

Số: 76/CBTT-SZG

Đồng Nai, ngày 16 tháng 01 năm 2024

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

Kính gửi:

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

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

**Nội dung thông tin công bố (\*):**

- Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2023 của Công ty Cổ Phần Sonadezi Giang Điền.
- Giải trình bổ sung tình hình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 4 năm 2023.

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

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2023 của Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền.
- Công văn số: 14/SZG-KT ngày 16/01/2024 về việc giải trình bổ sung tình hình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 4 năm 2023.

Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền cam kết nội dung thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố./

Trân trọng.

Nơi nhận: /

- Như trên;
- Lưu: VT, TKCT



**TỔNG GIÁM ĐỐC**

Hoàng Sỹ Quyết

TỔNG CÔNG TY SONADEZI  
CÔNG TY CP SONADEZI GIANG ĐIỀN

Số: 14 /SZG-KT

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

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Đồng Nai, ngày 16 tháng 01 năm 2024

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

1. Tổ chức niêm yết: Công ty Cổ Phần Sonadezi Giang Điền
2. Mã chứng khoán niêm yết: SZG
3. Nội dung: Công ty Cổ Phần Sonadezi Giang Điền giải trình về việc biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 4 năm 2023 thay đổi hơn 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

DVT: Đồng

Stt	Nội dung	Quý 4/2023	Quý 4/2022	Tỷ lệ	Ghi chú
1	Doanh thu và thu nhập khác	91.656.184.615	81.047.133.744	Tăng 13,09%	
2	Tổng chi phí	31.409.004.816	66.761.681.015	Giảm 52,95%	Tổng chi phí Quý 4/2022 có sự điều chỉnh giảm 246.360.109 đ so với VB giải trình số 53/SZG-KT ngày 19/01/2023, lý do: đơn vị kiểm toán độc lập điều chỉnh trong BCTC năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN	48.061.347.222	12.433.404.423	Tăng 286,55 %	

**Lý do:** Doanh thu và thu nhập khác tăng 13,09%; tổng chi phí giảm 52,95% dẫn đến lợi nhuận sau thuế tăng 286,55%.

Trong đó: Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 14,91%, thu nhập khác tăng 32,34% (do ghi nhận tiền đặt cọc của khách hàng thanh lý trước hạn), tổng chi phí giảm 52,95% (do chi phí bán hàng giảm, chi phí quản lý giảm và hoàn nhập dự phòng) dẫn đến lợi nhuận sau thuế TNDN tăng 286,55% so với cùng kỳ năm trước.

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

Trân trọng./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- TK.HĐQT (p/hợp CBTT);
- Lưu: VT, KT<sub>Ngandtk</sub>.



**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**Hoàng Sỹ Quyết**

Số: ~~16~~./TB-SZG

Đồng Nai, ngày ~~16~~ tháng 01 năm 2024

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

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

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

### 1. Tên tổ chức:

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

### 2. Nội dung thông tin công bố:

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

BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

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

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

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

Có  Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có  Không

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

Có  Không



Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

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

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

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

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 16/01/2024 tại đường dẫn: <http://www.sonadezi-giangdien.vn/quan-he-co-dong/thong-tin-co-phieu>

Tài liệu đính kèm

- Báo cáo tài chính Quý IV năm 2023 của Công ty CP Sonadezi Giang Điền  
- Công văn số: 14/SZG-KT ngày 16/01/2024 về việc giải trình bổ sung tình hình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý IV năm 2023.

Nơi nhận:

- Như trên;

- Lưu: KT, HĐQT

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**Hoàng Sỹ Quyết**





**TỔNG CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP  
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

---

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4/2023**

**THÁNG 01/2024**

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.446.875.970.265</b>	<b>1.495.627.122.818</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	(4.1)	<b>41.173.270.652</b>	<b>62.004.043.069</b>
1. Tiền	111		41.173.270.652	42.004.043.069
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	20.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>218.790.000.000</b>	<b>259.325.919.999</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	(4.2)	219.325.919.999	219.325.919.999
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(535.919.999)	
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	40.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.070.220.794.061</b>	<b>1.086.279.162.655</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	(4.3)	20.700.509.508	17.073.544.273
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	(4.4)	1.035.937.669.563	1.054.119.392.278
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135			
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	(4.5)	14.895.672.782	15.813.460.459
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(1.313.057.792)	(727.234.355)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>112.381.292.477</b>	<b>84.957.437.345</b>
1. Hàng tồn kho	141	(4.6)	112.381.292.477	84.957.437.345
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149			
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>4.310.613.075</b>	<b>3.060.559.750</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	(4.11)	399.943.442	407.535.417
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	(4.14)	3.910.669.633	2.653.024.333
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			

(Xem tiếp trang sau)

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.242.968.041.145</b>	<b>2.179.916.678.537</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	(4.2)	-	
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	(4.3)	-	
3. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215			
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>243.644.945.957</b>	<b>169.615.376.189</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	(4.8)	236.808.982.939	162.592.553.131
Nguyên giá	222		335.115.292.886	250.256.392.970
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(98.306.309.947)	(87.663.839.839)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224			
Nguyên giá	225			
Giá trị hao mòn lũy kế	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227	(4.9)	6.835.963.018	7.022.823.058
Nguyên giá	228		9.259.505.000	9.259.505.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.423.541.982)	(2.236.681.942)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	(4.10)	<b>1.288.202.883.210</b>	<b>1.298.246.853.661</b>
1. Nguyên giá	231		2.017.779.541.404	1.964.996.453.647
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(729.576.658.194)	(666.749.599.986)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	(4.7)	<b>28.328.520.894</b>	<b>31.748.752.879</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241			
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		28.328.520.894	31.748.752.879
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		-	
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252			
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253			
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254			
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>682.791.691.084</b>	<b>680.305.695.808</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	(4.11)	682.791.691.084	680.305.695.808
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268			
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>3.689.844.011.410</b>	<b>3.675.543.801.355</b>

(Xem tiếp trang sau)



