

Số: 85/CBTT-SZG

Đồng Nai, ngày 27 tháng 03 năm 2024

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
VÀ SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI**

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: Số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường 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 (*):

Công bố thông tin Báo cáo thường niên năm 2023 của Công ty.

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 số: 122/BC-SZG ngày 27/03/2024.

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: HDQT



TỔNG GIÁM ĐỐC

Hoàng Sỹ Quyết

BÁO CÁO

Thường niên năm 2023

Kính gửi : - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
 - Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

I. Thông tin chung:

1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3603474037 do Sở Kế hoạch và Đầu tư /tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 01/07/2017, cấp thay đổi lần 2 ngày 11/06/2021, cấp thay đổi lần 3 ngày 22/12/2023.
- Vốn điều lệ: 548.980.000.000 đồng
- Địa chỉ: Số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- Số điện thoại: (0251) 38333 88
- Số fax: (028) (0251) 38333 99
- Website: <http://www.sonadezi-giangdien.vn>
- Mã cổ phiếu (nếu có): SZG
- *Quá trình hình thành và phát triển:*

• **Năm 2017:** Tháng 07/2017 CTCP Sonadezi Giang Điền chính thức được thành lập với vốn điều lệ là 500.000.000.000 đồng (Năm trăm tỷ đồng). Các mảng kinh doanh chính của Công ty bao gồm: cho thuê đất công nghiệp, cho thuê/chuyển nhượng nhà xưởng tại Khu công nghiệp Giang Điền, cho thuê mặt bằng/văn phòng tại Cao ốc Sonadezi, kinh doanh nhà tại Khu dân cư An Bình và dịch vụ lưu trú tại Biệt thự Đồng Nai – Chi nhánh Công ty tại TP. Đà Lạt, Lâm Đồng.

• **Năm 2020:** Công ty tăng vốn từ 500.000.000.000 đồng (Năm trăm tỷ đồng) lên 548.980.000.000 đồng (Năm trăm bốn mươi tám tỷ chín trăm tám mươi triệu đồng) theo hình thức phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ thực hiện là 1:0,2 nhằm mục đích bổ sung nguồn vốn để triển khai thực hiện dự án Khu dân cư Dịch vụ Giang Điền.

• **Năm 2021:** Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền được Ủy ban chứng khoán nhà nước chấp thuận là Công ty đại chúng theo Công văn số 5980/UBCK-GSDC ngày 06/10/2021.

Ngày 01/11/2021, Công ty nhận được giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán lần đầu số 43/2021/GCNCP-VSD của Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam, số lượng chứng khoán đăng ký là: 54.898.000 Cổ phiếu.

Căn cứ Quyết định số 718/QĐ-SGDHN ngày 16/12/2021, Cổ phiếu của Công ty đã được Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội đã chấp thuận đăng ký giao dịch với số lượng là 54.898.000 Cổ phiếu

Tháng 11/2021 Công ty giải thể Chi nhánh Công ty TP. Đà Lạt, Lâm Đồng để tập trung cho những hoạt động kinh doanh chính trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

2.1 Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh đất, hạ tầng Khu công nghiệp
- Cho thuê, chuyển nhượng nhà xưởng
- Kinh doanh căn hộ ở khu dân cư
- Cho thuê văn phòng, phòng họp

2.2 Địa bàn kinh doanh

Địa bàn hoạt động chính của Công ty là tỉnh Đồng Nai.

Các dịch vụ và tiện ích của Công ty nằm trong vùng công nghiệp lớn nhất tỉnh Đồng Nai, gần 3 vùng tập trung đông dân cư là TP. Biên Hòa, huyện Long Thành và Trảng Bom.

Đặc biệt, khu công nghiệp Giang Điền – một trong những dự án khu công nghiệp trọng điểm phía Nam - có các lợi thế sau:

- Là một trong ba khu công nghiệp của tỉnh Đồng Nai được quy hoạch dành cho các dự án thuộc lĩnh vực công nghiệp hỗ trợ.

- Thuận lợi kết nối với các tuyến đường giao thông chính: quốc lộ 1A, quốc lộ 51, đường Võ Nguyên Giáp (tuyến tránh TP. Biên Hòa), đường cao tốc Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây.

- Sản phẩm đất công nghiệp và nhà xưởng với diện tích đa dạng, linh hoạt đáp ứng nhu cầu nhà đầu tư.

3. Thông tin mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

3.1 Mô hình quản trị

Công ty được tổ chức theo mô hình công ty cổ phần, đứng đầu là Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát. Ban điều hành đứng đầu là Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng.

- Đại hội đồng cổ đông: Gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của công ty cổ phần.

- Hội đồng quản trị: Là tổ chức quản lý cao nhất của Công ty, đưa ra những định hướng hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, quyết định bộ máy điều hành của Công ty bao gồm: Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng và đội ngũ cán bộ quản lý. Hội đồng quản trị hiện có 05 thành viên, trong đó có 1/5 thành viên hoạt

động chuyên trách.

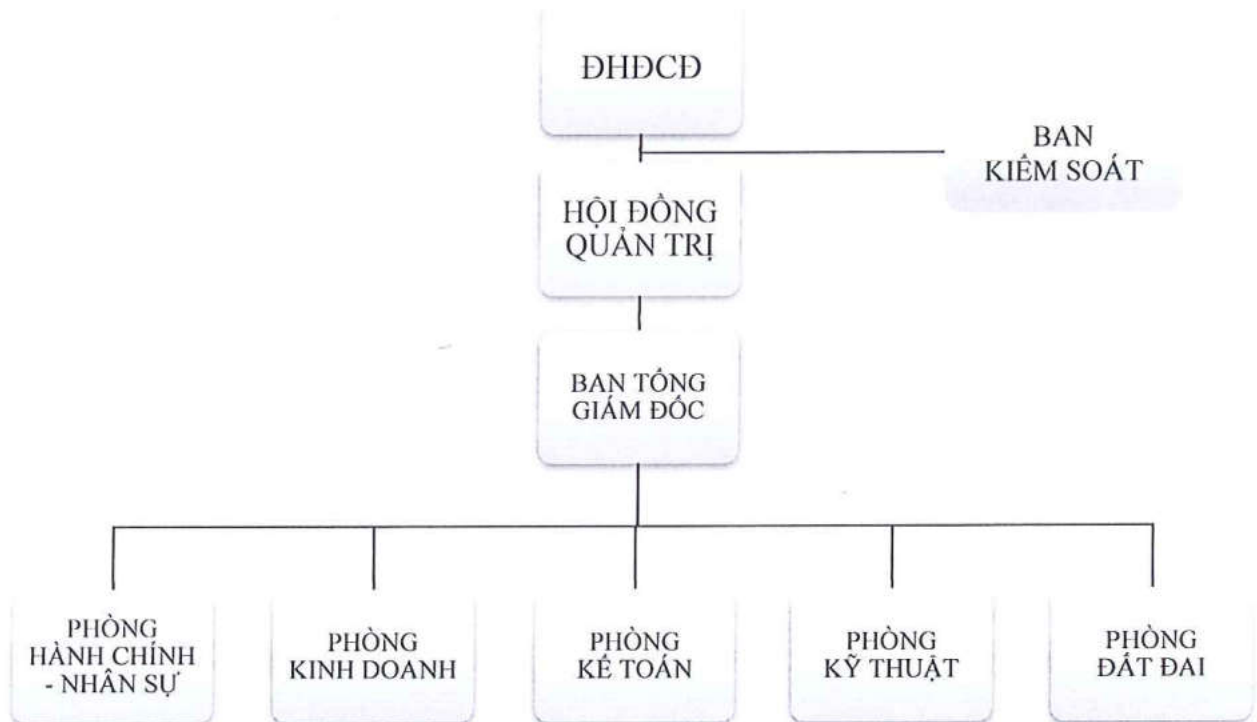
- Ban Kiểm soát: Giám sát Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và người điều hành khác trong việc quản lý và điều hành Công ty; giám sát tình hình tài chính của Công ty; kiểm tra tính trung thực và mức độ cẩn trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh; thẩm định tính đầy đủ, hợp pháp và trung thực của báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính hằng năm và bán niên của Công ty; báo cáo đánh giá công tác quản lý Hội đồng quản trị và trình báo cáo thẩm định tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên;...

- Tổng Giám đốc: Là người chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị về việc tổ chức quản lý, điều hành mọi hoạt động trong Công ty, sử dụng hiệu quả nguồn lực của Công ty và tổ chức thực hiện các Nghị quyết của Hội đồng quản trị theo nhiệm vụ và quyền hạn được giao.

- Phó Tổng giám đốc: Có chức năng, nhiệm vụ tham mưu cho Tổng Giám đốc trong công tác quản lý nguồn vốn, quản trị kinh doanh, kỹ thuật và các phần việc khác do Tổng giám đốc giao. Chịu trách nhiệm trước Tổng giám đốc về các nhiệm vụ được phân công. Hiện Công ty có 01 Phó Tổng Giám đốc.

- Kế toán trưởng: Tham mưu cho Tổng Giám đốc về công tác quản lý tài chính – kế toán tại đơn vị, chịu trách nhiệm trước Tổng giám đốc về các vấn đề có liên quan đến công tác tài chính – kế toán, quyết toán tài chính, thuế và tình hình thực hiện chế độ quản lý tài chính của Công ty.

3.2 Cơ cấu bộ máy quản lý



3.3 Các công ty con, công ty liên kết

Công ty không có công ty con, công ty liên kết

4. Định hướng phát triển

4.1 Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

- Đảm bảo các hoạt động kinh doanh, ổn định và hoàn thành tốt kế hoạch được DHDCCD giao.

- Đầu tư xây dựng hoàn thiện hạ tầng Khu Công Nghiệp Giang Điền, triển khai hoạt động kinh doanh bất động sản công nghiệp (cho thuê đất, nhà xưởng). Hoàn thiện các giai đoạn của dự án Khu Dân cư dịch vụ Giang Điền theo đúng tiến độ, mục tiêu phát triển bất động sản dân dụng, xây dựng khu đô thị hiện đại văn minh.

- Tiếp tục công tác đào tạo cán bộ và nâng cao chất lượng nguồn nhân lực nhằm đảm bảo sản xuất kinh doanh. Xây dựng môi trường làm việc tự do sáng tạo khẳng định giá trị bản thân, mang đến nhiều cơ hội thăng tiến trong công việc

- Chú trọng phát triển kinh doanh bền vững, hài hoà lợi ích các bên và đối tác, đi đôi với trách nhiệm với xã hội và cộng đồng.

