa | Thành viên |
| - Ông Lê Đức Thuận | Thành viên |

Ban Kiểm soát đã tiến hành kiểm tra, đánh giá kết quả sản xuất kinh doanh, công tác quản lý điều hành của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc trong việc thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2023. Ban Kiểm soát kính báo cáo đến Đại hội đồng cổ đông các nội dung sau:

PHẦN I

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA CÔNG TY, KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN ĐIỀU HÀNH TRONG NĂM 2023

I. Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty năm 2023

1. Báo cáo tài chính năm 2023

Trên cơ sở Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023 do Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn RSM Việt Nam thực hiện, Ban kiểm soát tiến hành kiểm tra mẫu, đối chiếu số liệu và thống nhất đưa ra ý kiến sau:

- Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty CP Sonadezi Châu Đức đã phản ánh trung thực và hợp lý các khía cạnh trọng yếu về tình hình tài chính, cơ cấu tài sản và nguồn vốn của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc tại ngày 31/12/2023.
- Kết quả hoạt động kinh doanh và Lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm 2023 kết thúc ngày 31/12/2023 là phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành về việc lập và trình bày báo cáo tài chính.
- Ban Kiểm soát thống nhất ý kiến của Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn RSM Việt Nam về nội dung không có vấn đề hoặc tình huống nào khác phát sinh kể từ

ngày 31/12/2023 đến khi Ban kiểm soát lập báo cáo này có ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm tài chính tới.

1.1 Cơ cấu tài sản – nguồn vốn của Công ty năm 2023

Đơn vị tính: triệu đồng

TT	CHỈ TIÊU	31/12/2023	31/12/2022	Tăng/giảm
A	TÀI SẢN	6.961.129	6.334.995	626.134
I	Tài sản ngắn hạn	2.064.409	1.734.819	329.590
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	222.415	265.632	(43.217)
2	Đầu tư tài chính ngắn hạn	30.000	40.000	(10.000)
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	67.310	39.571	27.739
4	Hàng tồn kho	1.621.216	1.343.143	278.073
5	Tài sản ngắn hạn khác	123.468	46.473	76.995
II	Tài sản dài hạn	4.896.720	4.600.176	296.544
1	Các khoản phải thu dài hạn	324	307	17
2	Tài sản cố định	791.030	668.927	122.103
3	Bất động sản đầu tư	1.054.819	1.123.217	(68.398)
4	Tài sản dở dang dài hạn	2.943.325	2.699.350	243.975
5	Đầu tư tài chính dài hạn	52.818	52.818	0
6	Tài sản dài hạn khác	54.404	55.557	(1.153)
B	NGUỒN VỐN	6.961.129	6.334.995	626.134
I	Nợ phải trả	5.223.813	4.800.744	423.069
1	Nợ ngắn hạn	1.789.360	1.540.055	249.305
2	Nợ dài hạn	3.434.453	3.260.689	173.764
II	Vốn chủ sở hữu	1.737.316	1.534.251	203.065
1	Vốn góp chủ sở hữu	1.200.000	1.000.000	200.000
2	Các nguồn vốn khác	537.316	534.251	3.065

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023

- Cơ cấu tài sản Công ty đến 31/12/2023 chủ yếu là tài sản dài hạn chiếm tỷ lệ 70,3%, gồm các khoản mục: Tài sản cố định; Bất động sản đầu tư và tài sản dở dang dài hạn... Trong đó, tài sản dở dang dài hạn là 2.943.325 triệu đồng, chiếm tỷ lệ 42,3% tổng tài sản và giảm 243.975 triệu đồng so với đầu năm 2023 chủ yếu do Công ty kết chuyển tăng tài sản cố định (Chi phí xây dựng Sân golf Châu Đức). Tài sản ngắn hạn chủ yếu gồm: Tiền và các khoản tương đương tiền; Hàng tồn kho... Trong đó, hàng tồn kho là 1.621.216 triệu đồng, chiếm tỷ lệ 23,29% tổng tài sản và tăng so với đầu năm là 278.073 triệu đồng (Chi phí đầu tư Khu đô thị Châu Đức); Tiền và các khoản tương đương tiền giảm 43.217 triệu đồng so với đầu năm 2023 do lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động SXKD trong năm 2023 giảm so với năm 2022.

- Cơ cấu nguồn vốn Công ty đến 31/12/2023 gồm Nợ phải trả và Vốn chủ sở hữu. Trong đó nợ ngắn hạn là 1.789.360 triệu đồng, chiếm tỷ lệ 25,7% tổng nguồn vốn và tăng 249.305 triệu đồng; Nợ dài hạn 3.434.453 triệu đồng, chiếm tỷ lệ 49,3% tổng nguồn vốn và tăng 173.764 triệu đồng so với đầu năm 2023 chủ yếu do tăng chi phí phải trả dài hạn (Trích trước giá vốn các hợp đồng thuê đất KCN); Vốn chủ sở hữu 1.737.316 triệu đồng, chiếm tỷ lệ 24,96% tổng nguồn vốn và tăng gần 200.000 triệu đồng so với đầu năm 2023 do tăng vốn từ việc chia cổ tức năm 2022 bằng cổ phiếu. Theo phân tích số liệu cho thấy nợ dài hạn chiếm gần 50% cơ cấu vốn của Công ty, trong đó chi phí phải trả dài hạn chiếm 15,2% trong cơ cấu vốn do Công ty tạm trích giá vốn các hợp đồng thuê đất KCN để tương ứng với doanh thu thuê đất ghi nhận một lần.

1.2 Các chỉ số tài chính

T	Chỉ tiêu	ĐVT	31/12/2023	31/12/2022	Tăng/giảm
1	Hệ số nợ				
	- Hệ số nợ phải trả (trên tổng nguồn vốn)	Lần	0,70	0,71	(0,01)
	- Hệ số nợ phải trả (trên vốn CSH)	Lần	2,99	3,00	(0,01)
2	Khả năng thanh toán				
	- Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	Lần	1,15	1,13	0,03
	- Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0,18	0,18	0,00
3	Khả năng sinh lợi				
	- Tỷ suất LNST/Tổng tài sản (ROA)	%	3,30%	3,30%	0,00
	- Tỷ suất LNST/Vốn CSH (ROE)	%	13,40%	18,14%	(0,05)
	- Tỷ suất LNST/Doanh thu bán hàng, dịch vụ	%	26,80%	28,25%	(0,01)

- Hệ số nợ phải trả trên tổng nguồn vốn giảm từ 0,71 xuống 0,7 so với đầu năm; Hệ số nợ phải trả trên vốn chủ sở hữu bình quân giảm 0,01 lần so với đầu năm, từ 3 xuống 2,99. Hệ số này giảm rất ít chủ yếu do chỉ tiêu: “*Vay ngắn hạn*”; “*Phải trả ngắn hạn khác*” và “*Chi phí phải trả dài hạn*” (Chi phí trích trước giá vốn đất KCN) trên bảng Cân đối kế toán tăng so với việc giảm của khoản mục “*Vay dài hạn*” và “*Người mua trả tiền trước ngắn hạn*”. Tổng vốn chủ sở hữu cũng tăng 203.065 triệu đồng do trích lập quỹ Đầu tư phát triển 40.000 triệu đồng và do tăng vốn góp chủ sở hữu 200.000 triệu đồng (Phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức); Tuy nhiên lợi nhuận sau thuế chưa phân phối giảm 36.876 triệu đồng so với số đầu năm 2023 do trích lập các quỹ.