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.900.182.298.646</b>	<b>3.005.091.815.126</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>359.791.392.121</b>	<b>302.978.571.618</b>
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	(4.12)	43.079.358.970	18.203.269.154
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	(4.13)	4.522.019.091	13.446.642.404
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	(4.14)	8.316.038.770	1.858.760.035
4. Phải trả người lao động	314		2.945.654.223	8.208.742.889
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		43.712.082.973	31.526.144.009
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch HDXD	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	(4.16)	77.541.811.669	75.725.902.540
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	(4.15)	28.132.837.040	28.997.866.354
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	(4.17)	139.404.064.286	109.500.000.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			5.289.810.604
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	(4.18)	12.137.525.099	10.221.433.629
13. Quỹ bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2.540.390.906.525</b>	<b>2.702.113.243.508</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335			
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	(4.16)	2.350.152.981.558	2.429.666.640.604
7. Phải trả dài hạn khác	337	(4.15)	80.737.924.967	53.446.602.904
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	(4.17)	109.500.000.000	219.000.000.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			
10. Cổ phiếu ưu đãi	340			
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341			
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342			
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			

(Xem tiếp trang sau)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)  
Tại ngày 31/12/2023


Đơn vị tính: VND

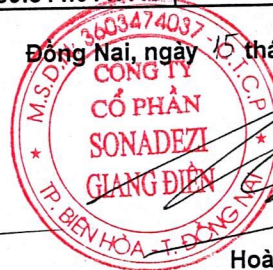
NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>(4.19.1)</b>	<b>789.661.712.764</b>	<b>670.451.986.229</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>789.661.712.764</b>	<b>670.451.986.229</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	(4.19.2)	548.980.000.000	548.980.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		548.980.000.000	548.980.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412			
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu quỹ	415			
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		57.187.379.178	38.214.183.403
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		183.494.333.586	83.257.802.826
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		34.694.771.615	83.257.802.826
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		148.799.561.971	-
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>			
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>3.689.844.011.410</b>	<b>3.675.543.801.355</b>


Đồng Nai, ngày 15 tháng 01 năm 2024



Đào Thị Kim Ngân  
Người lập biểu

  
Nguyễn Bách Thảo  
Kế toán trưởng

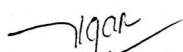


  
Hoàng Sỹ Quyết  
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH  
Quý 4 năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	88.200.392.603	76.758.017.324	425.252.010.237	365.110.060.167
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02				
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	88.200.392.603	76.758.017.324	425.252.010.237	365.110.060.167
4. Giá vốn hàng bán	11	41.631.873.218	39.126.955.284	167.026.255.256	172.418.828.099
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	46.568.519.385	37.631.062.040	258.225.754.981	192.691.232.068
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	260.720.592	1.874.905.030	7.729.163.619	15.196.520.319
7. Chi phí tài chính	22	68.376.498	89.555.887	308.077.987	7.357.120.187
Trong đó, chi phí lãi vay	23	62.941.398	81.358.687	278.318.587	7.324.598.687
8. Chi phí bán hàng	25	689.303.369	8.633.207.543	3.473.395.200	16.525.182.198
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(10.985.548.269)	18.774.425.031	34.314.023.403	46.921.564.598
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	57.057.108.379	12.008.778.609	227.859.422.010	137.083.885.404
11. Thu nhập khác	31	3.195.071.420	2.414.211.390	8.424.119.861	4.279.982.865
12. Chi phí khác	32	5.000.000	137.537.270	8.184.722	3.846.874.322
13. Lợi nhuận khác	40	3.190.071.420	2.276.674.120	8.415.935.139	433.108.543
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	60.247.179.799	14.285.452.729	236.275.357.149	137.516.993.947
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	12.185.832.577	1.852.048.306	46.543.399.403	26.930.536.544
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52				
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	48.061.347.222	12.433.404.423	189.731.957.746	110.586.457.403



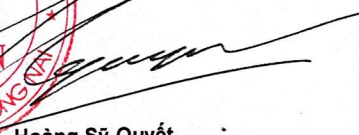
Đào Thị Kim Ngân  
Người lập biểu



Nguyễn Bách Thảo  
Kế toán trưởng



Đồng Nai, ngày 15 tháng 01 năm 2024

  
Hoàng Sỹ Quyết  
Tổng Giám đốc

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 4 năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>						
1. Lợi nhuận trước thuế	01		60.247.179.799	14.285.452.729	236.275.357.149	137.516.993.947
2. Điều chỉnh cho các khoản:						
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9, 10, 11	19.085.758.838	18.154.936.040	73.656.388.356	69.640.002.336
- Các khoản dự phòng	03	V.6	(706.785.604)	5.765.666.008	1.121.743.436	5.358.492.467
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3	(260.720.592)	(1.874.905.030)	(7.729.163.619)	(15.201.784.468)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	62.941.398	81.358.687	278.318.587	7.324.598.687
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		78.428.373.839	36.412.508.434	303.602.643.909	204.638.302.969
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(883.387.939.210)	(987.207.959)	(915.989.653.625)	21.805.383.605
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(5.321.742.302)	(7.539.081.252)	(27.423.855.132)	(15.083.824.753)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(47.263.210.046)	15.113.100.586	(78.496.045.592)	244.993.486.134
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(4.565.067.248)	(2.684.126.860)	(2.478.403.301)	(2.664.768.394)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	V.2	-	-	-	2.887.500.000
- Tiền lãi vay đã trả	14	V.13, 17; VI.4	(7.875.000)	333.228.770	(503.583.548)	(8.155.883.855)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.15	(30.000.000.000)	(19.182.789.872)	(39.500.000.000)	(29.227.013.542)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.21	(275.112.000)	(443.803.343)	(2.773.754.741)	(4.670.352.522)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(892.392.571.967)	21.021.828.504	(763.562.652.030)	414.522.829.642
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>						
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	VII	869.984.774.408	(44.351.153.589)	824.258.064.310	(126.071.452.224)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-	-	13.996.364
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-	-	(90.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-	40.000.000.000	130.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-	-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	V.5; VI.3	660.090.455	1.754.302.290	13.697.191.017	14.438.983.331
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		870.644.864.863	(42.596.851.299)	877.955.255.327	(71.618.472.529)
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>						
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-	-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.20b	29.904.064.286	-	29.904.064.286	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.20a,b	(27.375.000.000)	(27.375.000.000)	(109.500.000.000)	(386.705.857.107)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.22a	(32.906.844.000)	(27.548.000.000)	(55.627.440.000)	(82.347.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(30.377.779.714)	(54.923.000.000)	(135.223.375.714)	(469.052.857.107)
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM</b>	50		(52.125.486.818)	(76.498.022.795)	(20.830.772.417)	(126.148.499.994)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	93.298.757.470	138.502.065.864	62.004.043.069	188.152.543.063
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-	-	-
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM</b>	70	V.1	41.173.270.652	62.004.043.069	41.173.270.652	62.004.043.069