- Phát huy lợi thế về quản trị, tiềm lực tài chính, kinh nghiệm và thương hiệu Sonadezi trong lĩnh vực bất động sản công nghiệp để củng cố và phát triển thương hiệu cũng như tạo sự khác biệt và lợi thế cạnh tranh.

4.2 Chiến lược phát triển trung và dài hạn

- Tập trung đầu tư vào các dự án gắn với các lĩnh vực, ngành nghề mũi nhọn của Công ty là bất động sản khu công nghiệp và cho thuê văn phòng Cao ốc đem lại lợi ích thiết thực cho khách hàng. Đồng thời tiến hành điều chỉnh tiến độ đầu tư xây dựng phù hợp với tình hình thị trường và cần đổi nguồn vốn của Công ty.

- Thực hiện lập ngân sách và dự báo doanh thu, chi phí hàng tháng để quản trị tốt dòng tiền, kiểm soát chi phí dựa theo kế hoạch đầu tư phát triển của Công ty.

- Tiếp tục nghiên cứu, không ngừng cải tiến hệ thống quản lý chất lượng phù hợp với phạm vi các dịch vụ Công ty theo từng giai đoạn phát triển, đồng thời chú trọng đầu tư vào công nghệ phù hợp với nhu cầu thị trường.

- Đẩy mạnh công tác đào tạo, bồi dưỡng nhân sự bổ sung cho các cấp quản lý của Công ty

4.3 Các mục tiêu phát triển bền vững

- Bên cạnh mục tiêu vừa đảm bảo doanh thu và lợi nhuận của Công ty thì việc thực hiện các mục tiêu khác liên quan đến công tác xã hội, cộng đồng... cũng không kém phần quan trọng

- Các hoạt động kinh doanh của Công ty luôn đồng thời thực hiện tốt các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường, luôn đóng góp tích cực cho các hoạt động ủng hộ, hỗ trợ, an sinh xã hội.

- Ưu tiên hướng đến các khách hàng doanh nghiệp có các dự án đầu tư vào các ngành nghề sử dụng công nghệ cao, công nghệ hiện đại và ít ô nhiễm môi trường.

5. Các rủi ro

5.1 Rủi ro kinh tế

- Năm 2023 vừa qua, kinh tế thế giới đối mặt với nhiều rủi ro, thách thức hơn cơ hội. Những hệ lụy từ đại dịch Covid -19, xung đột Nga – Ukraina, Isarael – Hamas và căng thẳng Mỹ/ Phương Tây với Trung Quốc/ Nga đã góp phần đẩy nền kinh tế toàn cầu rơi vào suy thoái lớn nhất kể từ cuộc suy thoái 2007-2008 tác động tiêu cực đến thương mại toàn cầu, làm gia tăng tỷ lệ lạm phát và thất nghiệp khiến thương mại, tiêu dùng, đầu tư và tăng trưởng kinh tế toàn cầu vô cùng khó khăn.

- Đối với Việt Nam, nhờ các chính sách đối ngoại linh hoạt uyển chuyển nên mặc dù đứng trước rất nhiều khó khăn thách thức nhưng năm 2023 vẫn đạt được nhiều kết quả tích cực, đáng ghi nhận từ đó nâng cao vị thế và uy tín của Việt Nam trên trường quốc tế

- Nhưng những khó khăn, thách thức từ bối cảnh quốc tế cũng như những hạn chế nội tại đang trở thành rào cản lớn cho việc thu hút đầu tư các mảnh kinh doanh tại Công ty. Do vậy, Ban lãnh đạo Công ty luôn cập nhật tình hình kinh tế - xã hội vĩ mô, nhằm xây dựng và hoạch định chiến lược phát triển sản xuất kinh doanh của Công ty phù hợp với những thay đổi của tình hình kinh tế trong nước và thế giới.

5.2 Rủi ro pháp luật

- Mọi hoạt động kinh doanh của Công ty chịu sự điều chỉnh của các văn bản pháp luật hiện hành như: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Kế toán, Luật Đất đai, Luật Kinh doanh Bất động sản,.. Luật và các văn bản dưới luật quy định về các vấn đề này còn đang trong quá trình sửa đổi bổ sung để phù hợp với quá trình hội nhập và phát triển của đất nước. Điều này ảnh hưởng trực tiếp đến tình hình hoạt động kinh doanh và đặc biệt là các quy định liên quan đến quản trị Công ty và công tác công bố thông tin đều được cập nhật và thay đổi liên tục.

- Để giảm thiểu rủi ro này, Công ty liên tục theo dõi và cập nhật để kịp thời điều chỉnh quy định, điều lệ phù hợp với sự thay đổi của pháp luật và góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh.

5.3 Rủi ro giải phóng mặt bằng

- Để có thể bắt đầu triển khai một dự án, khâu đầu tiên mà Công ty phải làm là thực hiện công tác đền bù, giải phóng mặt bằng để tạo lập quỹ đất sạch. Tuy nhiên đây là một “bài toán” nan giải và là một trong những nguyên nhân khiến các dự án mở rộng của Công ty bị đình trệ và chậm tiến độ trong nhiều năm. Điều này gây ảnh hưởng lớn cho Công ty, làm tăng chi phí, giảm tính cạnh tranh và mất cơ hội đón thời điểm thuận lợi của thị trường.

- Để hạn chế rủi ro này, Công ty đã phối hợp với chính quyền địa phương để có cơ

chế hiệp thương, thỏa thuận giữa Công ty và người sử dụng đất đảm bảo bồi thường thỏa đáng cho người sử dụng đất, tái định cư theo đúng quy định của pháp luật...

5.4 Rủi ro khác

Bên cạnh đó, hoạt động kinh doanh của Công ty có thể chịu ảnh hưởng bởi những rủi ro khác như: rủi ro biến động về chính trị, rủi ro lạm phát và các rủi ro bất khả kháng khác như dịch bệnh, thiên tai (mưa lớn, lũ, ngập lụt, ...), cháy nổ, cũng có thể ảnh hưởng đến tài sản cũng như hoạt động kinh doanh của Công ty. Rủi ro này tuy ít xảy ra trong thực tế nhưng lại có ảnh hưởng lớn về vật chất và con người khi xảy ra. Do đó, Công ty đã tổ chức tập huấn cho người lao động các biện pháp cứu nạn, cứu hộ, sơ tán và phòng tránh thiên tai hoả hoạn, cháy nổ để kịp thời ứng phó. Đặc biệt Công ty đã chủ động sử dụng các hợp đồng bảo hiểm tài sản và con người để giảm thiểu rủi ro và tổn thất có thể xảy ra.

II. Tình hình hoạt động trong năm:

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Kế hoạch SXKD năm 2023 của Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền được Đại Hội đồng cổ đông thông qua ngày 19/04/2023 (Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số: 93/2023/NQ-SZG ngày 19/04/2023).

Kết quả hoạt động SXKD trong năm (đến 31/12/2023) với các chỉ tiêu chủ yếu sau:

DVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	TH năm 2022	TH năm 2023	KH năm 2023	% Tăng giảm TH 2023/TH 2022	% Tăng giảm TH 2023/KH 2023
Doanh thu	384.587	441.405	416.453	14,8%	6,0%
Lợi nhuận trước thuế	137.517	236.275	141.952	71,8%	66,4%
Lợi nhuận sau thuế	110.586	189.732	113.051	71,6%	67,8%

Qua đó cho thấy tình hình hoạt động kinh doanh của công ty phát triển tốt khi tốc độ tăng lợi nhuận lớn hơn mức tăng doanh thu trong năm Công ty đã tiết kiệm được nhiều chi phí, tăng hiệu quả kinh doanh. Kết quả kinh doanh càng khẳng định thêm chính sách kinh doanh phù hợp của ban điều hành và nỗ lực hoàn thành nhiệm vụ của toàn Công ty.

Doanh thu năm 2023 của Công ty là 441,4 tỷ đồng đạt 106% kế hoạch và tăng 14,8% so với năm 2022 (doanh thu năm 2022 đạt 384,5 tỷ đồng). Lợi nhuận sau thuế năm 2023 là 189,7 tỷ đồng đạt 167,8% kế hoạch, tăng 71,6% so với năm 2022 (lợi nhuận sau thuế năm 2022 là 110,5 tỷ đồng).

2. Tổ chức và nhân sự

2.1 Danh sách Ban điều hành

Stt	Họ và tên	Chức danh	Số lượng cổ phiếu		Tỷ lệ sở hữu	
			Đại diện sở hữu	Cá nhân sở hữu	Đại diện sở hữu	Cá nhân sở hữu
I	Hội đồng quản trị					
1	Nguyễn Thị Hạnh	Chủ tịch HĐQT	10.430.499	0	19%	0
2	Trần Hoài Nam	TV.HĐQT	0	0	0	0
3	Ngô Xuân Quảng	TV.HĐQT - Phó Tổng Giám đốc	4.940.820	0	9%	0
4	Trương Đình Hiệp	TV.HĐQT	7.685.720	0	14%	0
5	Trần Tấn Nhật	TV.HĐQT	0	0	0	0
II	Ban kiểm soát					
1	Ngô Thị Thu Hiền	Trưởng ban Kiểm soát	2.442.961	0	4,45%	0
2	Nguyễn Tú Loan	TV. BKS	0	0	0	0
3	Trần Việt Long	TV. BKS	0	0	0	0
III	Ban điều hành					
1	Hoàng Sỹ Quyết	Tổng Giám đốc	0	0	0	0
2	Ngô Xuân Quảng	Phó Tổng Giám đốc	4.940.820	0	9%	0
3	Nguyễn Bách Thảo	Kế toán trưởng	0	0	0	0

a) Hội đồng quản trị Công ty

❖ Bà Nguyễn Thị Hạnh – Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty

- Số CCCD: 074176000880
- Nơi cấp: Cục cảnh sát QLHC về TTXH; Ngày cấp: 02/04/2021
- Giới tính: Nữ
- Ngày tháng năm sinh: 03/02/1976
- Nơi sinh: Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Nơi đăng ký HKTT: F28, Võ Thị Sáu, P. Thống Nhất, TP. Biên Hoà, Đồng Nai
- Nơi ở hiện nay: F28, Võ Thị Sáu, P. Thống Nhất, TP. Biên Hoà, Đồng Nai
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ kế toán quốc tế, Cử nhân kinh tế, Cử nhân kinh tế chính trị
- Quá trình công tác:

Thời gian	Quá trình công tác
11/1997 - 03/2001	Nhân viên kế toán tại Công ty Phát triển KCN Biên Hoà
04/2001 - 03/2004	Nhân viên kế toán tại Công ty thương mại đầu tư và phát triển tỉnh Bình Dương
04/2004 - 09/2004	Kế toán trưởng tại Xí nghiệp Phát triển nhà Sonadezi – Công ty Phát triển KCN Biên Hoà
09/2005 - 12/2007	Phó phòng tài chính kế toán tại Công ty Phát triển KCN Biên Hoà
01/2008 - 05/2009	Kế toán trưởng tại Xí nghiệp dịch vụ KCN Sonadezi - Công ty Phát triển KCN Biên Hoà
06/2009 - 06/2010	Thành viên Hội đồng quản trị, Trưởng ban kiểm soát tại Công ty Phát triển KCN Biên Hoà
07/2010 - 03/2011	Thành viên HĐQT tại Tổng Công ty Phát triển KCN
03/2011 - 08/2015	Thành viên HĐQT, Trưởng ban Quản trị tổng hợp tại Tổng Công ty Phát triển KCN
09/2015 - 01/2016	Thành viên HĐQT, Giám đốc tại Xí nghiệp Dịch vụ KCN Giang Điền, Tổng Công ty Phát triển KCN
02/2016 - 06/2017	Thành viên HĐQT, Giám đốc tại Xí nghiệp Dịch vụ KCN Giang Điền, Tổng Công ty CP Phát triển KCN
04/2017 - đến nay	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc tại Tổng Công ty CP Phát triển KCN
07/2017 – 12/2023	Tổng giám đốc tại Công ty CP Sonadezi Giang Điền
07/2017 - đến nay	Thành viên HĐQT tại Công ty CP Sonadezi Giang Điền

12/2023 - đến nay	Chủ tịch HĐQT tại Công ty CP Sonadezi Giang Điền
-------------------	--

- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành: Chủ tịch HĐQT Công ty
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Thành viên HĐQT- Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty CP Phát triển KCN
- Số cổ phần đại diện sở hữu:
 - + Đại diện sở hữu cho Tổng Công ty CP Phát triển KCN: 10.430.499 cổ phần, chiếm 19% Vốn điều lệ
 - + Số cổ phần cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Người có liên quan nắm giữ cùng cổ phiếu: Không

❖ Ông Trần Hoài Nam – Thành viên Hội đồng quản trị Công ty

- Số CCCD: 001079026521
- Nơi cấp: Cục cảnh sát QLHC về TTXH; Ngày cấp: 20/03/2022
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 03/10/1979
- Nơi sinh: Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Nơi đăng ký HKTT: U12A Bạch Mã, Phường 15, Quận 10, TP. HCM
- Nơi ở hiện nay: U12A Bạch Mã, Phường 15, Quận 10, TP. HCM
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác:

Thời gian	Quá trình công tác
2003 - 2006	Trưởng đại diện văn phòng Marimetex (Singapore) tại TP. HCM
2006 - 2007	Giám đốc tại Công ty CP Cát Lái
2007 - 2008	Phó phụ trách phòng Đầu tư tại Công ty Chứng khoán Dầu khí
2008 - 2015	Tổ trưởng tổ Đầu tư dự án – Phòng Đầu tư dự án tại Công ty tài chính Dầu khí
2015 - 2017	Thành viên BKS tại Công ty Cảng Nghệ Tĩnh
2015 - đến nay	Phó Giám đốc tại Công ty TNHH Nam Việt và Liên Danh
2015 - đến nay	Giám đốc Tài chính tại Công ty CP Đầu tư Xây dựng Tuần Lộc

2020 - đến nay	Thành viên HĐQT tại Công ty CP TCT Tín Nghĩa
04/2021 - đến nay	Thành viên HĐQT tại Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch
04/2021 - đến nay	Thành viên HĐQT tại Công ty CP Phát triển KCN Tín Nghĩa
04/2021 – 12/2023	Chủ tịch HĐQT tại Công ty CP Sonadezi Giang Điền
04/2021 - đến nay	Thành viên HĐQT tại Công ty CP Sonadezi Giang Điền

- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành: Thành viên HĐQT Công ty
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Thành viên HĐQT Công ty CP TCT Tín Nghĩa, Giám đốc Tài chính Công ty CP Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc, Phó Giám đốc Công ty TNHH Nam Việt và Liên Danh, Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch, Thành viên HĐQT Công ty CP Phát triển KCN Tín Nghĩa.

- Số cổ phần đại diện sở hữu:

+ Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% Vốn điều lệ

+ Số cổ phần cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

+ Người có liên quan nắm giữ cùng cổ phiếu: Không

❖ **Ông Ngô Xuân Quảng - Thành viên Hội đồng quản trị, Phó Tổng Giám đốc**

- Số CCCD: 037076004258

- Nơi cấp: Cục cảnh sát QLHC về TTXH; Ngày cấp: 29/03/2021

- Giới tính: Nam

- Ngày tháng năm sinh: 24/10/1976

- Nơi sinh: Xã Trường Yên, Huyện Hoa Lư, Tỉnh Ninh Bình

- Quốc tịch: Việt Nam

- Dân tộc: Kinh

- Nơi đăng ký HKTT:

M8, tổ 34E, Khu phố 7, phường Tân Phong, TP. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

- Nơi ở hiện nay:

M8, tổ 34E, Khu phố 7, phường Tân Phong, TP. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

- Trình độ văn hoá: 12/12

- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng Dân dụng và Công nghiệp

- Quá trình công tác:

Thời gian	Quá trình công tác
06/1995 - 11/2001	Tham gia đội thi công xây dựng các công trình do Công ty Kinh doanh nhà Đồng Nai làm chủ đầu tư và học tại Trường Cao đẳng Xây dựng số 2

12/2001 - 05/2014	Nhân viên tại Phòng Kế hoạch – Kỹ thuật tại Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai
06/2014 - 03/2019	Phó phòng Kế hoạch – Kỹ thuật tại Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai
04/2019 - 12/2021	Trưởng phòng Kế hoạch – Kỹ thuật tại Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai
04/2021 – 07/2022	Thành viên Hội đồng quản trị tại Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành
04/2021 – 09/2022	Thành viên Hội đồng quản trị tại Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành
01/2022 – 03/2022	Nhân viên Ban dự án – Kinh doanh tại Tổng Công ty CP Phát triển KCN
01/04/2022 – 06/04/2022	Chuyên viên dự án tại Công ty CP Sonadezi Giang Điền
04/2022 đến nay	Thành viên HĐQT- Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Sonadezi Giang Điền

- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành: Thành viên HĐQT- Phó Tổng Giám đốc

- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không

- Số cổ phần đại diện sở hữu:

+ Đại diện sở hữu cho Tổng Công ty CP Phát triển KCN: 4.940.820 cổ phần, chiếm 9% Vốn điều lệ

+ Số cổ phần cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

+ Người có liên quan nắm giữ cùng cổ phiếu: Không

❖ Ông Trương Đình Hiệp – Thành viên Hội đồng quản trị Công ty

- Số CCCD: 001068025999

- Nơi cấp: Cục cảnh sát QLHC về TTXH; Ngày cấp: 25/03/2021

- Giới tính: Nam

- Ngày tháng năm sinh: 30/12/1968

- Nơi sinh: Hà Nội

- Quốc tịch: Việt Nam

- Dân tộc: Kinh

- Nơi đăng ký HKTT:

08-10 Lê Thánh Tôn, phường Thanh Bình, TP. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

- Nơi ở hiện nay:
08-10 Lê Thánh Tôn, phường Thanh Bình, TP. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản lý xây dựng, Kỹ sư xây dựng, Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác:

Thời gian	Quá trình công tác
06/1991 – 06/1994	Nhân viên Phòng Kế hoạch Kỹ thuật xây dựng – Công ty Xây dựng Dân dụng công nghiệp số 1 Đồng Nai
06/1994 – 11/1996	Nhân viên Phòng Kinh doanh Công ty Kinh doanh nhà Đồng Nai – Sở XD Đồng Nai
12/1996 – 01/2003	Trưởng phòng phòng Quản lý Kinh doanh nhà tại Công ty Kinh doanh nhà Đồng Nai – Sở XD Đồng Nai
02/2003 – 09/2005	Phó Giám đốc Công ty Kinh doanh nhà Đồng Nai – Sở XD Đồng Nai
10/2005 – 12/2014	Phó Bí thư chi bộ, Phó Chủ tịch HĐQT, Phó Giám đốc tại Công ty Kinh doanh nhà Đồng Nai – Tổng Công ty Phát triển KCN
01/2015 – 01/2016	Phó Chủ tịch HĐQT, Giám đốc tại Công ty Kinh doanh nhà Đồng Nai – Tổng Công ty Phát triển KCN
02/2016 - đến nay	Phó Chủ tịch HĐQT, Giám đốc tại Công ty Kinh doanh nhà Đồng Nai
04/2022 - đến nay	Thành viên HĐQT tại Công ty CP Sonadezi Giang Điền
06/2023 - đến nay	Phó Tổng Giám đốc tại Tổng Công ty CP Phát triển KCN

- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành: Thành viên HĐQT Công ty
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Phó Chủ tịch HĐQT, Giám đốc Công ty Kinh doanh nhà Đồng Nai, Phó Tổng Giám đốc tại Tổng Công ty CP Phát triển KCN.