- Chỉ số khả năng thanh toán ngắn hạn tăng 0,03 lần do Công ty tăng tài sản ngắn hạn là 329.590 triệu đồng chủ yếu do kết chuyển tăng hàng tồn kho của Khu đô thị Châu Đức từ khoản mục chi phí XDCBDD, trong khi đó nợ ngắn hạn chỉ tăng 249.305 triệu đồng. Chỉ tiêu này đạt 1,15 lần lớn hơn 1 phản ánh khả năng thanh toán ngắn hạn của Công ty có cải thiện tuy nhiên cần lưu ý đến tính chuyển đổi hàng tồn kho thành tiền mặt để đảm bảo khả năng thanh toán trong ngắn hạn. Chỉ tiêu khả năng thanh toán nhanh cuối năm 2023 không giảm so với đầu năm

nhưng chỉ đạt 0,18 lần. Công ty cần theo dõi sát sao và có kế hoạch thanh toán các khoản nợ đến hạn cần thiết để đảm bảo an toàn tài chính cho hoạt động SXKD.

- Các chỉ số tài chính thể hiện khả năng sinh lợi không tăng hoặc giảm nhẹ so với năm trước chủ yếu do Công ty điều chỉnh tăng giá vốn KCN để phù hợp với chi phí đầu tư xây dựng, GPMB hiện nay và doanh thu hoạt động kinh doanh chỉ đạt 91,4% so với kế hoạch; Hoạt động kinh doanh sân golf chưa mang lại lợi nhuận; Mảng kinh doanh bất động sản dân dụng không đạt doanh thu – lợi nhuận như kỳ vọng và dự án BOT 768 ngừng thu phí kéo dài.

Ghi chú: Khi phân tích các chỉ số nợ và khả năng thanh toán của Công ty, Ban kiểm soát đã đánh giá và loại trừ các chỉ tiêu: “Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn và dài hạn” trên bảng Cân đối kế toán do tính chất tương đối chắc chắn về việc phát sinh các giao dịch kinh tế (cho thuê đất KCN).

2. Tình hình thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông

2.1 Bảng kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023

Đơn vị tính: triệu đồng

T T	Chỉ tiêu	Nghị quyết ĐHĐCĐ 2023	Thực hiện 2023	TH /KH 2023(%)
1	Tổng doanh thu	914.505	835.996	91,42%
2	Lợi nhuận sau thuế	210.261	218.873	104,10%
3	Tổng số phải nộp NSNN	135.000	123.782	91,69%
4	Đầu tư XDCB	385.710	234.240	60,73%
5	Bồi thường GPMB	1.325.934	383.220	28,9%
6	Tổng số lao động bình quân (người)	357	272	76,19%
7	Tổng quỹ lương	45.192	43.750	96,81%
	- Quỹ lương người Quản lý	7.192	5.500	76,47%
	- Quỹ lương người lao động	38.000	38.250	100,66%
8	Trích các quỹ (LNST 2021)	55.750	55.750	100,00%
9	Tỷ lệ cổ tức	20%	20%	100,00%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023

Căn cứ số liệu thực hiện năm 2023 cho thấy tổng doanh thu chỉ đạt 91,4% và lợi nhuận sau thuế đạt 104,1% so với kế hoạch của Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông. Số nộp NSNN đạt 91,69%; Chi đầu tư XDCB đạt 60,73%; Chi BTGPMB chỉ đạt 28,9% so với kế hoạch năm do công tác chi trả tiền bồi thường GPMB của địa phương chưa đạt tiến độ. Tổng quỹ lương thực hiện năm 2023 đạt 96,81% trong đó quỹ lương người lao động tăng 100,66%; Quỹ lương người quản lý đạt 76,47% so với kế hoạch. Tổng số lao động bình quân trong năm 2023 là 272 người, giảm 23,81% so với kế hoạch do công tác tuyển dụng lao động cho hoạt động kinh doanh thu phí trong năm chưa triển khai. Tỷ lệ trích các quỹ từ LNST năm 2022 đạt 100%. Công ty đã chia cổ tức năm 2022 bằng cổ phiếu là 20% theo với Nghị quyết của Hội đồng cổ đông.

2.2 Đánh giá chi tiết các mảng kinh doanh chính của Công ty

TT	Các hoạt động kinh doanh	Tình hình thực hiện 2023			
		Doanh thu	Giá Vốn	Lợi nhuận gộp	Tỷ trọng LN/DT
1	Kinh doanh từ cho thuê đất, cơ sở hạ tầng KCN	683.675	311.976	371.699	54%
2	Hoạt động cho thuê nhà xưởng	3.464	1.617	1.847	53%
3	Kinh doanh từ chuyển nhượng bất động sản dân dụng	72.409	24.940	47.469	66%
4	Hoạt động kinh doanh nước cấp KCN (dành cho các công ty kinh doanh hạ tầng KCN)	6.606	6.640	(34)	-1%
5	Xử lý nước thải KCN	2.868	3.819	(951)	-33%
6	Kinh doanh sân golf	48.232	106.552	(58.320)	-121%
7	Thu phí đường bộ BOT 768	0	12.021	(12.021)	
8	Cung cấp điện - KCN; khác	691	61	630	91%
9	Hoạt động tài chính	17.085	46.014	(28.929)	-169%
10	Thu nhập khác	966	479	487	50%
Tổng cộng		835.996	514.119	321.877	39%

- Trong các mảng kinh doanh trên, hoạt động cho thuê đất, cơ sở hạ tầng KCN chiếm tỷ trọng lớn nhất 81,78% trên tổng doanh thu của Công ty. Mảng kinh doanh Sân golf chiếm tỷ trọng là 5,77%; Hoạt động kinh doanh chuyển nhượng BĐS dân dụng là 8,66% trên tổng doanh thu. Các dịch vụ khác như: Cung cấp điện, nước, xử lý nước thải, cho thuê nhà xưởng, hoạt động tài chính... đóng góp 3,79% doanh thu còn lại năm 2023. Dự án BOT đường 768 chưa vận hành thu phí lại nên chưa phát sinh doanh thu trong kỳ.

- Giá vốn của các hoạt động kinh doanh như sau: Hoạt động cho thuê đất, cơ sở hạ tầng KCN chiếm tỷ trọng 60,68% trên tổng giá vốn; Kinh doanh Sân golf chiếm tỷ trọng 20,73%; Hoạt động kinh doanh chuyển nhượng BĐS dân dụng là 4,85% trên tổng giá vốn. Các hoạt động kinh doanh còn lại chiếm 13,74% tổng chi phí giá vốn, trong đó, mảng thu phí cầu đường phát sinh chi phí lãi vay và chi phí duy trì các trạm thu phí của dự án.