*ngan*

Đào Thị Kim Ngân  
 Người lập

Nguyễn Bách Thảo  
 Kế toán trưởng



Đồng Nai, ngày 15 tháng 04 năm 2024

Hoàng Sỹ Quyết  
 Tổng Giám đốc

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền (dưới đây gọi tắt là "Công ty") trước đây là đơn vị trực thuộc Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp. Ngày 01 tháng 07 năm 2017, Công ty được chuyển đổi thành công ty cổ phần có tên gọi là Cổ phần Sonadezi Giang Điền theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 3603474037 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư tỉnh Đồng Nai cấp; thay đổi lần thứ ba ngày 22 tháng 12 năm 2023.

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

Vốn điều lệ theo giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh là 548.980.000.000 đồng, được chi tiết như sau:

Nhà đầu tư	Tại ngày 31/12/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	255.000.000.000	46,00%	255.000.000.000	46,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	180.000.000.000	33,00%	180.000.000.000	33,00%
Cổ đông khác	113.980.000.000	21,00%	113.980.000.000	21,00%
<b>Cộng</b>	<b>548.980.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>548.980.000.000</b>	<b>100,00%</b>

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 82 (01/01/2023: 82).

#### Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp.

#### Ngành nghề kinh doanh

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

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước;
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình công ích;
- Phá dỡ;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;

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

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,  
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

---

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

- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (không bao gồm kinh doanh quán bar không hoạt động tại trụ sở);
- Dịch vụ phục vụ đồ uống;
- Tái chế phế liệu;
- Bán lẻ nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất: Định giá bất động sản, tư vấn bất động sản, quảng cáo bất động sản, đấu giá bất động sản, quản lý bất động sản, sàn giao dịch bất động sản;
- Cơ sở lưu trú khác;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
- Đại lý, môi giới, đấu giá;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ;
- Bốc xếp hàng hóa;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải;
- Thu gom rác thải không độc hại;
- Dịch vụ ăn uống khác;
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác;
- Hoạt động tư vấn quản lý.

#### **Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

## **2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

#### **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..

#### **Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng hình thức kế toán nhật ký chung.

#### **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; riêng năm tài chính đầu tiên được bắt đầu kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngày 01 tháng 07 năm 2017 và kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

#### **Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

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

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,  
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

---

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

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

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

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

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

##### **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 phải thu khó đòi.

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

Dự phòng phải thu khó đòi là giá trị dự kiến tổn thất do khách hàng không thanh toán cho các khoản phải thu tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ Tài chính và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc dựa trên khả năng thu hồi các khoản nợ phải thu này tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

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.

##### **Hàng tồn kho**

###### ***Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho***

Bất động sản khu công nghiệp và khu đô thị được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của bất động sản xây dựng để bán bao gồm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, chi phí làm đường và xây dựng hệ thống thoát nước, chi phí trồng cây xanh và các cơ sở hạ tầng khác, chi phí xây dựng trả cho nhà thầu, chi phí tư vấn thiết kế và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,  
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

---

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

#### ***Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho***

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

#### ***Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho***

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc kỳ kế toán phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ Tài chính.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

Nguyên liệu, vật liệu và công cụ dụng cụ dự trữ để sử dụng cho mục đích sản xuất ra sản phẩm không được lập dự phòng nếu sản phẩm do chúng góp phần cấu tạo nên sẽ được bán bằng hoặc cao hơn giá thành sản xuất của sản phẩm.

#### **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).

#### ***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 - 20 năm |
| ▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn | 06 - 10 năm |
| ▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý      | 03 - 07 năm |



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

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,  
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

---

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

#### **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***

##### ***Quyền sử dụng đất***

Quyền sử dụng đất được trình bày theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế là giá trị quyền sử dụng diện tích đất tại Đà Lạt trong 50 năm. Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất.

##### ***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.

Thời gian khấu hao ước tính cho phần mềm máy vi tính là 03 năm.

#### **Cho thuê tài sản**

##### ***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 ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ khi phát sinh/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.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Tập đoàn có thể lựa chọn phương pháp ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện:

+ Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê 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;

+ Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,  
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

---

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

#### Bất động sản đầu tư

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

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

Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hình thành bất động sản đầu tư đó. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trực tiếp ban đầu.

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc 05 - 45 năm
- Quyền sử dụng đất 08 - 46 năm

#### 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.

Các chi phí này sẽ được chuyển sang là nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

Theo quy định về quản lý đầu tư và xây dựng của Nhà nước, tùy theo phân cấp quản lý, giá trị quyết toán các công trình xây dựng cơ bản hoàn thành cần được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Do đó, giá trị cuối cùng về giá trị các công trình xây dựng cơ bản có thể thay đổi và phụ thuộc vào quyết toán được phê duyệt bởi các cơ quan có thẩm quyền.

#### Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ và tiền thuê đất trả trước, chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư và chi phí trả trước khác. 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.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh:

- Công cụ, dụng cụ được phân bổ dần từ 01 năm đến 03 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh;
- Tiền thuê đất thể hiện khoản tiền thuê đất Khu công nghiệp Giang Điền đã trả một lần. Tiền thuê đất được Công ty phân bổ theo diện tích đã cho thuê;
- Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh theo thời gian hoạt động còn lại của dự án Khu công nghiệp Giang Điền;
- Chi phí trả trước khác chủ yếu là các chi phí phát sinh chung cho toàn bộ khu công nghiệp Giang Điền như chi phí tư vấn, chi phí sửa chữa, đo vẽ, hồ sơ quy hoạch, thuê pano,... được phân bổ dần không quá 03 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh. Riêng chi phí dò mìn được phân bổ theo thời gian hoạt động của khu công nghiệp là 49 năm.

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

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,  
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

---

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

#### **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.

#### **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.

#### **Chi phí phải trả**

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được 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 như chi phí hạ tầng trích trước cho hoạt động kinh doanh nhà, chuyển quyền sử dụng đất; chi phí đầu tư hạ tầng trích trước cho hoạt động kinh doanh hạ tầng, chuyển quyền sử dụng mặt bằng công nghiệp và các khoản chi phí khác.