- Số cổ phần đại diện sở hữu:

+ Đại diện sở hữu cho Tổng Công ty CP Phát triển KCN: 7.685.720 cổ phần, chiếm 14% Vốn điều lệ

+ Số cổ phần cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

+ Người có liên quan nắm giữ cùng cổ phiếu: Không

❖ Ông Trần Tấn Nhật – Thành viên Hội đồng quản trị Công ty

- Số CCCD: 079082009765

- Nơi cấp: Cục cảnh sát QLHC về TTXH; Ngày cấp: 27/11/2021
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 02/01/1982
- Nơi sinh: Thành phố Hồ Chí Minh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Nơi đăng ký HKTT: P5-04.07 Park 5 Vinhomes Central Park, 720A Điện Biên Phủ, Phường 22, Quận Bình Thạnh, TP. HCM
- Nơi ở hiện nay: P5-04.07 Park 5 Vinhomes Central Park, 720A Điện Biên Phủ, Phường 22, Quận Bình Thạnh, TP. HCM
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác:

Thời gian	Quá trình công tác
2005 – 08/2010	Chuyên viên tư vấn TCDN tại Công ty CP Chứng khoán Bảo Việt – CN TP.HCM
09/2010 – 09/2012	Phó phòng tư vấn TCDN tại Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín
10/2012 – 02/2015	Phó phòng tư vấn TCDN tại Công ty CP Chứng khoán Dầu khí
10/2021 – đến nay	Trưởng phòng Đầu tư tại Công ty CP ĐTXD Tuần Lộc
2018 – 04/2023	Thành viên BKS tại Công ty CP Đầu tư phát triển điện lực Việt Nam (VPD)
06/2021 – đến nay	Trưởng Ban kiểm soát tại Công ty CP TCT Tín Nghĩa
04/2021 – 04/2022	Thành viên BKS tại Công ty CP Sonadezi Giang Điền
04/2022 - đến nay	Thành viên HĐQT tại Công ty CP Sonadezi Giang Điền
04/2023 - đến nay	Trưởng Ban Kiểm soát tại Công ty CP Phát triển KCN Tín Nghĩa
05/2021 - đến nay	Trưởng Ban Kiểm soát tại Công ty CP ĐT KT XD Toàn Thịnh Phát

- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành: Thành viên HĐQT Công ty
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Trưởng phòng Đầu tư Công ty CP ĐTXD Tuần Lộc, Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP TCT Tín Nghĩa, Trưởng Ban Kiểm soát Công ty CP Phát triển KCN Tín Nghĩa, Trưởng Ban Kiểm soát Công ty CP

ĐT KT XD Toàn Thịnh Phát.

- Số cổ phần đại diện sở hữu:

+ Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% Vốn điều lệ

+ Số cổ phần cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

+ Người có liên quan nắm giữ cùng cổ phiếu: Không

b) Ban Kiểm soát Công ty

❖ Bà Ngô Thị Thu Hiền –Trưởng Ban Kiểm soát Công ty

- Số CCCD: 075189001567
- Nơi cấp: Cục cảnh sát QLHC về TTXH; Ngày cấp: 13/04/2021
- Giới tính: Nữ
- Ngày tháng năm sinh: 03/08/1989
- Nơi sinh: TP. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Nơi đăng ký HKTT: 174/19/13 Khu phố 3, P. Trung Dũng, TP. Biên Hoà, Đồng Nai
- Nơi ở hiện nay: 174/19/13 Khu phố 3, P. Trung Dũng, TP. Biên Hoà, Đồng Nai
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Tài chính – ngân hàng
- Quá trình công tác:

Thời gian	Quá trình công tác
08/2011 – 06/2014	Nhân viên tại Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C
08/2014 – 07/2018	Nhân viên tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam
07/2018 – 04/2020	Nhân viên tại Công ty CP Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2
04/2020 - đến nay	Phó phòng kế toán – tài vụ tại Công ty CP Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2
04/2021 - đến nay	Trưởng Ban Kiểm soát tại Công ty CP Sonadezi Giang Điền

- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành: Trưởng Ban Kiểm soát Công ty

- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Phó phòng kế toán – tài vụ Công ty CP Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2

- Số cổ phần đại diện sở hữu:

+ Đại diện sở hữu cho Tổng Công ty CP Phát triển KCN: 2.442.961 cổ phần, chiếm 4,45% Vốn điều lệ.

+ Số cổ phần cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.

+ Người có liên quan nắm giữ cùng cổ phiếu: Ngô Thị Thu Hà (em ruột) sở hữu

50.000 cổ phần, chiếm 0,09% Vốn điều lệ.

❖ **Bà Nguyễn Tú Loan – Thành viên Ban Kiểm soát Công ty**

- Số CCCD: 034788011815
- Nơi cấp: Cục cảnh sát QLHC về TTXH; Ngày cấp: 09/04/2021
- Giới tính: Nữ
- Ngày tháng năm sinh: 08/04/1988
- Nơi sinh: Thái Bình
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Nơi đăng ký HKTT:
1015 Nguyễn Ái Quốc, KP2, P. Tân Hiệp, TP. Biên Hoà, Đồng Nai
- Nơi ở hiện nay: 1015 Nguyễn Ái Quốc, KP2, P. Tân Hiệp, TP. Biên Hoà, Đồng Nai
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ chuyên ngành Kế toán
- Quá trình công tác:

Thời gian	Quá trình công tác
10/2010 – 02/2012	Nhân viên phòng Kế toán tại Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Địa chính Trường Tín (Hà Nội)
07/2012 – 06/2018	Nhân viên phòng Tài chính kế toán tại Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai
07/2018 - đến nay	Phó phòng Tài chính kế toán tại Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai
04/2022 - đến nay	Thành viên Ban kiểm soát tại Công ty CP Sonadezi Giang Điền

- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành: Thành viên Ban kiểm soát Công ty
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Phó phòng Tài chính kế toán Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai
- Số cổ phần đại diện sở hữu:
 - + Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% Vốn điều lệ
 - + Số cổ phần cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Người có liên quan nắm giữ cùng cổ phiếu: Không

❖ **Ông Trần Việt Long – Thành viên Ban Kiểm soát Công ty**

- Số CCCD: 042094019553
- Nơi cấp: Cục cảnh sát QLHC về TTXH; Ngày cấp: 28/10/2022
- Giới tính: Nam

- Ngày tháng năm sinh: 21/05/1994
- Nơi sinh: TP. Hà Tĩnh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Nơi đăng ký HKTT:
Số 32 đường D9 KDC An Thiên Lý, P. Phước Long B, TP. Thủ Đức, TP. HCM
- Nơi ở hiện nay:
Số 32 đường D9 KDC An Thiên Lý, P. Phước Long B, TP. Thủ Đức, TP. HCM
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng, Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác:

Thời gian	Quá trình công tác
01/2018 – 09/2019	Chuyên viên tư vấn TCDN tại Công ty CP Chứng khoán Việt Thành
09/2019 – 03/2023	Chuyên viên Văn phòng ban Tổng Giám đốc tại Công ty CP Đầu tư – Kiến trúc – Xây dựng Toàn Thịnh Phát
04/2022 - đến nay	Thành viên Ban kiểm soát tại Công ty CP Sonadezi Giang Điền
04/2023 – 08/2023	Trưởng phòng Kỹ thuật tại Công ty CP Đầu tư vật liệu xây dựng Sài Gòn
09/2023 – đến nay	Trưởng chi nhánh Nhơn Trạch tại Công ty cổ phần Logistics Tín Nghĩa
03/2023 - đến nay	Thành viên Ban kiểm soát tại Công ty CP chế biến Xuất nhập khẩu nông sản thực phẩm Đồng Nai
12/2023 - đến nay	Phó Giám đốc tại Công ty tại Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp Nhỏ và Vừa Nhật Bản

- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành: Thành viên Ban kiểm soát Công ty
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Thành viên Ban kiểm soát Công ty CP chế biến Xuất nhập khẩu nông sản thực phẩm Đồng Nai, Trưởng chi nhánh Nhơn Trạch Công ty cổ phần Logistics Tín Nghĩa, Phó Giám đốc tại Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp Nhỏ và Vừa Nhật Bản.

- Số cổ phần đại diện sở hữu:
 - + Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% Vốn điều lệ
 - + Số cổ phần cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Người có liên quan nắm giữ cùng cổ phiếu: Không

c) Tổng Giám đốc Công ty

❖ Ông Hoàng Sỹ Quyết – Tổng Giám đốc

- Số CCCD: 044081001324;
- Nơi cấp: Cục CS QLHC về TTXH; Ngày cấp: 20/12/2021
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 10/11/1981
- Nơi sinh: Quảng Hoà, TX. Ba Đồn, Quảng Bình
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Nơi đăng ký HKTT: Căn hộ 7.03, Chung cư Nhân Phú, số 36, đường 7 Khu phố 3, P. Tăng Nhơn Phú B, Tp. Thủ Đức, Tp.HCM
- Nơi ở hiện nay: Căn hộ 7.03, Chung cư Nhân Phú, số 36, đường 7 Khu phố 3, P. Tăng Nhơn Phú B, Tp. Thủ Đức, Tp.HCM
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Kinh tế bưu chính Viễn thông, Kỹ sư kỹ thuật xây dựng công trình giao thông
- Quá trình công tác:

Thời gian	Quá trình công tác
2018 - 2019	Giám đốc tại Công ty TNHH Đầu tư Bửu Hoà
2019 - 10/2022	Tổng Giám đốc tại Công ty Cổ phần Dầu khí đầu tư khai thác Cảng Phước An
2019 - đến nay	Thành viên HĐQT tại Công ty Cổ phần Dầu khí đầu tư khai thác Cảng Phước An
11/2021 - đến nay	Tổng Giám đốc tại Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch
06/2022 - đến nay	Thành viên HĐQT tại Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch
11/2022 - đến nay	Phó Tổng Giám đốc tại Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa
12/2023 - đến nay	Tổng Giám đốc tại Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền

- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành: Tổng Giám đốc
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Thành viên HĐQT tại Công ty Cổ phần Dầu khí đầu tư khai thác Cảng Phước An, Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc tại Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch, Phó Tổng Giám đốc tại Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa.
- Số cổ phần đại diện sở hữu:
 - + Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% Vốn điều lệ

- + Số cổ phần cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- + Người có liên quan nắm giữ cùng cổ phiếu: Không

d) Kế toán trưởng Công ty

❖ Bà Nguyễn Bách Thảo - Kế toán trưởng

- Số CCCD: 075182001867;
- Nơi cấp: Cục ĐKQLCT&DLQ về DC; Ngày cấp: 07/04/2021
- Giới tính: Nữ
- Ngày tháng năm sinh: 22/01/1982
- Nơi sinh: Thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Nơi đăng ký HKTT: 14/39, Nguyễn Thành Phương, KP6, P. Thống Nhất, Biên Hòa, Đồng Nai
- Nơi ở hiện nay: 14/39, Nguyễn Thành Phương, KP6, P. Thống Nhất, Biên Hòa, Đồng Nai
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác:

Thời gian	Quá trình công tác
07/2004 - 06/2010	Nhân viên Kế toán – Phòng TCKT tại Công ty Phát triển KCN
07/2010 - 11/2011	Nhân viên Kế toán – Phòng TCKT tại Tổng Công ty Phát Triển KCN
12/2011 - 08/2013	Phụ trách Kế toán tại Xí nghiệp Dịch vụ KCN Giang Điền – Tổng Công ty Phát Triển KCN.
09/2013 - 04/2014	Nhân viên NV Kế toán – Phòng TCKT tại Tổng Công ty Phát Triển KCN
05/2014 - 01/2016	Kế toán trưởng – Xí Nghiệp Dịch vụ KCN Giang Điền – Tổng Công ty Phát Triển KCN
02/2016 - 06/2017	Kế toán trưởng - Xí Nghiệp Dịch vụ KCN Giang Điền – Tổng Công ty CP Phát Triển KCN
07/2017 đến nay	Kế toán trưởng tại Công ty CP Sonadezi Giang Điền
10/2015 đến nay	Thành viên Ban kiểm soát tại Công ty CP Môi trường Sonadezi

- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành: Kế toán trưởng
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Thành viên Ban kiểm soát – Công

ty CP Môi trường Sonadezi.