- Trong năm 2023, tỷ trọng lợi nhuận so với doanh thu của toàn Công ty đạt 39%, cao hơn năm trước 0,5% tuy nhiên chỉ có 3 hoạt động kinh doanh có lãi là Hoạt động cho thuê đất, cơ sở hạ tầng KCN, cho thuê nhà xưởng và kinh doanh chuyển nhượng BĐS dân dụng. Các hoạt động kinh doanh khác chưa mang lại lợi nhuận cho Công ty.

2.3 Tình hình nộp NSNN

Năm 2023, Công ty chấp hành nghiêm chỉnh việc kê khai và nộp các loại thuế vào NSNN đúng thời gian quy định, không bị xử phạt vi phạm hành chính. Tổng số phải nộp NSNN trong kỳ là 123.782 triệu đồng, đạt 91,69 % kế hoạch. Năm nay, Công ty vẫn còn trong giai đoạn được hưởng ưu đãi thuế TNDN, giảm 50% thuế suất thuế TNDN của dự án đầu tư kinh doanh KCN Châu Đức và dự án BOT đường 768.

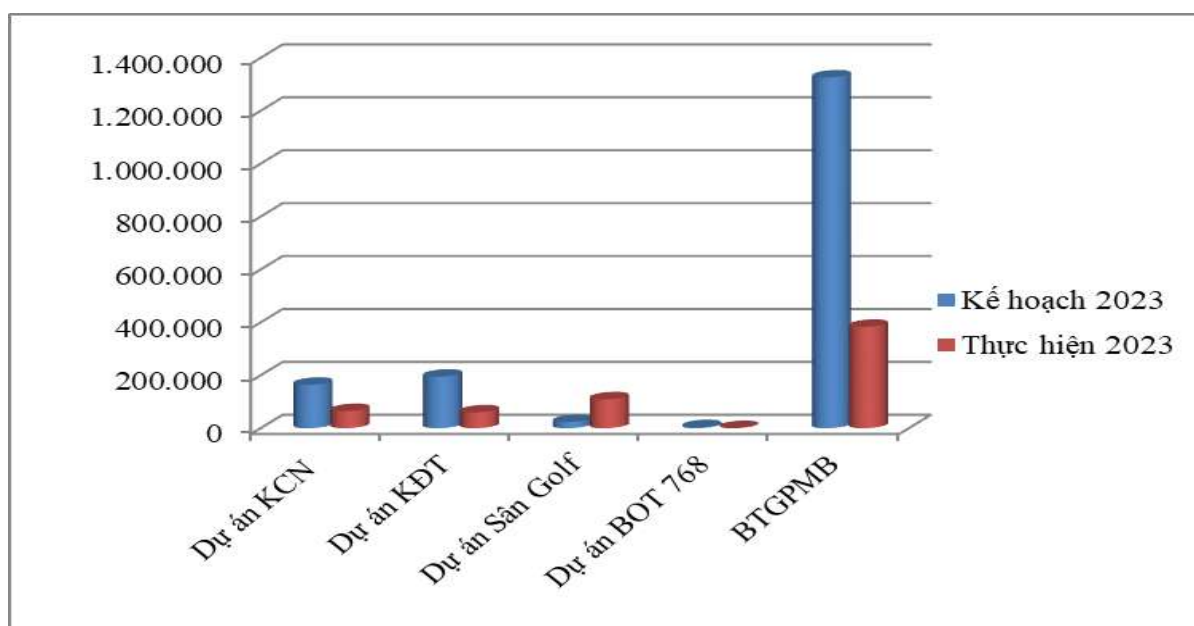
2.4 Tình hình đầu tư XD CB, mua sắm tài sản

- Công tác đầu tư XDCB được triển khai thực hiện theo kế hoạch với chi phí đầu tư XDCB (số tăng chi phí theo sổ sách kế toán) là 421.736 triệu đồng đạt 68,3% trong đó chi phí thực hiện bồi thường GPMB là 158.282 triệu đồng đạt 11,94% so với kế hoạch.

- Trong kỳ, Công ty kết chuyển chi phí XDCBDD sang tăng tài sản cố định (Sân Golf và các hạng mục phụ trợ...) là 177.363 triệu đồng; Tăng chi phí dở dang trong kỳ (Chi phí KĐT Châu Đức) là 110.182 triệu đồng.

- Quý 3/2023, Công ty thanh lý khung kèo thép và cụm nhà cửa, vật kiến trúc của Khu dịch vụ TDTT Sonadezi (Sân tập golf) do kết thúc thỏa thuận hợp tác kinh doanh với trường Cao Đẳng Sonadezi với giá trị thanh lý thông qua đấu giá là 1.865 triệu đồng, thấp hơn 271 triệu đồng so với giá trị của tài sản.

Tình hình thực hiện các dự án theo kế hoạch năm 2023



- Đối với dự án KCN Châu Đức: Chi phí thực hiện đầu tư (Chi phí tư vấn, lãi vay vốn hóa, chi phí xây dựng...) là 64.675 triệu đồng đạt 39,4% so với kế hoạch do còn vướng mặt bằng, không đủ điều kiện triển khai thi công xây dựng. Trong năm 2024, Công ty tiếp tục triển khai thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật đường giao thông, hệ thống thoát nước mưa, nước thải, chiếu sáng...đồng thời thực hiện công tác duy tu, bảo dưỡng đối với hệ thống hạ tầng hiện hữu và công tác chăm sóc khách hàng thuê đất trong KCN.

- Đối với dự án KĐT Châu Đức: Chi phí thực hiện đầu tư (Chi phí tư vấn, lãi vay vốn hóa, chi phí xây dựng...) là 59.902 triệu đồng chỉ đạt 30,8% so với kế hoạch. Trong năm 2024, Công ty hoàn tất hồ sơ điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án KĐT phía Bắc, KDC Sonadezi Hữu Phước, triển khai thi công xây dựng dự án nhà ở xã hội giai đoạn 1 và tiếp tục đầu tư xây dựng các hạng mục nhà ở liên kế, nhà ở thương mại giai đoạn 2 (shophouse) thuộc KDC Sonadezi Hữu Phước...

- Đối với dự án Sân Golf Châu Đức: Chi phí thực hiện đầu tư là 109.063 triệu đồng đạt 472,6% so với kế hoạch chủ yếu do tiếp tục hoàn thành các hạng mục công trình chuyển tiếp từ năm 2022. Kế hoạch năm 2024, Công ty tiếp tục hoàn thiện công tác vận hành sân Golf và hoàn tất các hồ sơ XDCB.

- Đối với dự án BOT đường 768: Chi phí đầu tư phát sinh 600 triệu đồng, đạt 15,5% do Công ty. Công ty đã được các cấp có thẩm quyền nghiệm thu việc xây dựng hệ thống thu phí không dừng nhưng vẫn còn vướng các thủ tục về điều chỉnh

chủ trương đầu tư dự án nên chưa được thu phí trở lại. Cuối năm 2023, Công ty đã tiến hành tu sửa đường NM nước Thiện Tân và đang đề xuất đưa tuyến đường này ra khỏi dự án BOT 768 và bàn giao cho cơ quan Nhà nước quản lý.