Chi phí hạ tầng trích trước cho hoạt động kinh doanh nhà, chuyển quyền sử dụng đất được ghi nhận trên diện tích đất đã chuyển nhượng cho khách hàng căn cứ vào dự toán báo cáo đầu tư do Công ty lập và điều chỉnh theo chi phí thực tế phát sinh.

Chi phí đầu tư hạ tầng trích trước cho hoạt động kinh doanh hạ tầng và chuyển quyền sử dụng mặt bằng công nghiệp của Khu công nghiệp Giang Điền được ghi nhận trên phần diện tích đất cho khách hàng thuê tính theo tỷ lệ doanh thu phí mặt bằng công nghiệp ghi nhận trong năm nhân với suất đầu tư hạ tầng.

#### **Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê văn phòng, cho thuê đất và phí sử dụng mặt bằng công nghiệp.

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 GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,  
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

---

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

#### **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.

##### ***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 cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

#### **Doanh thu, thu nhập khác**

##### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

Doanh thu từ tiền cho thuê tài sản hoạt động được trình bày ở thuyết minh mục 3.7.

##### ***Doanh thu bán lô đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng***

Doanh thu bán lô đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được ghi nhận khi đã hoàn thành cơ bản công tác xây dựng cơ sở hạ tầng và lô đất đã được bàn giao cho khách hàng.

##### ***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.

#### **Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ, bất động sản đầu tư bán ra trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

#### **Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính phản ánh khoản chi phí đi vay vốn phát sinh trong kỳ.

#### **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 chi phí lương nhân viên bán hàng, chi phí dịch vụ mua ngoài 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 dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác.

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

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,  
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

---

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

#### **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%.

##### ***Thuế giá trị gia tăng***

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp được tính theo các mức thuế như sau:

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

##### ***Các loại thuế khác***

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

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui 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.

#### **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.

#### **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.

#### **Các bên liên quan**

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,  
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Tiền mặt	22.143.739	43.579.590
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	41.151.126.913	41.960.463.479
Tiền đang chuyển	-	-
Các khoản tương đương tiền (*)	-	20.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>41.173.270.652</u></b>	<b><u>62.004.043.069</u></b>

(\*) Tương đương tiền là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 03 tháng.

**4.2 Chứng khoán kinh doanh**

	Số cuối năm/kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
<b>Cổ phiếu (10%)</b>	<b>219.325.919.999</b>	<b>218.790.000.000</b>	<b>(535.919.999)</b>	<b>219.325.919.999</b>	<b>254.430.000.000</b>	-
Công ty CP Tín Nghĩa TCty	219.325.919.999	218.790.000.000	(535.919.999)	219.325.919.999	254.430.000.000	-

**4.3 Phải thu của khách hàng**

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
<b>Ngắn hạn:</b>		
<b>Phải thu khách hàng là các bên có liên quan</b>	<b>90.684.392</b>	<b>163.807.169</b>
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công Nghiệp	44.539.200	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	15.720.568	12.730.009
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	30.424.624	19.077.160
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	-	132.000.000
<b>Phải thu từ khách hàng khác:</b>	<b>20.609.825.116</b>	<b>16.909.737.104</b>
Công ty TNHH Jinhong Vina	1.989.990.797	-
Công ty TNHH Myung Information Technology Việt Nam	1.368.550.324	1.767.150.000
Công Ty CP Đầu Tư An Thịnh Đồng Nai	-	1.730.548.403
Công ty TNHH Dechang Việt Nam	93.213.200	79.618.608
Công ty TNHH EBC GROUP	2.022.526.123	408.095.044
Công ty Cổ phần New Life Furniture	10.504.454.990	9.588.961.478
Các khách hàng khác	4.631.089.682	3.335.363.571
<b>Cộng</b>	<b><u>20.700.509.508</u></b>	<b><u>17.073.544.273</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,  
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

Dài hạn:

Phải thu từ khách hàng:

4.4	Trả trước cho người bán	Tại ngày	Tại ngày
		31/12/2023	01/01/2023
		VND	VND
<b>Ngắn hạn:</b>			
	Trả trước người bán là các bên có liên quan	301.333.000	4.331.653.000
	Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	112.333.000	112.333.000
	Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	-	4.219.320.000
	Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	189.000.000	-
	<b>Trả trước cho người bán khác:</b>	<b>1.035.636.336.563</b>	<b>1.049.787.739.278</b>
	Trung tâm Phát triển Quỹ đất TP. Biên Hòa	130.609.404.463	127.295.583.418
	Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Trảng Bom	903.048.744.926	903.029.466.926
	Trả trước cho các đối tượng khác	1.978.187.174	19.462.688.934
	<b>Cộng</b>	<b><u>1.035.937.669.563</u></b>	<b><u>1.054.119.392.278</u></b>

Dài hạn:

4.5	Phải thu ngắn hạn khác	Tại ngày 31/12/2023		Tại ngày 01/01/2023	
		VND		VND	
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	Tạm ứng	101.000.000	-	91.000.000	-
	Dự thu lãi tiền gửi	-	-	1.018.027.398	-
	Các khoản ký quỹ	14.464.136.002	-	14.464.136.002	-
	Phải thu khác	330.536.780	-	240.297.059	-
	<b>Cộng</b>	<b><u>14.895.672.782</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>15.813.460.459</u></b>	<b><u>-</u></b>

(Xem tiếp trang sau)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,  
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.6 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	-	-	-	-
Công cụ, dụng cụ	74.883.963	-	62.333.090	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	112.083.648.561	-	84.656.692.411	-
<i>Khu dân cư An Bình</i>	15.843.037.209	-	15.459.319.032	-
<i>Khác</i>	96.240.611.352	-	69.197.373.379	-
Hàng hóa	222.759.953	-	238.411.844	-
<b>Cộng</b>	<b>112.381.292.477</b>	<b>-</b>	<b>84.957.437.345</b>	<b>-</b>