- Số cổ phần đại diện sở hữu:

+ Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% Vốn điều lệ

+ Số cổ phần cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

+ Người có liên quan nắm giữ cùng cổ phiếu: Không

2.2 Những thay đổi trong ban điều hành:

Stt	Ban điều hành	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Bà Nguyễn Thị Hạnh	Chủ tịch HĐQT	18/12/2023	
		Tổng Giám đốc	07/04/2022	18/12/2023
2	Ông Hoàng Sỹ Quyết	Tổng Giám đốc	18/12/2023	

2.3 Số lượng cán bộ, nhân viên:

- Số lượng người lao động trong Công ty (bao gồm người quản lý chuyên trách): Tại thời điểm 31/01/2024 là 82 người, trong đó:

Stt	Đơn vị	Tổng cộng	Trong đó chia theo trình độ đào tạo						Trong đó	
			Thạc sỹ	Đại học	Cao đẳng, trung cấp	Công nhân kỹ thuật	Lái xe	Khác	LĐ khoán	LĐ nữ
1	Người quản lý chuyên trách	03		03						01
2	Văn phòng Công ty	79	10	48	11	01	03	06	0	29
	Tổng cộng:	82	10	51	11	01	03	06	0	30

2.4 Chính sách liên quan đến người lao động

- Công ty luôn chấp hành đúng các chính sách và quy định của nhà nước, pháp luật về việc quản lý và sử dụng lao động.

- Áp dụng chế độ lương thưởng phù hợp với năng lực của từng nhân viên và phù hợp với tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty nhưng vẫn đảm bảo tuân thủ mức lương của quy định hiện hành.

- Về phúc lợi và đãi ngộ, Công ty chuẩn bị đầy đủ các trang bị, bảo hộ lao động theo yêu cầu của từng vị trí công tác, thực hiện khám sức khỏe định kỳ cho cán bộ nhân viên. Đảm bảo thực hiện đầy đủ các chế độ, chính sách, các bảo hiểm như BHXH, BHYT, BHTN, BHTNLD-BNN, tham gia bảo hiểm Bảo Việt cho cán bộ nhân viên.

- Xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp và đảm bảo đầy đủ các yêu cầu cơ bản về chất lượng nơi làm việc. Môi trường làm việc tốt là một yếu tố quan trọng ảnh hưởng đến sự phát triển của người lao động cũng như quyết định chất lượng, hiệu quả hoạt động của Công ty.

- Chính sách tuyển dụng thu hút nhân lực trình độ cao và phù hợp với yêu cầu công việc. Sau khi tuyển dụng, người lao động sẽ có thời gian thử việc và đào tạo để hiểu rõ hơn quy trình làm việc tại vị trí đó. Tiêu chí tuyển dụng của Công ty là: người lao động có trình độ chuyên môn phù hợp, có định hướng phát triển và gắn bó lâu dài với Công ty, yêu thích và năng nổ trong công việc

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

a) Các khoản đầu tư lớn: Tổng giá trị đầu tư xây dựng hạ tầng khu công nghiệp trong năm 2023 khoảng 83,06 tỷ đạt 45% kế hoạch, bao gồm các hạng mục sau:

- Lắp đặt tuyến ống cấp nước, đồng hồ nước và tuyến ống nước thải, đèn tín hiệu trên các tuyến đường giao thông tại KCN Giang Điền.

- Hoàn tất thi công Nhà máy XLNT số 2 - Giai đoạn 2 (4.500m³/ngày đêm)

- Lắp đặt trạm quan trắc nước thải tự động, liên tục tại Nhà máy xử lý nước thải số 1 KCN Giang Điền

- Xây dựng cụm Nhà xưởng mới lô 02 và lô 18; cụm Nhà xưởng lô 02A và lô 14.

- Đẩy nhanh công tác đất đai đền bù giải phóng mặt bằng Dự án Khu Dân cư dịch vụ Giang Điền. Nhận bàn giao mặt bằng của 13 hộ dân với diện tích 203.073,3 m². Lưu ý kể đến hết năm 2023 Công ty đã chi trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng 543,99 tỷ đồng cho 104/171 hộ, diện tích đất tương ứng đã nhận tiền bồi thường là 63,5/104,02 ha, có 76/102 hộ bàn giao mặt bằng tương đương với 52,77/63,5 ha.

b) Các công ty con, công ty liên kết: Không có công ty con, công ty liên kết.

4. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài chính

DVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	% Tăng/Giảm
Tổng giá trị tài sản	3.675.543	3.689.844	0,4%
Doanh thu thuần	365.110	425.252	16,5%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	137.083	227.859	66,2%
Lợi nhuận khác	433	8.415	1843,4%
Lợi nhuận trước thuế	137.517	236.275	71,8%
Lợi nhuận sau thuế	110.586	189.732	71,6%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	13%	15%	15,4%

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2022	Năm 2023
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	Lần	4,94	4,02
Hệ số thanh toán nhanh (Tài sản ngắn hạn – HTK)/Nợ ngắn hạn	Lần	4,66	3,71
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số nợ/Tổng tài sản	%	81,76	78,60
Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	%	448,22	367,27
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/HTK bình quân)	Lần	2,50	1,69
Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản)	Lần	0,10	0,12
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (ROS)	%	30,29	44,62
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	%	16,49	24,03
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	%	3,01	5,14
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	37,55	53,58

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

5.1 Cổ phần

- Tổng số cổ phần đang lưu hành: 54.898.000 cổ phần
- Loại cổ phần đang lưu hành: 100% cổ phần phổ thông
- Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: 54.898.000 cổ phần
- Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: 0 cổ phần

5.2 Cơ cấu cổ đông:

Cơ cấu cổ đông của Công ty theo danh sách chốt ngày 30/11/2023 như sau:

a) Cổ đông lớn

Tổng số cổ đông lớn: 02 cổ đông, nắm giữ 43.500.000 cổ phần, tương ứng 79,24% vốn cổ phần. Cụ thể:

Cổ đông	Số ĐKKD	Số lượng CP	Tỷ lệ
Tổng Công ty CP Phát triển KCN	3600335363	25.500.000	46,45%
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Tuần lộc	0303898093	18.000.000	32,79%

b) Cổ đông có vốn Nhà nước

Tổng số cổ đông Nhà nước: 01 cổ đông, nắm giữ 25.500.000 cổ phần, tương ứng 46,45% vốn cổ phần. Cụ thể là Tổng Công ty Cổ phần Phát triển KCN, địa chỉ: Số 1 Đường số 1, An Bình, Thành phố Biên Hòa, Đồng Nai

c) Cổ đông trong nước

Tổng số cổ đông trong nước: 152 cổ đông, nắm giữ 54.898.000 cổ phần, 100% tổng số cổ phần, trong đó:

+ Tổ chức: 06 cổ đông, nắm giữ 48.221.500 cổ phần chiếm 83,29% tổng số CP;

+ Cá nhân: 146 cổ đông, nắm giữ 6.676.500 cổ phần chiếm 16,71% tổng số CP.

d) Cổ đông nước ngoài

Tổng số cổ đông nước ngoài: 0 cổ đông, nắm giữ 0 cổ phần chiếm 0% tổng số CP.

5.3 Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Trong năm 2023, Công ty không tăng, giảm vốn đầu tư

5.4 Giao dịch cổ phiếu quỹ: Công ty không có cổ phiếu quỹ

5.5 Các chứng khoán khác: Không có

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội

6.1 Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

- Trong năm 2023 Công ty đã luôn chấp hành đúng, đủ các Quy định về bảo vệ môi trường cũng như đảm bảo môi trường sản xuất kinh doanh an toàn, xanh sạch. Công ty không bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các Quy định về môi trường.

- Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không

6.2 Chính sách liên quan đến người lao động

- Số lượng người lao động: 82 người (thống kê ngày 31/01/2023)

- Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động: Công ty luôn chăm lo đời sống cho Người lao động, thực hiện đầy đủ các chế độ BHXH, BHYT, BHTN (tai nạn), BHTN (thất nghiệp); tổ chức khám sức khỏe hàng năm cho người lao động, tổ chức nghỉ mát du lịch hàng năm, các phong trào thể thao/văn nghệ, thăm hỏi ốm đau,...

- Hoạt động đào tạo người lao động: Công ty thường xuyên cử cán bộ tham gia các khoá đào tạo chủ yếu là nghiệp vụ chuyên môn, các khoá huấn luyện về PCCC và ATVSLD, các khoá tập huấn về chế độ chính sách mới của Nhà nước liên quan đến hoạt động của doanh nghiệp và người lao động.

6.3 Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương

Công ty thường xuyên tham gia công tác xã hội như: hỗ trợ kinh phí xây dựng nhà cho cán bộ chiến sỹ đang công tác tại Công an tỉnh Đồng Nai, hỗ trợ chăm lo Tết nguyên đán Quý Mão 2023 cho UBND P.An Bình, chi hỗ trợ cơ sở vật chất cho Công an xã Giang Điền, ủng hộ học bổng cho Hội LHPN huyện Trảng Bom, ủng hộ huyện Xuân Lộc chăm lo Tết cho những gia đình khó khăn năm 2024, ủng hộ phong trào "Tết nhân ái" Xuân Giáp Thìn năm 2024 của UBMTTQ xã An Viễn, hỗ trợ viện phí cho

bệnh nhân nghèo (BV Đa khoa Đồng Nai) và một số hỗ trợ, đóng góp khác đã được thực hiện trong năm.