- Công tác GPMB các dự án trong năm 2023 chỉ đạt 28,9% so với kế hoạch do phụ thuộc vào tình hình kiểm kê, ra quyết định bồi thường của địa phương. Trong năm 2024, Công ty tiếp tục công tác kiểm kê, lập, phê duyệt phương án bồi thường và giải ngân chi phí bồi thường GPMB. Công ty cũng tiếp tục các hồ sơ pháp lý liên quan đến công tác giao thuê đất của các dự án.

2.5 Tình hình quỹ tiền lương

Quỹ tiền lương thực hiện của CBNV và người quản lý là 43.750 triệu đồng, đạt 96,81% kế hoạch năm. Hàng tháng, Công ty thực hiện chi trả mức tiền lương và thù lao của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông đã thông qua. Quỹ tiền lương được tính trên cơ sở kết quả lợi nhuận đạt được và năng suất lao động theo quy định tại thông tư 28 của Bộ LĐTBXH.

2.6 Tình hình trích lập các quỹ

- Sau khi được Đại hội đồng cổ đông năm 2023 thông qua việc trích lập các quỹ, Công ty đã thực hiện trích lập 28,25% lợi nhuận sau thuế năm 2022 cho các quỹ với tổng số tiền là 55.750 triệu đồng, trong đó trích Quỹ đầu tư phát triển là 40.000 triệu đồng.

- Đối với kế hoạch phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2023 cho các quỹ theo Nghị quyết là 53.400 triệu đồng (25,4% lợi nhuận sau thuế), Công ty chưa thực hiện và đề xuất trình Đại hội đồng cổ đông năm nay dự kiến phân phối 42.680 triệu đồng tương ứng 19,5% lợi nhuận sau thuế. Trong đó Quỹ đầu tư phát triển là 30.000 triệu đồng chiếm tỷ lệ 70,3% trên tổng số lợi nhuận phân phối cho các quỹ.

2.7 Tình hình chi trả cổ tức cho cổ đông

Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua Nghị quyết chi trả 20% cổ tức năm 2022 cho cổ đông bằng cổ phiếu và Công ty đã hoàn tất thủ tục cho cổ đông trong quý 4/2023. Tính đến thời điểm 31/12/2023, số cổ tức còn lại của các năm chưa trả là 3.982 triệu đồng.

2.8 Tình hình sử dụng nguồn vốn huy động từ trái phiếu

Đến ngày 31/12/2023, giá trị giải ngân từ nguồn trái phiếu đạt 100%, chi tiết:

Vốn từ phát hành trái phiếu (triệu đồng)	Giá trị giải ngân	Số đã giải ngân đến 31/12/23	Số chưa sử dụng đến 31/12/23
Đầu tư DA KĐT Châu Đức	500.000	500.000	0

Trong năm 2023, Công ty đã giải ngân hết vốn phát hành từ trái phiếu để đầu tư vào dự án KĐT Châu Đức theo đúng mục đích.

II. Kết quả giám sát đối với Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và người điều hành khác của Công ty

1. Kết quả giám sát đối với Hội đồng quản trị Công ty (nhiệm kỳ 2022-2027)

- Hội đồng quản trị gồm 07 thành viên được Đại hội đồng cổ đông bổ nhiệm năm 2022 với 02 thành viên kiêm nhiệm trong Ban Tổng giám đốc.

- Trong năm 2023, Hội đồng quản trị đã triệu tập 04 cuộc họp nhằm triển khai, biểu quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền của mình theo quy định của pháp luật và Nghị quyết đại hội đồng cổ đông. Ngoài các cuộc họp trực tiếp, Hội đồng quản trị còn thực hiện lấy ý kiến bằng văn bản để đưa ra các quyết định, đáp ứng kịp thời yêu cầu hoạt động SXKD. Mỗi cuộc họp, lấy ý kiến đều được tổng hợp đầy đủ hồ sơ và lưu trữ tại Công ty.

- Các thành viên Hội đồng quản trị đã thực hiện đúng chức năng nhiệm vụ của mình theo quy định của Pháp luật, Điều lệ Công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị.

2. Kết quả giám sát đối với Ban Tổng giám đốc và người điều hành khác của Công ty

- Ban Tổng giám đốc gồm 04 thành viên, có một thành viên được bổ nhiệm ngày 30/11/2023 là Ông Đinh Ngọc Thuận. Ban Tổng giám đốc đã thực hiện phân công công việc từng thành viên để triển khai thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị và thực hiện công bố thông tin theo quy định.

- Căn cứ vào Nghị quyết của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc đã tổ chức, triển khai thực hiện, điều hành công việc kinh doanh, bám sát theo đúng chủ trương do ĐHĐCĐ và Hội đồng quản trị đề ra. Ban Tổng giám đốc đã tổ chức các cuộc họp định kỳ và bất thường để rà soát kế hoạch và tháo gỡ khó khăn vướng mắc cho các Phòng/Ban/Xí nghiệp Công ty.

3. Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát với Hội đồng quản trị và Ban điều hành

- Ban kiểm soát và Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc có sự phối hợp trên nguyên tắc vì lợi ích chung của Công ty và các cổ đông, tuân thủ các quy định của Pháp luật, Điều lệ, Quy chế của Công ty.

- Ban kiểm soát được mời tham dự các cuộc họp của Hội đồng quản trị, được cung cấp các nội dung theo yêu cầu trong các cuộc kiểm tra nhằm nắm bắt kịp thời tình hình hoạt động của Công ty theo kế hoạch SXKD đã được ĐHĐCĐ thông qua.

4. Đánh giá về giao dịch giữa Công ty với Thành viên Hội đồng quản trị, Người điều hành Công ty

- Các giao dịch phát sinh trong kỳ có liên quan giữa Công ty với thành viên Hội đồng quản trị, Ban điều hành được Công ty tuân thủ các quy định về quản trị Công ty. Khi có phát sinh giao dịch, Công ty đều thực hiện việc xin ý kiến các thành viên Hội đồng quản trị thông qua chủ trương, thực hiện công bố thông tin và thuyết minh tất cả các giao dịch phát sinh trên Báo cáo tài chính theo quy định.

- Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2023 đã thực hiện công bố đầy đủ các giao dịch, đồng thời công bố trên website ngày 24/01/2024 và gửi báo cáo đến Ủy ban chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM thuyết minh tất cả các giao dịch phát sinh với các bên có liên quan trên báo cáo tài chính theo quy định hiện hành.

PHẦN 2

BÁO CÁO KẾT QUẢ TỰ ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2023 VÀ KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ

I. Kết quả tự đánh giá hoạt động của Ban Kiểm soát

1. Tình hình hoạt động của Ban Kiểm soát và kiểm soát viên

Ban kiểm soát nhiệm kỳ IV (2022-2027) gồm 03 thành viên, trong đó Trưởng Ban kiểm soát làm việc chuyên trách tại Công ty.

- Trong năm 2023, Ban kiểm soát đã tổ chức các cuộc họp với sự tham gia đầy đủ của các thành viên để phân công nhiệm vụ, lập kế hoạch, nội dung kiểm soát hoạt động SXKD và họp đánh giá kết quả công việc đã phân công của mỗi thành viên.