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

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Tuyến đường nối Khu Công nghiệp Giang Điền vào Quốc lộ 1A	231.490.012	2.347.400.770
Khu dân cư - Dịch vụ Giang Điền	6.051.282.565	3.437.304.822
Cấp thoát nước Khu công nghiệp Giang Điền	1.434.154.561	739.485.976
Đường Khu Công nghiệp Giang Điền	713.372.101	4.246.637.693
Cụm NX mới trên lô đất 02A & 14	19.114.516.278	12.642.089.056
Cụm NX cho thuê KCN Giang Điền	362.331.449	438.924.529
NMXLNT số 2 công suất 9.000 m <sup>3</sup> /ngày đêm, GD2	-	6.584.969.792
Chi phí xây dựng dở dang khác	421.373.928	1.311.940.241
<b>Cộng</b>	<b>28.328.520.894</b>	<b>31.748.752.879</b>

(Xem tiếp trang sau)



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,  
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.8 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá:</b>						
Tại ngày 01/01/2023	190.780.736.397	714.411.016	37.347.843.699	21.354.701.858	58.700.000	250.256.392.970
Mua trong năm	83.398.063.956		1.581.422.545			84.979.486.501
Đầu tư XD CB hoàn thành						
Tăng do điều chuyển						
Giảm do điều chuyển						120.586.585
Giảm khác	120.586.585					
Thanh lý, nhượng bán						
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>274.058.213.768</b>	<b>714.411.016</b>	<b>38.929.266.244</b>	<b>21.354.701.858</b>	<b>58.700.000</b>	<b>335.115.292.886</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>						
Tại ngày 01/01/2023	64.827.649.755	115.551.967	15.291.949.443	7.420.666.343	8.022.331	87.663.839.839
Khấu hao trong năm	7.197.122.128	67.372.596	1.154.152.111	2.212.083.277	11.739.996	10.642.470.108
Tăng do điều chuyển						
Giảm do điều chuyển						
Thanh lý, nhượng bán						
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>72.024.771.883</b>	<b>182.924.563</b>	<b>16.446.101.554</b>	<b>9.632.749.620</b>	<b>19.762.327</b>	<b>98.306.309.947</b>
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Tại ngày 01/01/2023	125.953.086.642	598.859.049	22.055.894.256	13.934.035.515	50.677.669	162.592.553.131
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>202.033.441.885</b>	<b>531.486.453</b>	<b>22.483.164.690</b>	<b>11.721.952.238</b>	<b>38.937.673</b>	<b>236.808.982.939</b>

(Xem tiếp trang sau)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,  
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.9 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	TSCĐ vô hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:			
Tại ngày 01/01/2023	9.069.505.000	190.000.000	9.259.505.000
Mua trong năm			-
Tăng do điều chuyển			-
Giảm do điều chuyển			-
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b><u>9.069.505.000</u></b>	<b><u>190.000.000</u></b>	<b><u>9.259.505.000</u></b>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2023	2.046.681.942	190.000.000	2.236.681.942
Khấu hao trong năm	186.860.040		186.860.040
Tăng do điều chuyển			-
Giảm do điều chuyển			-
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b><u>2.233.541.982</u></b>	<b><u>190.000.000</u></b>	<b><u>2.423.541.982</u></b>
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2023	7.022.823.058	-	7.022.823.058
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b><u>6.835.963.018</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>6.835.963.018</u></b>

(Xem tiếp trang sau)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,  
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.10 Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Tại ngày 01/01/2023	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Tại ngày 31/12/2023
-----------	------------------------	-------------------	-------------------	------------------------

**Bất động sản đầu tư cho thuê:**

Nguyên giá:

Tòa nhà Sonadezi	300.406.562.166			300.406.562.166
Văn phòng KDC An Bình (Lô E)	10.215.965.191			10.215.965.191
Nhà xưởng cho thuê	395.121.032.630	42.570.197.917		437.691.230.547
Quyền sử dụng đất	565.292.683.748			565.292.683.748
Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	693.960.209.912	10.212.889.840		704.173.099.752
<b>Cộng</b>	<b>1.964.996.453.647</b>	<b>52.783.087.757</b>	<b>-</b>	<b>2.017.779.541.404</b>

Giá trị hao mòn lũy kế:

Tòa nhà Sonadezi	126.019.845.619	5.081.955.784		131.101.801.403
Văn phòng KDC An Bình (Lô E)	8.072.985.953	357.163.206		8.430.149.159
Nhà xưởng cho thuê	85.489.679.180	14.582.480.507		100.072.159.687
Quyền sử dụng đất	124.954.702.203	12.362.254.428		137.316.956.631
Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	322.212.387.031	30.443.204.283		352.655.591.314
<b>Cộng</b>	<b>666.749.599.986</b>	<b>62.827.058.208</b>	<b>-</b>	<b>729.576.658.194</b>

Giá trị còn lại:

Tòa nhà Sonadezi	174.386.716.547			169.304.760.763
Văn phòng KDC An Bình (Lô E)	2.142.979.238			1.785.816.032
Nhà xưởng cho thuê	309.631.353.450			337.619.070.860
Quyền sử dụng đất	440.337.981.545			427.975.727.117
Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	371.747.822.881			351.517.508.438
<b>Cộng</b>	<b>1.298.246.853.661</b>			<b>1.288.202.883.210</b>

(Xem tiếp trang sau)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,  
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.11 Chi phí trả trước**

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn:		
Công cụ dụng cụ	3.874.997	38.464.774
Các khoản khác	396.068.445	369.070.643
<b>Cộng</b>	<b><u>399.943.442</u></b>	<b><u>407.535.417</u></b>
Dài hạn:		
Tiền thuê đất trả một lần cho diện tích 1.532.343 m <sup>2</sup> tại Khu công nghiệp Giang Điền (*)	140.344.751.077	141.768.203.785
Tiền thuê đất trả một lần cho diện tích 710.455 m <sup>2</sup> tại Khu công nghiệp Giang Điền (*)	514.684.559.681	514.684.559.681
Công cụ dụng cụ	1.193.961.081	1.081.624.298
Chi phí khác	26.568.419.245	22.771.308.044
<b>Cộng</b>	<b><u>682.791.691.084</u></b>	<b><u>680.305.695.808</u></b>