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc:

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Trong năm 2023, dù tình hình trong nước và thế giới nhiều biến động lớn, nhưng với những chiến lược và chỉ đạo sát sao của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc, SZG đã đạt được nhiều thành quả ấn tượng. Doanh thu tăng 14,8%, lợi nhuận sau thuế tăng 71,6% so với năm 2022, và hoàn thành vượt kế hoạch đề ra. Lợi nhuận đạt 167,8% kế hoạch. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 đã phản ánh được nỗ lực rất lớn của SZG, để đạt được kết quả đó SZG đã không ngừng nâng cao chất lượng dịch vụ, chất lượng chăm sóc khách hàng đồng thời tập trung nguồn lực cho mảng kinh doanh trọng điểm là BĐS CN

Trong năm Công ty cũng đã áp dụng các chính sách ưu đãi đối với các hộ dân bàn giao đất sớm, để đẩy nhanh công tác bàn giao giải phóng mặt bằng. Tìm kiếm khách hàng tối ưu hoá các mảng kinh doanh của Công ty.

2. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài sản

ĐVT: Triệu đồng

Khoản mục	Năm 2022		Năm 2023		% Tăng/giảm so với năm trước
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
Tài sản ngắn hạn	1.495.627	40,69%	1.446.876	39,21%	-3,26%
Tài sản dài hạn	2.179.917	59,31%	2.242.968	60,79%	2,89%
Tổng tài sản	3.675.544	100,00%	3.689.844	100,00%	0,39%

Tổng tài sản của Công ty năm 2023 tăng nhẹ 14,3 tỷ đồng tương ứng với tỷ lệ tăng 0,39% so với năm 2022. Trong đó tài sản ngắn hạn giảm 48,7 tỷ đồng tương ứng với tỷ lệ giảm so với cùng kỳ năm trước 3,26%, do Công ty đã trích dự phòng giảm giá chứng khoán gây tác động đến khoản đầu tư ngắn hạn. Đồng thời tài sản dài hạn tăng nhẹ 2,89% đạt 2.242 tỷ đồng, tài sản dài hạn của Công ty chủ yếu là Bất động sản đầu tư và chi phí trả trước dài hạn. Trong cơ cấu tài sản năm 2023, tài sản dài hạn chiếm tỷ trọng 60,79% trong tổng tài sản của Công ty, thể hiện sự chú trọng của Công ty vào đầu tư, xây dựng cái tài sản dài hạn, phù hợp với năng lực sản xuất kinh doanh và định hướng phát triển bền vững của Công ty. Mặt khác, tài sản dài hạn chiếm tỷ trọng lớn phản ánh đúng đặc điểm ngành nghề sản xuất kinh doanh của Công ty.

b) Tình hình nguồn vốn

DVT: Triệu đồng

Khoản mục	Năm 2022		Năm 2023		% Tăng/giảm so với năm trước
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	
Nợ ngắn hạn	302.979	8,24%	359.791	9,75%	18,75%
Nợ dài hạn	2.702.113	73,52%	2.540.391	68,85%	-5,99%
Tổng nợ phải trả	3.005.092	81,76%	2.900.182	78,60%	-3,49%
Vốn chủ sở hữu	670.452	18,24%	789.662	21,40%	17,78%
Tổng nguồn vốn	3.675.544	100,00%	3.689.844	100,00%	0,39%

Về cơ cấu nợ năm 2023 của Công ty không có nhiều thay đổi so với năm 2022. Trong đó nợ ngắn hạn 359,7 tỷ đồng chiếm tỷ trọng 9,75% và nợ dài hạn là 2.540 tỷ chiếm tỷ trọng 68,85% trong cơ cấu nguồn vốn. Tại ngày 31/12/2023, tổng nợ phải trả của Công ty là 2.900 tỷ đồng giảm 3,49% so với cuối kỳ năm 2022. Nguyên nhân chủ yếu dẫn đến tổng nợ phải trả giảm là do Công ty đã thanh toán khoản vay tài chính dài hạn cho Ngân hàng, đồng thời nợ phải trả dài hạn giảm xấp xỉ 6% so với cuối năm 2022. Nhìn chung tỷ trọng nợ dài hạn chiếm hầu hết trong cơ cấu nợ phải trả với gần 69%, do đặc trưng ngành nghề hoạt động của Công ty.

Trong năm 2023, Công ty không có các khoản nợ xấu. Các khoản nợ phải trả, Công ty đều có khả năng thanh toán trong tương lai.

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Với phương châm con người là cốt lõi của sự phát triển Công ty luôn chú trọng đào tạo và phát triển nguồn nhân lực, thường xuyên đánh giá năng lực cán bộ quản lý và người lao động để cải thiện cơ cấu tổ chức và quản lý theo hướng tinh gọn, hiệu quả, chuyên môn hoá cao. Trên cơ sở kết quả đánh giá, Công ty thực hiện công tác điều động luân chuyển cán bộ quản lý, người lao động phù hợp với trình độ chuyên môn nghiệp vụ đồng thời tạo điều kiện phát huy hết năng lực cá nhân.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

Trong những năm tiếp theo Công ty tập trung công tác dài dai, đền bù giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất sạch sẵn sàng cho các hoạt động kinh doanh. Hoàn thiện cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, đẩy nhanh tiến độ dự án Khu dân cư dịch vụ Giang Điền để đa dạng hoá sản phẩm bất động sản dân cư.

Tìm kiếm đối tác hợp tác kinh doanh cùng phát triển và các dự án mới bên cạnh vận hành chuyên nghiệp các dự án hiện tại.

5. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán: Không có

IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty:

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty, trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường xã hội

Các thành viên HĐQT đều là những người có năng lực và kinh nghiệm trong quản lý doanh nghiệp, quản lý tài chính và đầu tư. HĐQT đã nâng cao tinh thần trách nhiệm, tham gia đủ các phiên họp và có đóng góp ý kiến bằng văn bản nhằm tháo gỡ những khó khăn.

HĐQT luôn theo dõi, giám sát Ban điều hành thực hiện các nghị quyết của ĐHCĐ và của HĐQT bằng các giải pháp phù hợp với tình hình thực tế. Đồng thời phối hợp chặt chẽ với Ban điều hành, Ban chấp hành Công đoàn trong việc chăm lo đời sống người lao động. Thực hiện đúng, đầy đủ các chính sách đối với người lao động theo quy định của pháp luật. Hoạt động của HĐQT tuân thủ nghiêm túc các quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các quy định khác của pháp luật cũng như Điều lệ hoạt động của Công ty.

Trong năm 2023, Công ty đã tuân thủ tốt các quy định về bảo vệ môi trường cũng như tham gia các hoạt động của cộng đồng địa phương, đóng góp vào sự phát triển kinh tế xã hội tại địa phương

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty

Năm 2023, Ban Tổng giám đốc Công ty đã nỗ lực, cố gắng khắc phục mọi khó khăn, điều hành linh hoạt, sát sao các mặt hoạt động trong Công ty. Ban Tổng giám đốc luôn báo cáo chi tiết, đầy đủ và chính xác các vấn đề phát sinh trình HĐQT, bàn bạc trực tiếp hoặc qua email, văn bản với HĐQT để kịp thời đưa ra các giải pháp tối ưu nhất nhằm hoàn thành kế hoạch đã được ĐHCĐ giao. Ban Tổng giám đốc đã thực hiện đúng chức năng, thẩm quyền được phân cấp, thực hiện đầy đủ, kịp thời các Nghị quyết, Quyết định, các chỉ đạo của HĐQT, tuân thủ đầy đủ chế độ báo cáo định kỳ và đột xuất về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư của Công ty. Nhờ vậy, Công ty đã hoàn thành tốt hầu hết các chỉ tiêu kế hoạch năm 2023.

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

HĐQT Công ty thực hiện nghiêm túc công việc quản trị Công ty theo đúng các quy định về quản trị Công ty áp dụng cho các công ty đại chúng và Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị, Quy chế hoạt động của HĐQT Công ty.

Duy trì họp HĐQT thường kỳ và đột xuất để có những đề xuất giải quyết các vấn đề quan trọng tạo điều kiện cho Công ty hoàn thành tốt các chỉ tiêu kế hoạch do ĐHCĐ giao.

Thực hiện cải tiến, hoàn thiện hơn nữa công tác quản trị nhằm nâng cao chất lượng điều hành để đạt được mục tiêu và kế hoạch sản xuất kinh doanh, khắc phục những điểm còn hạn chế. Khi năm 2023 được dự đoán là một năm đầy thách thức và khó khăn, HĐQT cần tăng cường công tác quản trị rủi ro, giám sát, dự báo và xử lý kịp thời những vấn đề khó khăn phát sinh nhằm duy trì tốt hoạt động kinh doanh của Công ty và bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho cổ đông.

Không ngừng nâng cao hiệu quả hoạt động của HĐQT trên cơ sở tuân thủ chặt chẽ các quy định của pháp luật, điều lệ Công ty, tập trung chính vào thực hiện chức năng giám sát hoạt động của Ban điều hành, cán bộ quản lý và hoạt động của Công ty.

V. Quản trị công ty

1. Hội đồng quản trị

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị

Stt	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT	
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Bà Nguyễn Thị Hạnh	Chủ tịch HĐQT	18/12/2023	
		Thành viên HĐQT	07/04/2022	
2	Ông Trần Hoài Nam	Chủ tịch HĐQT	07/04/2022	18/12/2023
		Thành viên HĐQT	07/04/2022	
3	Ông Ngô Xuân Quảng	Thành viên HĐQT	07/04/2022	
4	Ông Trương Đình Hiệp	Thành viên HĐQT	07/04/2022	
5	Ông Trần Tấn Nhật	Thành viên HĐQT	07/04/2022	

b) Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết

STT	Họ và tên	Chức vụ	Chức danh tại công ty khác	Số cổ phần sở hữu (CP)	Tỷ lệ
1	Nguyễn Thị Hạnh	Chủ tịch HĐQT	- Thành viên HĐQT – Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty CP Phát triển KCN	10.430.499	19%
2	Trần Hoài Nam	TV.HĐQT	- Phó Giám đốc Công ty TNHH Nam Việt và Liên Danh - Giám đốc Tài chính Công ty CP Đầu tư Xây dựng Tuần lộc - Thành viên HĐQT Công ty CP Tổng Công ty Tín Nghĩa - Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư	0	0