- Ban kiểm soát không phân công thành viên tham gia chứng kiến kiểm kê tài sản, vật tư, SPDD tại thời điểm kiểm tra; Không thực hiện xác minh, đối chiếu chứng từ, hàng hóa đầu vào của Công ty đã kê khai khấu trừ thuế và hạch toán trong kỳ; Không tổ chức đối chiếu, xác nhận tất cả các khoản nợ phải thu, nợ phải trả.

- Trong năm, các kiểm soát viên thực hiện giám sát hoạt động SXKD theo nhiệm vụ phân công để giám sát việc quản lý điều hành hoạt động kinh doanh của Ban Tổng giám đốc, rà soát tính pháp lý, thủ tục, trình tự ban hành các nghị quyết của Hội đồng quản trị trong công tác điều hành. Giám sát tính tuân thủ Điều lệ, các nghị quyết ĐHĐCĐ và Hội đồng quản trị; việc phân phối lợi nhuận, chia cổ tức, công bố thông tin của Công ty... để đảm bảo tính minh bạch trong việc thông tin công bố theo quy định pháp luật.

- Ngoài ra, Ban kiểm soát không nhận được đơn thư yêu cầu hay khiếu nại của cổ đông yêu cầu kiểm tra về việc điều hành của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc đối với hoạt động kinh doanh của công ty.

2. Thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của Ban Kiểm soát

Ban kiểm soát đã thực hiện chức năng, nhiệm vụ kiểm tra, giám sát hoạt động kinh doanh theo quy định của Điều lệ và pháp luật, không phát sinh mâu thuẫn quyền lợi với lợi ích Công ty. Trong năm 2023, chi phí tiền lương và thù lao của Ban kiểm soát được công ty chi trả hàng tháng theo đúng nghị quyết ĐHĐCĐ như sau:

Thành viên BKS	Chức danh	Mức lương/ thù lao hàng tháng theo NQ.ĐH CĐ (tr.đ)	CP quỹ lương, thưởng / thù lao năm 2023 (tr.đ)	Số lượng cổ phần sở hữu có quyền biểu quyết 31/12/23		Hành vi vi phạm pháp luật	Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty	Lợi ích liên quan đối với Công ty
				Tổng Cty Sonadezi	Cá nhân			
Phạm Thị Kim Hòa	Trưởng BKS	29,2	693,51	8.208.000	0	Không	Không	Không
Trịnh Thị Hoa	Thành viên	4,0	93	0	0	Không	Không	Không
Lê Đức Thuận	Thành viên	4,0	93	0	0	Không	Không	Không

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023

3. Tổng kết các cuộc họp của Ban Kiểm soát và kế hoạch năm 2024

3.1 Tổng kết các cuộc họp của Ban Kiểm soát

- Trong năm vừa qua, các thành viên BKS đã đánh giá công tác giám sát tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh, quản lý của Ban điều hành trên cơ sở Nghị quyết ĐHĐCĐ, Hội đồng quản trị, báo cáo tài chính và các báo cáo của các phòng/ban... theo quy định của Công ty và của các cấp quản lý.

- Trên cơ sở thực hiện kiểm soát theo phương pháp chọn mẫu số liệu trong BCTC, sổ sách kế toán, hóa đơn, chứng từ do Công ty cung cấp tại thời điểm kiểm tra,

Ban kiểm soát đã tổ chức 03 cuộc họp và thảo luận về các nội dung sau mỗi đợt kiểm soát tình hình hoạt động SXKD tại Công ty, một số nội dung chính đã họp như sau:

- + Đánh giá tình hình thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ, Hội đồng quản trị qua hiệu quả tình hình hoạt động của các mảng kinh doanh hàng quý;
- + Họp thẩm định, đánh giá tính trung thực, hợp lý số liệu BCTC quý, năm đã kiểm toán theo nhiệm vụ đã được phân công của mỗi thành viên và lập báo cáo trình Tổng công ty;
- + Rà soát việc tuân thủ thực hiện công bố thông tin theo quy định;
- + Đóng góp ý kiến cho dự thảo các quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị và các quy trình nội bộ...;
- + Rà soát việc thực hiện nghĩa vụ nộp NSNN, chi trả cổ tức cho cổ đông...;
- + Kiểm soát tình hình đầu tư vốn; việc sử dụng vốn vay và tình hình giải ngân trái phiếu;
- + Rà soát, đánh giá tình hình ước thực hiện SXKD năm 2023; việc lập kế hoạch SXKD năm 2024 trình Tổng Công ty Sonadezi.

3.2 Kế hoạch hoạt động năm 2024 của Ban Kiểm soát

- Ban kiểm soát tiếp tục thực hiện công tác kiểm tra, giám sát hoạt động của HĐQT và giám sát việc quản lý điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Ban Tổng giám đốc.
- Giám sát tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty thông qua báo cáo tài chính, báo cáo giám sát tài chính và báo cáo khác theo quy định của pháp luật.
- Thực hiện kiểm tra, phối hợp các phòng/ban chức năng của công ty rà soát việc tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ, nghị quyết ĐHĐCĐ, nghị quyết Hội đồng quản trị trong việc điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Ban điều hành.
- Thẩm định báo cáo tài chính hàng quý và cả năm.
- Kiểm tra công tác triển khai dự án, xây dựng cơ bản, tình hình đầu tư tài chính; Việc sử dụng vốn...và các công việc khác thuộc thẩm quyền, chức năng, nhiệm vụ theo Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát công ty.

II. Kết luận, kiến nghị của Ban Kiểm soát về tình hình HĐSXKD năm 2023 của Công ty

Tình hình thu hút vốn đầu tư nước ngoài tại Việt Nam tăng trưởng khả quan trong năm 2023. Qua việc giám sát tình hình hoạt động SXKD tại Công ty, Ban kiểm soát nhận thấy: Công ty đẩy mạnh công tác tiếp thị cho thuê đất và cuối năm 2023 có một số khách hàng quan tâm và ký thỏa thuận thuê đất. Công tác giải ngân chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng cho các dự án tiếp tục được Công ty bám sát; Thị trường bất động sản dân dụng vẫn chưa có dấu hiệu phục hồi. Dự án BOT đường 768 đang tạm ngưng thu phí để hoàn tất các thủ tục theo yêu cầu của cơ quan quản lý; Kinh doanh vận hành Sân golf đã tương đối ổn định, có nhiều hình thức tiếp thị đến khách hàng tuy nhiên kết quả kinh doanh vẫn chưa thu lợi nhuận...

Trước tình hình thực tiễn của hoạt động SXKD năm 2023, Ban kiểm soát có một số nhận xét, kiến nghị như sau:

1. Nhận xét và kiến nghị về tình hình sản xuất kinh doanh năm 2023:

- Trong năm 2023, Công ty đã hoàn thành vượt mức chỉ tiêu về lợi nhuận, đạt 104,1% tuy nhiên doanh thu thực hiện chỉ đạt 91,42% so với kế hoạch. Các chỉ tiêu còn lại số thực hiện đều thấp hơn so với Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông. Trong đó chi phí XD CB chỉ đạt 60,73% so với kế hoạch. Chi phí GPMB phụ thuộc vào công

tác kiểm kê, ra quyết định bồi thường của địa phương nên chỉ đạt 28,9% so với kế hoạch của Đại hội đồng cổ đông.