**4.12 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
<b>Phải trả cho các bên có liên quan:</b>	<b>902.779.806</b>	<b>902.779.806</b>	<b>726.622.360</b>	<b>726.622.360</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	-	-	19.180.000	19.180.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	295.116.480	295.116.480	273.843.180	273.843.180
Công ty Cổ Phần Môi Trường Sonadezi	23.274.000	23.274.000	-	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	-	-	433.599.180	433.599.180
Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Bảo Vệ Sonadezi	584.389.326	584.389.326	-	-
<b>Phải trả cho người bán khác:</b>	<b>42.176.579.164</b>	<b>42.176.579.164</b>	<b>17.476.646.794</b>	<b>17.476.646.794</b>
Tổng công ty Xây Dựng Số 1 - CTCP	1.804.895.000	1.804.895.000	1.804.895.000	1.804.895.000
Công ty TNHH Thịnh Phong	1.291.265.037	1.291.265.037	1.600.166.232	1.600.166.232
Công ty Cổ phần Dịch vụ & Kỹ thuật Cơ Điện lạnh REE	1.754.921.430	1.754.921.430	1.754.921.430	1.754.921.430
Lãi vay phải trả KDC An Bình	2.570.065.441	2.570.065.441	2.556.935.480	2.556.935.480

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,  
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

Công ty TNHH Xuân Quý	874.941.214	874.941.214	2.842.591.778	2.842.591.778
Công ty CP Kỹ Thuật SEEN	21.018.494.635	21.018.494.635	1.754.921.430	1.754.921.430
Phải trả cho các đối tượng khác	12.861.996.407	12.861.996.407	5.162.215.444	5.162.215.444
<b>Cộng</b>	<b><u>43.079.358.970</u></b>	<b><u>43.079.358.970</u></b>	<b><u>18.203.269.154</u></b>	<b><u>18.203.269.154</u></b>

**4.13 Người mua trả trước ngắn hạn**

	<b>Tại ngày 31/12/2023 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2023 VND</b>
<b>Phải trả cho các bên có liên quan:</b>	<b>346.500.000</b>	<b>92.400.000</b>
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	184.800.000	92.400.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	161.700.000	-
<b>Phải trả cho người bán khác:</b>	<b>4.175.519.091</b>	<b>13.354.242.404</b>
Trả trước từ hoạt động kinh doanh nhà - Khu dân cư An Bình	4.175.077.273	4.175.077.273
Trả trước các đối tượng khác	441.818	9.179.165.131
<b>Cộng</b>	<b><u>4.522.019.091</u></b>	<b><u>13.446.642.404</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.14 Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 01/01/2023 VND	Số thuế GTGT được khấu trừ VND	Số thuế GTGT Phát sinh VND	Tại ngày 31/12/2023 VND
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	2.653.024.333	13.082.387.895	11.824.742.595	3.910.669.633

	Tại ngày 01/01/2023 VND		Trong năm VND		Tại ngày 31/12/2023 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Đã nộp	Phải nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	-	4.644.966.939	4.644.966.939	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	684.176.435	39.500.000.000	46.543.399.403	-	7.727.575.838
Thuế thu nhập cá nhân	-	1.174.583.600	4.809.963.586	4.223.842.918	-	588.462.932
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
Tiền thuê đất	-	-	326.125.218	326.125.218	-	-
Thuế nhà đất	-	-	5.488.500	5.488.500	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>1.858.760.035</b>	<b>49.289.544.243</b>	<b>55.746.822.978</b>	<b>-</b>	<b>8.316.038.770</b>

(Xem tiếp trang sau)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,  
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.15 Phải trả khác**

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	13.028.950.947	23.623.218.219
Kho bạc nhà nước chuyển phí cơ sở hạ tầng cho đất tái định cư	488.719.000	488.719.000
Cổ tức	10.250.160.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	4.365.007.093	4.885.929.135
<b>Cộng</b>	<b><u>28.132.837.040</u></b>	<b><u>28.997.866.354</u></b>
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	80.737.924.967	53.446.602.904
<b>Cộng</b>	<b><u>80.737.924.967</u></b>	<b><u>53.446.602.904</u></b>

**4.16 Doanh thu chưa thực hiện**

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn:		
Khách hàng trả trước tiền thuê đất và thuê hạ tầng Khu công nghiệp Giang Điền	77.167.356.734	75.047.900.823
Khách hàng trả trước tiền thuê nhà xưởng tại KCN Giang Điền	-	-
Khách hàng trả trước tiền thuê tại Cao ốc Sonadezi	374.454.935	678.001.717
<b>Cộng</b>	<b><u>77.541.811.669</u></b>	<b><u>75.725.902.540</u></b>
Dài hạn:		
Khách hàng trả trước tiền thuê đất và thuê hạ tầng Khu công nghiệp Giang Điền	2.350.147.527.009	2.429.659.367.875
Khách hàng trả trước tiền thuê văn phòng tại cao ốc Sonadezi	5.454.549	7.272.729
<b>Cộng</b>	<b><u>2.350.152.981.558</u></b>	<b><u>2.429.666.640.604</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.17 Vay và nợ thuê tài chính**

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 01/01/2023		Trong năm		Tại ngày 31/12/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn:</b>						
1. Vay ngân hàng VIB dài hạn đến hạn trả	-	-	-	-	-	-
2. Vay ngân hàng Vietinbank ngắn hạn	-	-	29.904.064.286	-	29.904.064.286	29.904.064.286
3. Vay ngân hàng Vietcombank dài hạn đến hạn trả	109.500.000.000	109.500.000.000	109.500.000.000	109.500.000.000	109.500.000.000	109.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>109.500.000.000</b>	<b>109.500.000.000</b>	<b>139.404.064.286</b>	<b>109.500.000.000</b>	<b>139.404.064.286</b>	<b>139.404.064.286</b>
<b>Dài hạn:</b>						
1. Vay dài hạn ngân hàng VIB	-	-	-	-	-	-
2. Vay dài hạn ngân hàng Vietinbank	-	-	-	-	-	-
3. Vay dài hạn ngân hàng Vietcombank	219.000.000.000	219.000.000.000	-	109.500.000.000	109.500.000.000	109.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>219.000.000.000</b>	<b>219.000.000.000</b>		<b>109.500.000.000</b>	<b>109.500.000.000</b>	<b>109.500.000.000</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>328.500.000.000</b>	<b>328.500.000.000</b>	<b>139.404.064.286</b>	<b>219.000.000.000</b>	<b>248.904.064.286</b>	<b>248.904.064.286</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.18 Quỹ khen thưởng phúc lợi**