			Nhơn Trạch - Thành viên HĐQT Công ty CP Phát triển KCN Tín Nghĩa		
3	Ngô Xuân Quảng	TV.HĐQT, Phó Tổng Giám đốc		4.940.820	9%
4	Trương Đình Hiệp	TV.HĐQT	- Phó Chủ tịch HĐQT Công ty CP Kinh doanh nhà Đồng Nai - Thành viên HĐQT – Phó Tổng giám đốc Tổng Công ty CP Phát triển KCN	7.685.720	14%
5	Trần Tấn Nhật	TV.HĐQT	- Trưởng phòng Đầu tư Công ty CP ĐTXD Tuần Lộc - Trưởng BKS Công ty CP ĐT XD Toàn Thịnh Phát - Trưởng BKS Công ty CP Phát triển KCN Tín Nghĩa - Trưởng BKS Công ty CP Tổng Công ty Tín Nghĩa	0	0

c) Các tiêu bản thuộc Hội đồng quản trị: Không có

d) Hoạt động của Hội đồng quản trị

Trong năm 2023, HĐQT Công ty đã tổ chức 04 cuộc họp định kỳ, đồng thời xin ý kiến các thành viên HĐQT bằng văn bản đối với các vấn đề phát sinh trong hoạt động SXKD, ĐTXD nhằm ban hành các Nghị quyết và Quyết định giúp tăng cường công tác quản trị cũng như bám sát tình hình hoạt động của Công ty và đưa ra những quyết sách kịp thời giúp tháo gỡ những khó khăn vướng mắc. Các văn bản do HĐQT ban hành dựa trên nguyên tắc tập trung dân chủ, đúng pháp luật và đúng đắn đối với chiến lược hoạt động kinh doanh do Đại hội đồng cổ đông đã giao. Nội dung và kết quả 04 cuộc họp Hội đồng quản trị năm 2023 cụ thể như sau:

STT	Cuộc họp	Ngày tháng	Nội dung và kết quả
1	Phiên họp thứ 4 Nhiệm kỳ II	24/03/2023	<ol style="list-style-type: none"> 1. Thông qua Báo cáo kết quả SXKD năm 2022 và kế hoạch SXKD năm 2023. 2. Thông qua việc vay vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh của Công ty. 3. Phê duyệt khung giá cho thuê đất, cho thuê nhà xưởng tại KCN Giang Điền năm 2023. 4. Phê duyệt quyết toán tiền lương thực hiện năm 2022 và quỹ tiền lương kế hoạch của Người lao động, quỹ tiền lương, thù lao của Người quản lý năm 2023. 5. Thông qua việc hỗ trợ mua lô nền cho các hộ dân có diện tích đất thu hồi lớn tại các dự án Khu dân cư – Dịch vụ Giang Điền. 6. Thông qua hỗ trợ khác cho bà Phạm Ngọc Hạnh dự án KCN Giang Điền. 7. Thông qua việc ký hợp đồng thực hiện quan trắc chất lượng môi trường Toà nhà Sonadezi năm 2023 với Công ty CP Dịch vụ Sonadezi. 8. Thông qua việc sửa đổi bổ sung Quy chế thi đua khen thưởng của Công ty. 9. Thông qua việc tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.
2	Phiên họp thứ 5 Nhiệm kỳ II	22/06/2023	<ol style="list-style-type: none"> 1. Thông qua Báo cáo tình hình SXKD 06 tháng đầu năm và kế hoạch SXKD 06 tháng cuối năm 2023. 2. Thông qua việc miễn giảm phạt lãi trả chậm đối với Công ty CP Đầu tư An Thịnh Đồng Nai liên quan đến tiền thuê đất theo Hợp đồng thuê đất số 24/HĐTĐ/GĐ. 3. Thông qua việc chi Quỹ thưởng của Người quản lý Công ty. 4. Thông qua việc sáp nhập và chuyển giao chức năng, nhiệm vụ, nhân sự của Tổ Kỹ thuật – dịch vụ, Phòng Hành chính Nhân sự vào Phòng Kỹ thuật Công ty. 5. Thông qua danh sách nhân sự đưa ra khỏi quy hoạch và danh sách dự kiến bổ sung quy hoạch cán bộ lãnh đạo, quản lý Công ty giai đoạn 2020 - 2025 và giai đoạn 2025 - 2030. 6. Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu điều

			<p>chỉnh bổ sung các gói thầu thuộc dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng KCN Giang Điền – Giai đoạn 3 (dợt 17).</p>
3	Phiên họp thứ 6 Nhiệm kỳ II	29/09/2023	<ol style="list-style-type: none"> 1. Thông qua Báo cáo tình hình SXKD 09 tháng đầu năm 2023 và kế hoạch SXKD Quý IV năm 2023. 2. Thông qua tình hình và hướng thực hiện tiếp theo trong việc ký HĐ sửa đổi, bổ sung HĐ góp vốn bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thành lập Công ty CP Sonadezi Giang Điền theo yêu cầu của Sở Tài nguyên Môi trường. 3. Phê duyệt thanh toán công nợ của Hợp đồng thuê lại đất số 24/HĐTD/GĐ ngày 31/08/2017 của Công ty CP Đầu tư An Thịnh Đồng Nai. 4. Thông qua việc thành lập Tổ pháp chế giúp việc cho Tổng Giám đốc Công ty. 5. Thông qua việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng tên miền “sonadezi-giangdien.vn” từ Tổng Công ty Sonadezi sang Công ty CP Sonadezi Giang Điền. 6. Phê duyệt chi tạm ứng cổ tức năm 2023. 7. Phê duyệt chủ trương cho thuê văn phòng Cao ốc Sonadezi trong ngắn hạn. 8. Thông qua Báo cáo về việc chấm dứt HĐLD đối với Bà Đỗ Thị Quỳnh An – Phó Giám đốc chăm sóc khách hàng, Phòng Hành chính Nhân sự Công ty. 9. Phê duyệt chủ trương bổ sung hạng mục Lắp đặt các khung bảo vệ xung quanh 02 khu vực ngoài trời tầng 19, Cao ốc Sonadezi. 10. Thông qua việc đầu tư bổ sung Đường dây trung thế 22kV đường DCD.14 cấp điện cho Cụm nhà xưởng lô 14 và các khách hàng thuê đất. 11. Phê duyệt phương án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/2.000 KCN Giang Điền. 12. Thông qua việc ký kết Phụ lục Hợp đồng điều chỉnh diện tích thuê văn phòng tại Cao ốc Sonadezi với Bên có liên quan. 13. Thông qua việc đề xuất các nội dung thực hiện dự án Nhà ở lưu trú cho công nhân và chuyên gia tại KCN Giang Điền. 14. Thông qua Báo cáo về việc uỷ quyền điều hành Công ty trong thời gian Tổng giám đốc đi

			công tác.
4	Phiên họp thứ 7 Nhiệm kỳ II	18/12/2023	<p>1. Thông qua Báo cáo ước thực hiện SXKD năm 2023.</p> <p>2. Thông qua báo cáo tình hình thực hiện hợp đồng thuê và cho thuê tài sản Biệt thự Đồng Nai với Công ty TNHH Thương mại Bất động sản Hưng Việt.</p> <p>3. Thông qua Báo cáo chủ trương tự vận hành và kinh doanh Toà nhà Sonadezi.</p> <p>4. Thông qua việc xếp loại Người quản lý chuyên trách Công ty năm 2023.</p> <p>5. Thông qua miễn nhiệm chức danh Chủ tịch Hội đồng quản trị, miễn nhiệm chức danh Tổng Giám đốc Công ty, bổ nhiệm mới chức danh Chủ tịch Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc Công ty.</p>

e) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập: Không

f) Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty: Không

2. Ban Kiểm soát

a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát

STT	Họ và tên	Chức vụ tại Công ty	Ngày bắt đầu/không còn là TV. BKS	Số cổ phần sở hữu (CP)
1	Ngô Thị Thu Hiền	Trưởng BKS	Bổ nhiệm lại ngày 07/04/2022	2.442.961
2	Nguyễn Tú Loan	TV. BKS	Bổ nhiệm lại ngày 07/04/2022	0
3	Trần Việt Long	TV. BKS	Bổ nhiệm ngày 07/04/2022	0

b) Hoạt động của ban kiểm soát

Trong năm 2023, Ban kiểm soát đã tham dự các cuộc họp thường kỳ của HĐQT, đóng góp ý kiến. Đồng thời kiểm tra, giám sát tình hình thực hiện Nghị Quyết ĐHĐCĐ thường niên của Công ty đã thông qua ngày 19/04/2023.

Ban kiểm soát đã tổ chức 02 đợt kiểm tra, giám sát định kỳ tại Văn phòng Công ty đảm bảo các hoạt động SXKD, ĐTXD tuân thủ định hướng, chỉ đạo của ĐHĐCĐ đồng thời tuân thủ các quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty.

- Định kỳ xem xét đánh giá hiệu quả hoạt động
- Giám sát việc thực thi công bố thông tin của Công ty theo đúng các quy định của Luật Chứng khoán và các văn bản pháp luật có liên quan
- Kiểm tra tính hợp lý, giám sát hoạt động của HĐQT, các công việc do Ban điều

hành triển khai và thực hiện.

- Tham gia góp ý trong các công tác xây dựng, xem xét báo cáo tài chính, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty, nhằm đánh giá tính trung thực và hợp lý của các số liệu tài chính, chế độ kế toán trên cơ sở tuân thủ các nguyên tắc, pháp luật của Nhà nước.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban Kiểm soát

- a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

DVT: VND

Stt	Nội dung	Thời gian bổ nhiệm	Thực hiện năm 2023
I	Thù lao Hội đồng quản trị		880.472.012
1	Thù lao của Chủ tịch HĐQT		209.636.195
	Trần Hoài Nam	Miễn nhiệm ngày 18/12/2023	201.320.625
	Nguyễn Thị Hạnh	Bổ nhiệm ngày 18/12/2023	8.315.570
2	Thù lao thành viên HĐQT		670.835.817
	Trần Hoài Nam	Thành viên từ ngày 18/12/2023	6.652.455
	Nguyễn Thị Hạnh		161.056.500
	Ngô Xuân Quảng	Bổ nhiệm ngày 07/04/2022	167.708.954
	Trần Tấn Nhật	Bổ nhiệm ngày 07/04/2022	167.708.954
	Trương Đình Hiệp	Bổ nhiệm ngày 07/04/2022	167.708.954
II	Thù lao Ban Kiểm soát		335.417.908
1	Thù lao Trưởng Ban Kiểm soát Ngô Thị Thu Hiền	Bổ nhiệm ngày 07/04/2022	167.708.954
2	Thù lao Thành viên Ban Kiểm soát		167.708.954
	Nguyễn Tú Loan	Bổ nhiệm ngày 07/04/2022	83.854.477

Trần Việt Long	Bổ nhiệm ngày 07/04/2022	83.854.477
Tổng thù lao năm 2023		1.215.899.920

b) Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ:

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Bà Ngô Thị Thu Hà	Em ruột – Bà Ngô Thị Thu Hiền	300.000	0,55%	50.000	0,09%	Bán

c) Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ và người liên quan người nội bộ:

(Phụ lục II Báo cáo tình hình quản trị Công ty năm 2023)

d) Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty

Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền luôn tuân thủ đúng và đầy đủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty và các quy định khác liên quan đến quản trị Công ty.