- Công tác đầu tư XDCB của các dự án tiếp tục được triển khai và đạt được các kết quả như đã phân tích bên trên (mục 2.4). Số liệu XDCB chỉ đạt 60,73% so với kế hoạch do Công ty gặp nhiều khó khăn, vướng mắc trong công tác bàn giao mặt bằng để thi công dự án, khó khăn trong việc sắp xếp vốn giải ngân và điều chỉnh giảm khối lượng đầu tư XDCB theo nhu cầu của thị trường.

- Trong các mảng kinh doanh của Công ty, hoạt động cho thuê đất, cơ sở hạ tầng KCN chiếm tỷ trọng rất lớn trên tổng doanh thu (81,78%). Đây là hoạt động quan trọng nhất hiện nay, mang lại lợi nhuận chủ yếu cho Công ty. Năm vừa qua, Công ty kinh doanh khai thác Sân golf và kinh doanh chuyển nhượng BĐS dân dụng cũng phát sinh doanh thu. Tuy hai mảng kinh doanh trên chỉ chiếm 14,4% trong tổng doanh thu năm 2023, tăng 3,6% so với năm trước và hoạt động kinh doanh Golf chưa mang lại lợi nhuận, nhưng trong tương lai, đây là những hoạt động kinh doanh chủ chốt của Công ty, góp phần vào sự tăng trưởng của Công ty sau này.

Căn cứ các phân tích, nhận xét như nêu trên, Ban kiểm soát kiến nghị Ban điều hành tiếp tục đánh giá, phân tích và đưa ra chủ trương nhằm tháo gỡ các khó khăn vướng mắc trong công tác bồi thường GPMB và công tác giao thuê đất của các dự án; Hoàn tất các thủ tục pháp lý liên quan đến KĐT Châu Đức và Khu dân cư Hữu Phước; Hoàn tất các thủ tục liên quan để thu phí trở lại dự án BOT 768 và quyết toán dự án theo quy định; Chấm dứt Thỏa thuận hợp tác kinh doanh giữa Công ty và Trường Cao đẳng Công Nghệ & Quản Trị Sonadezi do thỏa thuận đã kết thúc thời gian hợp tác và đã thanh lý tài sản của Sân tập golf; Thường xuyên cập nhật tình hình thu tiền, thu hồi công nợ và đánh giá việc huy động, sử dụng nguồn vốn vay nhằm chủ động trong việc quản lý vốn, thanh toán các khoản nợ đến hạn. Tiếp tục hoàn thiện các quy trình, quy định liên quan đến công tác vận hành Sân Golf. Thêm vào đó, Ban điều hành tiếp tục chỉ đạo các trưởng Phòng/Ban/Xí nghiệp giám sát công việc của bộ phận phụ trách, đảm bảo hoàn thành công việc đúng tiến độ như kế hoạch được giao.

2. Một số nhận xét và kiến nghị khác

- *Về nguồn vốn đầu tư và phục vụ hoạt động SXKD:* Trong năm 2023, Công ty tiếp tục gặp khó khăn về vốn do dòng tiền thu vào từ SXKD chỉ chiếm khoảng 40% dòng tiền chi ra cho các hoạt động kinh doanh, đầu tư, tài chính. Công ty tiếp tục bổ sung nguồn vốn thiếu hụt bằng nguồn vay từ các tổ chức tín dụng, chia cổ tức năm 2022 bằng cổ phiếu và phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ. Theo kế hoạch dòng tiền trong năm 2024, nhu cầu về vốn của Công ty vẫn rất cao để phục vụ cho công tác chi trả tiền bồi thường GPMB, chi XDCB, trả nợ gốc vay... Ban điều hành cần tiếp tục đánh giá, phân tích và đề xuất các phương án huy động vốn nhằm bổ sung vốn đối ứng cho các dự án, cung cấp vốn cho hoạt động SXKD và cải thiện các chỉ số tài chính để đảm bảo an toàn tài chính cho Công ty.

- *Về nguồn nhân lực:* Công ty đang triển khai các dự án lớn, trọng điểm là Dự án Khu công nghiệp và Khu đô thị Sân golf Châu Đức. Trong đó, Dự án Khu đô thị Sân Golf Châu Đức thuộc lĩnh vực kinh doanh mới của Công ty nên phát sinh nhu cầu về nguồn nhân lực chất lượng cao. Trong năm 2023 Công ty đã bổ sung một số nhân sự cho Xí nghiệp đô thị và Xí nghiệp Golf, bước đầu hỗ trợ về nhân lực cho các Xí nghiệp. Ban điều hành tiếp tục xem xét việc sử dụng nhân sự phù hợp và có kế hoạch đào tạo chuyên môn, nghiệp vụ cho người lao động nhằm đáp ứng nhu cầu của việc đầu tư, vận hành các dự án.

- *Về hệ thống kiểm soát nội bộ:* Công ty cần định kỳ đánh giá và điều chỉnh hệ thống các quy chế, quy trình, quy định nội bộ của Công ty cho phù hợp với thực tiễn, để việc rà soát rủi ro được thực hiện hiệu quả trong toàn Công ty, nhằm nâng cao vai trò của hệ thống kiểm soát nội bộ. Ngoài ra, Ban điều hành cùng các CBNV Công ty tiếp tục tuân thủ các quy chế, quy trình nhằm giảm thiểu rủi ro, quản lý tốt chi phí trong công tác quản lý, đầu tư XD/CB và mua sắm hàng hóa, dịch vụ, công tác vận hành các dự án, góp phần gia tăng lợi nhuận cho Công ty.

- *Về công tác lập kế hoạch:* Ban điều hành tiếp tục nâng cao chất lượng công tác lập kế hoạch kinh doanh, kế hoạch tài chính, quản trị tài chính hàng năm của Công ty. Ban điều hành cần lường trước các rủi ro khách quan, liên tục cập nhật thông tin về thị trường, các thay đổi về chính sách của Nhà Nước...nhằm xây dựng kế hoạch sát với tình hình thực tế của Công ty. Hội đồng quản trị lãnh đạo, Ban điều hành tiến hành triển khai các phương án nhằm mục đích hoàn thành, vượt kế hoạch doanh thu, lợi nhuận hàng năm và định hướng Công ty phát triển ổn định, lâu dài.

Trên đây là Báo cáo kiểm soát hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 của Ban Kiểm soát Công ty CP Sonadezi Châu Đức, kính báo cáo đến Đại hội đồng cổ đông trong cuộc họp thường niên năm 2024.

Trân trọng./.

Nơi nhận :

- Như trên;
- Lưu : VT, BKS.

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**

Phạm Thị Kim Hoà

Châu Đức, ngày tháng năm 2024

BÁO CÁO
Về việc chọn đơn vị kiểm toán thực hiện kiểm toán BCTC năm 2024

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Căn cứ Luật Doanh nghiệp ngày 17/06/2020;

Căn cứ Luật Chứng khoán ngày 26/11/2019;

Căn Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.