	Số đầu năm	Trích quỹ trong kỳ	Hoàn trích quỹ trong kỳ	Chi quỹ trong kỳ	Hoàn chi quỹ trong kỳ	Số cuối kỳ
Quỹ khen thưởng	3.884.955.907	1.332.252.489	-	(1.260.910.600)	-	3.956.297.796
Quỹ phúc lợi	6.336.477.722	3.337.593.722	-	(1.512.844.141)	20.000.000	8.181.227.303
<b>Cộng</b>	<b>10.221.433.629</b>	<b>4.669.846.211</b>	<b>-</b>	<b>(2.773.754.741)</b>	<b>20.000.000</b>	<b>12.137.525.099</b>

**4.19 Vốn chủ sở hữu****4.19.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2023	548.980.000.000	38.214.183.403	83.257.802.826	670.451.986.229
Lợi nhuận trong năm nay			189.731.957.746	189.731.957.746
Trích lập các quỹ trong năm		18.973.195.775	(23.637.826.986)	(4.664.631.211)
Hoàn nhập Quỹ phúc lợi xã hội cộng đồng			20.000.000	20.000.000
Chia cổ tức trong năm			(65.877.600.000)	(65.877.600.000)
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>548.980.000.000</b>	<b>57.187.379.178</b>	<b>183.494.333.586</b>	<b>789.661.712.764</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,  
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.19.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Tổng Công ty Cổ phần Phát Triển Khu Công Nghiệp	255.000.000.000	255.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	180.000.000.000	180.000.000.000
Các Cổ đông khác	113.980.000.000	113.980.000.000
<b>Cộng</b>	<b>548.980.000.000</b>	<b>548.980.000.000</b>

**4.19.3. Cổ phiếu**

	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	54.898.000	54.898.000
Số lượng cổ phiếu phổ đã bán ra công chúng	54.898.000	54.898.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	54.898.000	54.898.000

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

**4.19.4. Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu**

	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	189.731.957.746
Trích quỹ đầu tư phát triển	(18.973.195.775)
Tạm ứng cổ tức năm 2023	(21.959.200.000)
<b>Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>148.799.561.971</b>
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	54.898.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>2.710</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,  
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH****5.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Quý 04/2023 VND	Quý 04/2022 VND
Doanh thu kinh doanh đất, hạ tầng KCN Giang Điền	33.857.335.932	34.111.828.084
Doanh thu cho thuê văn phòng	11.298.289.285	11.250.888.284
Doanh thu cho thuê nhà xưởng	33.453.758.136	22.995.538.415
Doanh thu bán nhà, cơ sở hạ tầng Khu dân cư An Bình	-	-
Doanh thu kinh doanh nước sạch	6.250.569.700	5.613.568.200
Doanh thu xử lý nước thải	3.340.439.550	2.786.194.341
<b>Cộng</b>	<b>88.200.392.603</b>	<b>76.758.017.324</b>
Doanh thu cho thuê tài sản ghi nhận theo tổng số tiền nhận trước trong năm (*)	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>88.200.392.603</u></b>	<b><u>76.758.017.324</u></b>

**5.2 Giá vốn hàng bán**

	Quý 04/2023 VND	Quý 04/2022 VND
Giá vốn kinh doanh đất, hạ tầng KCN Giang Điền	18.400.738.711	17.991.616.384
Giá vốn cho thuê văn phòng	7.087.456.225	7.084.821.956
Giá vốn cho thuê nhà xưởng	6.999.674.818	5.962.483.176
Giá vốn bán nhà, cơ sở hạ tầng Khu dân cư An Bình	-	-
Giá vốn kinh doanh nước sạch	5.989.471.664	5.606.368.890
Giá vốn xử lý nước thải	3.154.531.800	2.481.664.878
<b>Cộng</b>	<b><u>41.631.873.218</u></b>	<b><u>39.126.955.284</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,  
 Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****5.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Quý 04/2023 VND	Quý 04/2022 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	260.720.592	1.874.905.030
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	-
<b>Cộng</b>	<b><u>260.720.592</u></b>	<b><u>1.874.905.030</u></b>

**5.4 Chi phí hoạt động tài chính**

	Quý 04/2023 VND	Quý 04/2022 VND
Chi phí lãi vay	62.941.398	81.358.687
Chi phí tài chính khác	5.435.100	8.197.200
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	-	-
<b>Cộng</b>	<b><u>68.376.498</u></b>	<b><u>89.555.887</u></b>

**5.5 Chi phí bán hàng**

	Quý 04/2023 VND	Quý 04/2022 VND
Chi phí lương nhân viên	252.971.818	498.021.319
Chi phí dịch vụ mua ngoài	434.201.551	8.133.056.224
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.130.000	2.130.000
Chi phí bằng tiền khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b><u>689.303.369</u></b>	<b><u>8.633.207.543</u></b>

**5.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Quý 04/2023 VND	Quý 04/2022 VND
Chi phí lương nhân viên	(14.363.905.796)	14.456.571.744
Chi phí đồ dùng văn phòng	527.853.979	241.667.593
Chi phí khấu hao tài sản cố định	269.046.023	304.174.168
Thuế, phí và lệ phí	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.676.984.535	1.796.392.544
Chi phí bằng tiền khác	1.611.258.594	1.499.763.578
Chi phí dự phòng	(706.785.604)	475.855.404
<b>Cộng</b>	<b><u>(10.985.548.269)</u></b>	<b><u>18.774.425.031</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,  
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****5.7 Thu nhập khác**

	Quý 04/2023 VND	Quý 04/2022 VND
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	125.491.680	-
Thu nhập khác	3.069.579.740	2.414.211.390
<b>Cộng</b>	<b><u>3.195.071.420</u></b>	<b><u>2.414.211.390</u></b>

**5.8 Chi phí khác**

	Quý 04/2023 VND	Quý 04/2022 VND
Chi phí khác: bồi thường, bị phạt và CP khác	-	78.549.183
Chi phí khác: thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	-
Chi phí khác	5.000.000	58.988.087
<b>Cộng</b>	<b><u>5.000.000</u></b>	<b><u>137.537.270</u></b>

**5.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Quý 04/2023 VND	Quý 04/2022 VND
Chi phí công cụ dụng cụ	2.794.318.342	1.993.635.142
Chi phí nguyên vật liệu trực tiếp	-	-
Chi phí nhân công	(13.662.852.678)	15.765.306.313
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.338.510.449	5.982.160.259
Chi phí dự phòng	(706.785.604)	475.855.404
Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.540.148.074	29.490.186.150
Chi phí bằng tiền khác	6.660.258.594	8.746.763.578
Thuế, phí và lệ phí	-	-
<b>Cộng</b>	<b><u>23.963.597.177</u></b>	<b><u>62.453.906.846</u></b>

(Xem trang tiếp theo)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,  
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****5.10 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

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

	Quý 04/2023 VND	Quý 04/2022 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	60.247.179.799	14.285.452.729
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	681.983.088	1.987.288.800
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	60.929.162.887	16.272.741.529
Thu nhập được miễn thuế	-	7.012.500.000
Thu nhập tính thuế	60.929.162.887	9.260.241.529
<i>Thu nhập từ hoạt động kinh doanh</i>	60.929.162.887	9.260.241.529
<i>Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng BĐS</i>	-	-
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
<b>Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b>	<b>12.185.832.577</b>	<b>1.852.048.306</b>

Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí khi tính thuế như: chi phí không liên quan tới hoạt động kinh doanh, thù lao của Hội đồng quản trị không chuyên trách,...

(Xem tiếp trang sau)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,  
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****6. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**

<u>Danh sách các bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
1. Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Công ty mẹ
2. Các công ty con, liên kết của Tổng Công ty Cổ phần phát triển Khu công nghiệp	Các công ty nội bộ tập đoàn
3. Thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	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
<b>Phải thu của khách hàng ngắn hạn:</b>		
Tổng Công Ty Cổ Phần Phát Triển Khu Công Nghiệp	44.539.200	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	15.720.568	12.730.009
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	30.424.624	19.077.160
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	-	132.000.000
<b>Cộng</b>	<b>90.684.392</b>	<b>163.807.169</b>
	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
<b>Phải thu khác ngắn hạn:</b>		
<b>Cộng</b>	-	-
	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
<b>Phải thu của khách hàng dài hạn:</b>		
<b>Cộng</b>	-	-
	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
<b>Trả trước người bán ngắn hạn:</b>		
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	112.333.000	112.333.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	-	4.219.320.000
Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	189.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>301.333.000</b>	<b>4.331.653.000</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,  
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
<b>Trả trước người bán dài hạn:</b>	-	-
<b>Cộng</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
<b>Phải trả người bán ngắn hạn:</b>	-	19.180.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	295.116.480	273.843.180
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	23.274.000	-
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	-	433.599.180
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	584.389.326	-
Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Bảo Vệ Sonadezi	-	-
<b>Cộng</b>	<u>902.779.806</u>	<u>726.622.360</u>
	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
<b>Phải trả khác ngắn hạn:</b>	147.193.200	-
Công ty CP Sonadezi Bình Thuận	532.728.840	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	-	-
<b>Cộng</b>	<u>679.922.040</u>	<u>-</u>
	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
<b>Người mua trả tiền trước:</b>	184.800.000	92.400.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	161.700.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	-	-
<b>Cộng</b>	<u>346.500.000</u>	<u>92.400.000</u>



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,  
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
<b>Phải trả khác dài hạn:</b>		
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	1.074.817.500	1.074.817.500
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	-	336.442.263
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	-	147.193.200
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	319.145.994	302.311.938
<b>Cộng</b>	<b><u>1.393.963.494</u></b>	<b><u>1.860.764.901</u></b>

Trong Quý 04/2023, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	Quý 04/2023 VND
<b>Cung cấp dịch vụ:</b>	
Tổng Công Ty Cổ Phần Phát Triển Khu Công Nghiệp	1.256.653.773
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	667.126.855
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	380.166.082
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	690.727
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	162.195.903
<b>Cộng</b>	<b><u>2.466.833.340</u></b>
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ:</b>	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	3.868.449.540
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	61.830.000
Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Bảo Vệ Sonadezi	1.512.171.684
Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai	3.862.318.800
<b>Cộng</b>	<b><u>9.304.770.024</u></b>

(Xem tiếp trang sau)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,  
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****7. THU NHẬP CỦA CÁC THÀNH VIÊN QUẢN LÝ CHỦ CHỐT****7.1. Thù lao, tiền thưởng của thành viên Hội đồng quản trị**

Đơn vị tính: VND

Họ và tên	Chức danh	Ghi chú	Quý 04/2023
Ông Trần Hoài Nam	Chủ tịch HĐQT	Miễn nhiệm chức vụ Chủ tịch HĐQT từ ngày 18/12/2023	117.973.080
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Thành viên HĐQT	Bổ nhiệm chức vụ Chủ tịch HĐQT từ ngày 18/12/2023	97.372.070
Ông Ngô Xuân Quảng	Thành viên HĐQT		95.708.954
Ông Trần Tấn Nhật	Thành viên HĐQT		95.708.954
Ông Trương Đình Hiệp	Thành viên HĐQT		95.708.954
<b>Cộng</b>			<b>502.472.012</b>

**7.2. Thù lao, tiền thưởng Ban kiểm soát**

Đơn vị tính: VND

Họ và tên	Chức danh	Quý 04/2023
Bà Ngô Thị Thu Hiền	Trưởng Ban Kiểm soát	95.708.954
Bà Nguyễn Tú Loan	Thành viên Ban Kiểm soát	47.854.477
Ông Trần Việt Long	Thành viên Ban Kiểm soát	47.854.477
<b>Cộng</b>		<b>191.417.908</b>


**7.3. Tiền lương, tiền thưởng của Ban Tổng giám đốc và người quản lý khác**

Đơn vị tính: VND

Họ và tên	Chức danh	Ghi chú	Quý 04/2023
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Tổng Giám Đốc	Miễn nhiệm từ ngày 18/12/2023	-
Ông Hoàng Sỹ Quyết	Tổng Giám Đốc	Bổ nhiệm từ ngày 18/12/2023	24.000.000
Ông Ngô Xuân Quảng	Phó Tổng Giám Đốc		389.222.149
Bà Nguyễn Bách Thảo	Kế toán trưởng		416.640.251
<b>Cộng</b>			<b>829.862.400</b>

Đồng Nai, ngày 15 tháng 01 năm 2024

  
Đào Thị Kim Ngân  
Người lập

  
Nguyễn Bách Thảo  
Kế toán trưởng

  
Hoàng Sỹ Quyết  
Tổng Giám Đốc