Theo công bố của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về danh sách các công ty kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán năm 2024, Ban kiểm soát Công ty CP Sonadezi Châu Đức kính trình Đại hội đồng cổ đông về việc lựa chọn một trong ba công ty thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty như sau:

TT	Tên công ty Kiểm toán	Địa chỉ liên hệ
1	Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam	Số 2, đường Hải Triều, P. Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM
2	Công ty TNHH Kiểm toán & tư vấn RSM Việt Nam	Số 140, đường Nguyễn Văn Thủ, P. Đa Kao, Quận 1, TP.HCM
3	Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C	Số 02, đường Trường Sơn, P.2, Quận Tân Bình, TP.HCM

Các đơn vị kiểm toán trên là những đơn vị kiểm toán độc lập, uy tín trong danh sách các doanh nghiệp được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận cho kiểm toán những đơn vị có lợi ích công chúng năm 2024.

Ban kiểm soát kiến nghị Đại hội đồng cổ đông thông qua danh sách các công ty kiểm toán như trên và ủy quyền Hội đồng Quản trị chọn một trong ba đơn vị để thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024 cho Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: BKS, HĐQT.

TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN

Phạm Thị Kim Hòa

Số: /TTr-SZC-HĐQT

Châu Đức, ngày tháng năm 2024

Dự thảo

TỜ TRÌNH
Về việc phương án phân phối lợi nhuận năm 2023 và
Kế hoạch phân phối lợi nhuận 2024

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2023 được kiểm toán;

Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh năm 2023;

Căn cứ kế hoạch sản xuất kinh doanh và tình hình tài chính của Công ty năm 2024.

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và phê duyệt phương án phân phối lợi nhuận năm 2023 và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2024 tại kỳ họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024, cụ thể như sau:

1. Phương án phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2023 như sau:

STT	Nội dung	Giá trị (đồng)	% LNST
1	Vốn điều lệ đến 31/12/2023	1.199.999.610.000	
2	Lợi nhuận sau thuế TNDN	218.873.291.512	
3	Trích các quỹ	42.680.000.000	19,50%
3.1	Quỹ Đầu tư phát triển	30.000.000.000	13,71%
3.2	Quỹ khen thưởng phúc lợi	10.000.000.000	4,57%
3.3	Quỹ khen thưởng người Quản lý	680.000.000	0,31%
3.4	Quỹ công tác cơ quan hữu quan	2.000.000.000	0,91%
4	Lợi nhuận còn lại sau khi trích quỹ	176.193.291.512	
5	Lợi nhuận các năm trước chuyển sang	185.262.421.522	
6	Tổng lợi nhuận còn lại	361.455.713.034	
7	Cổ tức (10% vốn điều lệ)	119.999.961.000	(*)
8	Lợi nhuận còn lại chuyển năm sau	241.455.752.034	

(*) Giá trị chi trả cổ tức là 10% của số vốn điều lệ 1.199.999.610.000 đồng

2. Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2024:

STT	NỘI DUNG	Giá trị (đồng)	% LNST
1	Vốn điều lệ dự kiến	1.799.999.410.000	
2	Lợi nhuận sau thuế TNDN	228.153.600.000	
3	Trích các quỹ	53.900.000.000	23,6%
3.1	Quỹ Đầu tư phát triển	30.000.000.000	13,1%
3.2	Quỹ khen thưởng phúc lợi	10.000.000.000	4,4%
3.3	Quỹ công tác Xã hội cộng đồng	7.000.000.000	3,1%
3.4	Quỹ khen thưởng người Quản lý	900.000.000	0,4%
3.5	Quỹ công tác cơ quan hữu quan	6.000.000.000	2,6%
4	Lợi nhuận còn lại sau khi trích quỹ	174.253.600.000	
5	Lợi nhuận các năm trước chuyển sang	241.455.752.034	
6	Tổng lợi nhuận còn lại	415.709.352.034	
7	Cổ tức (10% vốn điều lệ)	179.999.941.000	
8	Lợi nhuận còn lại chuyển năm sau	235.709.411.034	

Việc trích quỹ khen thưởng phúc lợi NLD và quỹ khen thưởng NQL căn cứ kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 và quy định tại Thông tư số 28/2016/TT-BLĐTBXH.

Trên đây là phương án phân phối lợi nhuận năm 2023 và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2024 của Công ty, kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 thông qua.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Đinh Ngọc Thuận

Số: /TTr-SZC-HĐQT

Châu Đức, ngày tháng năm 2024

Dự thảo

TỜ TRÌNH

Về mức lương, thù lao của thành viên Đại hội đồng cổ đông, Ban kiểm soát

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông.

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét quyết toán chi trả tiền lương chuyên trách, thù lao năm 2023 và dự kiến chi lương, thù lao năm 2024 của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Người phụ trách Quản trị Công ty như sau:

I. Thù lao và tiền lương trong năm 2023:

- Lương của Trưởng BKS chuyên trách: 29.200.000 đồng/tháng
- Thù lao của Thành viên HĐQT: 8.000.000 đồng/người/tháng
- Thù lao của Thành viên BKS: 4.000.000 đồng/người/tháng

Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh năm 2023 và theo quy định tại thông tư 28/2016/TT-BLĐTBXH:

- Tổng quỹ thù lao thực hiện được quyết toán của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Người phụ trách quản trị công ty năm 2023 là 1.464.000.000 đồng.

- Tiền lương của Trưởng Ban Kiểm soát chuyên trách được thực hiện theo quyết toán lương của năm là 803.310.000 đồng.

II. Thù lao và tiền lương dự kiến trong năm 2024:

Mức tạm chi hàng tháng:

- Lương của Trưởng BKS chuyên trách: 29.200.000 đồng/tháng
- Thù lao của Thành viên HĐQT: 8.000.000 đồng/người/tháng
- Thù lao của Thành viên BKS,
Người phụ trách quản trị công ty: 4.000.000 đồng/người/tháng

Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh năm 2024, quỹ lương thực hiện của Trưởng Ban Kiểm soát chuyên trách, thù lao thực hiện của Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát sẽ được quyết toán trong quỹ lương của người quản lý và quỹ thù lao của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát theo Thông tư 28/2016/TT-BLĐTBXH.

Trân trọng kính trình.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, HĐQT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

Đinh Ngọc Thuận

Số: /NQ-SZC-ĐHĐCĐ

Châu Đức, ngày tháng năm 2024

Dự thảo

NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Căn cứ Luật Doanh nghiệp 2020;

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức;

Căn cứ Biên bản kiểm phiếu của Ban kiểm phiếu tại kỳ họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức.

Đại hội đồng cổ đông tại kỳ họp thường niên năm 2024 của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức diễn ra ngày 05 tháng 04 năm 2024 tại Văn phòng Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức – đường Hội Bài – Châu Pha – Đá Bạc, thôn Hữu Phước, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã nhất trí:

QUYẾT NGHỊ

Điều 1. Thông qua Báo cáo về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023, tình hình quản trị công ty, nội dung đánh giá các hoạt động trong năm 2023 của Hội đồng quản trị và Báo cáo đánh giá của thành viên độc lập Hội đồng quản trị.

Điều 2. Thông qua một số chỉ tiêu chính về kết quả kinh doanh của Công ty năm 2023 như sau:

STT	NỘI DUNG	Đ.V.T	THỰC HIỆN 2023
1	Doanh thu	Tr.đồng	835.996
2	Lợi nhuận sau thuế	Tr.đồng	218.873
3	Tổng số phát sinh phải nộp NSNN	Tr.đồng	123.782
4	Đầu tư XDCB	Tr.đồng	234.240
5	Bồi thường GPMB	Tr.đồng	383.220

Điều 3. Thông qua kế hoạch hoạt động năm 2024 với các chỉ tiêu chính như sau:

STT	NỘI DUNG	Đ.V.T	KẾ HOẠCH 2024
1	Doanh thu	Tr.đồng	881.088
2	Lợi nhuận sau thuế	Tr.đồng	228.154
3	Tổng số phát sinh phải nộp NSNN	Tr.đồng	137.905

STT	NỘI DUNG	Đ.V.T	KẾ HOẠCH 2024
4	Đầu tư XD CB	Tr.đồng	449.461
5	Bồi thường GPMB	Tr.đồng	1.089.860

Điều 4. Thông qua báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty CP Sonadezi Châu Đức đã được Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn RSM Việt Nam kiểm toán.

Điều 5. Thông qua Báo cáo công tác giám sát tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 tại Công ty CP Sonadezi Châu Đức của Ban Kiểm soát.

Điều 6. Thông qua danh sách 03 Công ty kiểm toán do Ban Kiểm soát trình và ủy quyền cho Hội đồng Quản trị chọn một trong ba Công ty để thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024 cho Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức.

Điều 7. Thông qua phương án trích lập các quỹ, phân phối lợi nhuận năm 2023 như sau:

STT	Nội dung	Giá trị (đồng)	% LNST
1	Vốn điều lệ đến 31/12/2023	1.199.999.610.000	
2	Lợi nhuận sau thuế TNDN	218.873.291.512	
3	Trích các quỹ	42.680.000.000	19,50%
3.1	Quỹ Đầu tư phát triển	30.000.000.000	13,71%
3.2	Quỹ khen thưởng phúc lợi	10.000.000.000	4,57%
3.3	Quỹ khen thưởng người Quản lý	680.000.000	0,31%
3.4	Quỹ công tác cơ quan hữu quan	2.000.000.000	0,91%
4	Lợi nhuận còn lại sau khi trích quỹ	176.193.291.512	
5	Lợi nhuận các năm trước chuyển sang	185.262.421.522	
6	Tổng lợi nhuận còn lại	361.455.713.034	
7	Cổ tức (10% vốn điều lệ)	119.999.961.000	(*)
8	Lợi nhuận còn lại chuyển năm sau	241.455.752.034	

(*) Giá trị chi trả cổ tức là 10% trên vốn điều lệ 1.199.999.610.000 đồng.

Điều 8. Thông qua kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2024 như sau:

STT	NỘI DUNG	Giá trị (đồng)	% LNST
1	Vốn điều lệ dự kiến	1.799.999.410.000	
2	Lợi nhuận sau thuế TNDN	228.153.600.000	
3	Trích các quỹ	53.900.000.000	23,6%

STT	NỘI DUNG	Giá trị (đồng)	% LNST
3.1	Quỹ Đầu tư phát triển	30.000.000.000	13,1%
3.2	Quỹ khen thưởng phúc lợi	10.000.000.000	4,4%
3.3	Quỹ công tác Xã hội cộng đồng	7.000.000.000	3,1%
3.4	Quỹ khen thưởng người Quản lý	900.000.000	0,4%
3.5	Quỹ công tác cơ quan hữu quan	6.000.000.000	2,6%
4	Lợi nhuận còn lại sau khi trích quỹ	174.253.600.000	
5	Lợi nhuận các năm trước chuyển sang	241.455.752.034	
6	Tổng lợi nhuận còn lại	415.709.352.034	
7	Cổ tức (10% vốn điều lệ)	179.999.941.000	
8	Lợi nhuận còn lại chuyển năm sau	235.709.411.034	

Việc trích quỹ khen thưởng phúc lợi người lao động và quỹ khen thưởng người quản lý căn cứ kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 và quy định tại Thông tư số 28/2016/TT-BLĐTBXH.

Điều 9. Giao Hội đồng Quản trị tiếp tục thực hiện các thủ tục, hồ sơ theo quy định pháp luật hiện hành để hoàn tất đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo phương án đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Điều 10. Giao Hội đồng Quản trị, Người đại diện theo pháp luật của Công ty tiếp tục thực hiện sửa đổi các điều khoản liên quan đến vốn điều lệ, cổ phần, cổ phiếu trong Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty sau khi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước thông báo về việc nhận được báo cáo kết quả đợt phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.

Điều 11. Thông qua thù lao, tiền lương thực hiện năm 2023 của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát, Thư ký Công ty / Người phụ trách Quản trị công ty như sau:

- Lương của Trưởng BKS chuyên trách: 29.200.000 đồng /tháng
- Thù lao của Thành viên HĐQT: 8.000.000 đồng/người/tháng
- Thù lao của Thành viên BKS, Thư ký Công ty/
Người phụ trách quản trị Công ty: 4.000.000 đồng/người/tháng

Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh năm 2023 và theo quy định tại Thông tư 28/2016/TT-BLĐTBXH:

+ Tổng quỹ thù lao thực hiện được quyết toán của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Người phụ trách quản trị công ty năm 2023 là 1.464.000.000 đồng.

+ Tiền lương của Trưởng Ban Kiểm soát chuyên trách được thực hiện theo quyết toán lương của năm là 803.310.000 đồng.

Điều 12. Thông qua thù lao và tiền lương dự kiến trong năm 2024 của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát, Thư ký Công ty / Người phụ trách Quản trị công ty như sau:

Mức tạm chi hàng tháng:

- Lương của Trưởng BKS chuyên trách: 29.200.000 đồng / tháng
- Thù lao của Thành viên HĐQT: 8.000.000 đồng/người/tháng
- Thù lao của Thành viên BKS, Thư ký Công ty /
Người phụ trách quản trị Công ty: 4.000.000 đồng/người/tháng

Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh năm 2024, Quỹ lương thực hiện của Trưởng Ban Kiểm soát chuyên trách, Thù lao thực hiện của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát, Thư ký Công ty / Người phụ trách quản trị Công ty sẽ được quyết toán trong quỹ lương của người quản lý và quỹ thù lao của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát theo Thông tư 28/2016/TT-BLĐTBXH.

Điều 13. Giao Hội đồng Quản trị tiếp tục hoàn thiện hồ sơ điều chỉnh dự án đầu tư Khu đô thị Châu Đức để nộp hồ sơ thực hiện điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và chủ trương đầu tư theo quy định.

Điều 14. Điều khoản thi hành

Nghị quyết này được thông qua toàn văn tại kỳ họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức và có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc Công ty căn cứ nội dung Nghị quyết này để triển khai các công việc theo quy định.

Nơi nhận:

- Cổ đông Công ty
(đăng tại website Công ty);
- HĐQT, BKS;
- UBCKNN, HOSE;
- Lưu: VT, HĐQT.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỌA**

Đinh Ngọc Thuận