VI. Báo cáo tài chính:

1. Ý kiến kiểm toán: (file đính kèm)
2. Báo cáo tài chính được kiểm toán: (file đính kèm)

Nơi nhận:

- UBCKNN;
- Sở GD&ĐT Hà Nội;
- TV HĐQT, BKS;
- Lưu VT, HĐQT.

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
TỔNG GIÁM ĐỐC**



Hoàng Sỹ Quyết

PHỤ LỤC 02: GIAO DỊCH GIỮA CÔNG TY VỚI NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA CÔNG TY, GIỮA CÔNG TY CÓ CỔ ĐÔNG LỚN,
NGƯỜI NỘI BỘ, NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA NGƯỜI NỘI BỘ NĂM 2023

(Đính kèm Báo cáo số: 25/BC-SZG-HĐQT ngày 24/01/2024)

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch/	Ghi chú
1	Tổng Công ty CP phát triển Khu công nghiệp	Công ty mẹ	Số 3600335363 Ngày cấp: 01/02/2016 Nơi cấp: Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai	Số 1, đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	Năm 2023	Quyết định số 207/QĐ-SZG- HĐQT ngày 06/9/2023 của Hội đồng quản trị Công ty	Thuế văn phòng tại Toà nhà Sonadezi 4.299.270.000 đồng	Bán hàng
2	Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	Tổ chức có liên quan với NNB, Công ty liên kết trong cùng hệ thống của Tổng Công ty CP Phát triển KCN	Số: 3600788797 Ngày cấp: 01/06/2005 Nơi cấp: Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai	Số 01, Đường 6A, KCN Biên Hoà 2, phường Long Bình Tân, TP. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai	13, 20, 25 27/07/2023 và 03/08/2023	Quyết định số: 158/QĐ-SZG- HĐQT ngày 12/07/2023 của Hội đồng quản trị Công ty	Khoá học cho cán bộ nhân viên 15.000.000 đồng	Mua hàng
3	Công ty CP Cấp nước Đồng Nai	Tổ chức có liên quan với NNB, Công ty con trong cùng hệ thống của Tổng Công ty CP Phát triển KCN	Số: 3600259296 (thay đổi lần thứ 7) Ngày cấp: 11/5/2021 Nơi cấp: Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai	48 Cách Mạng Tháng Tám, Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Năm 2023	Quyết định số: 32/QĐ-SZG- HĐQT ngày 23/02/2023 của Hội đồng quản trị Công ty	Nước uống Doriv 19.760.000 đồng	Mua hàng
4	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Tổ chức có liên quan với NNB, Công ty con trong cùng hệ thống của Tổng Công ty CP Phát triển KCN	Số: 3601867699 (thay đổi lần thứ 4) Ngày cấp: 25/05/2021 Nơi cấp: Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai	Số 1, Đường 3A, KCN Biên Hòa 2, TP. Biên Hòa, Đồng Nai	Năm 2023	Quyết định số 237/QĐ-SZG- HĐQT ngày 20/10/2022 của Hội đồng quản trị Công ty	Dịch vụ quảng cáo 210.000.000 đồng	Bán hàng
5	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 (D2D)	Tổ chức có liên quan với NNB, Công ty con trong cùng hệ thống của Tổng Công ty CP Phát triển KCN	Số: 3600259560 Ngày cấp: 03/01/2006 Nơi cấp: Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai	Số 47, đường D9, KDC Võ Thị Sáu, KP7, phường Thống Nhất, thành phố. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	Năm 2023	Quyết định số 237/QĐ-SZG- HĐQT ngày 20/10/2022 của Hội đồng quản trị Công ty	Dịch vụ quảng cáo 80.000.000 đồng	Bán hàng
6	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	Tổ chức có liên quan với NNB, Công ty con trong cùng hệ thống của Tổng Công ty CP Phát triển KCN	Số: 4703000058 (thay đổi lần thứ 15) Ngày cấp: 02/7/2021 Nơi cấp: Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai	KCN Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai	Năm 2023	Quyết định số 237/QĐ-SZG- HĐQT ngày 20/10/2022 của Hội đồng quản trị Công ty	Dịch vụ quảng cáo 210.000.000 đồng	Bán hàng



(Handwritten signature)

7	Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	Tổ chức có liên quan với NNB, Công ty con trong cùng hệ thống của Tổng Công ty CP Phát triển KCN	Số: 3401205899 (thay đổi lần thứ 1) Ngày cấp: 21/09/2020 Nơi cấp: Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận	443 Khu phố 1, Thị trấn Tân Minh, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận, Việt Nam	21/4/2023	Quyết định số 184/QĐ-SZG- HĐQT ngày 17/8/2022 của Hội đồng quản trị Công ty	Dịch vụ thuê phòng họp 6.400.000 đồng	Bán hàng
8	Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	Tổ chức có liên quan với NNB, Công ty con trong cùng hệ thống của Tổng Công ty CP Phát triển KCN	Số: 3600890938 Ngày cấp: 26/6/2019 Nơi cấp: Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai	Tầng 8, Tòa nhà Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, TP Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Năm 2023	Quyết định số 184/QĐ-SZG- HĐQT ngày 17/8/2022 của Hội đồng quản trị Công ty	Dịch vụ thuê phòng họp 17.800.000 đồng	Bán hàng
						Quyết định số 174/QĐ-SZG- HĐQT ngày 10/8/2023 của Hội đồng quản trị Công ty	Thuê vận hành thử nghiệm công trình xử lý chất thải 78.000.000 đồng	Mua hàng
						Quyết định số 61/QĐ-SZG- HĐQT ngày 24/3/2023 của Hội đồng quản trị Công ty	Quan trắc chất lượng môi trường Toà nhà Sonadezi 26.377.920 đồng	Mua hàng
						Quyết định số 122/QĐ-HĐQT ngày 30/5/2023 của Hội đồng quản trị Công ty	Thuê lập báo cáo đề xuất cấp Giấy phép môi trường của cơ sở "Đầu tư xây dựng và kinh doanh Tòa nhà Sonadezi" 244.200.000 đồng	Mua hàng



Handwritten signature or mark.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI GIANG ĐIỀN

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	4
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	5 - 8
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	9
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	10 - 11
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	12 - 37
8. Phụ lục	38 - 39

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3603474037, đăng ký lần đầu ngày 01 tháng 7 năm 2017 và đăng ký thay đổi lần thứ 03 ngày 22 tháng 12 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.

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.

Trụ sở hoạt động

- Địa chỉ : Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa 1, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
- Điện thoại : (0251) 3833 388
- Fax : (0251) 3833 399

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (chi hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật và thực hiện theo Điều 11 Luật Kinh doanh bất động sản Số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014).

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Trần Hoài Nam	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 18 tháng 12 năm 2023
	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 12 năm 2023
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 18 tháng 12 năm 2023
	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 12 năm 2023
Ông Trần Tấn Nhật	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 07 tháng 4 năm 2022
Ông Ngô Xuân Quảng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 07 tháng 4 năm 2022
Ông Trương Đình Hiệp	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 07 tháng 4 năm 2022

Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày tái bổ nhiệm/bổ nhiệm
Bà Ngô Thị Thu Hiền	Trưởng ban	Tái bổ nhiệm ngày 07 tháng 4 năm 2022
Bà Nguyễn Tú Loan	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 07 tháng 4 năm 2022
Ông Trần Việt Long	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 07 tháng 4 năm 2022

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 18 tháng 12 năm 2023
Ông Hoàng Sỹ Quyết	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 12 năm 2023
Ông Ngô Xuân Quảng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 07 tháng 4 năm 2022



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Hoàng Sỹ Quyết - Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 18 tháng 12 năm 2023).

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các số kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các số sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, phù hợp với 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



Hoàng Sỹ Quyết
Tổng Giám đốc

Ngày 04 tháng 3 năm 2024



Số: 1.0327/24/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**Kính gửi: CÁC CỎ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 04 tháng 3 năm 2024, từ trang 05 đến trang 39, 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 và 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.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho 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 pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C**Lê Thị Thu Hiền****Thành viên Ban Giám đốc**

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0095-2023-008-1

Người được ủy quyền

**Nguyễn Quang Châu****Kiểm toán viên**

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2607-2023-008-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 3 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀNĐịa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.446.875.970.265	1.495.627.122.818
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	41.173.270.652	62.004.043.069
1. Tiền	111		41.173.270.652	42.004.043.069
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	20.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		218.790.000.000	259.325.919.999
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2	219.325.919.999	219.325.919.999
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2	(535.919.999)	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	40.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.070.220.794.061	1.086.279.162.655
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	20.700.509.508	17.073.544.273
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.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 hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	14.895.672.782	15.813.460.459
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(1.313.057.792)	(727.234.355)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		112.381.292.477	84.957.437.345
1. Hàng tồn kho	141	V.7	112.381.292.477	84.957.437.345
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		4.310.613.075	3.060.559.750
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	399.943.442	407.535.417
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		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		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.242.968.041.145	2.179.916.678.537
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở 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		-	-
II. Tài sản cố định	220		243.644.945.957	169.615.376.189
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	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	V.10	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)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	1.288.202.883.210	1.298.246.853.661
- Nguyên giá	231		2.017.779.541.404	1.964.996.453.647
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(729.576.658.194)	(666.749.599.986)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		28.328.520.894	31.748.752.879
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	28.328.520.894	31.748.752.879
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
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		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		682.791.691.084	680.305.695.808
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	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		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		3.689.844.011.410	3.675.543.801.355

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		2.900.182.298.646	3.005.091.815.126
I. Nợ ngắn hạn	310		359.791.392.121	302.978.571.618
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	44.936.809.470	18.203.269.154
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	4.522.019.091	13.446.642.404
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	8.316.038.770	1.858.760.035
4. Phải trả người lao động	314	V.16	2.945.654.223	8.208.742.889
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	41.854.632.473	31.526.144.009
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18a	77.541.811.669	75.725.902.540
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19a,c	28.132.837.040	28.997.866.354
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20a,c	139.404.064.286	109.500.000.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.21	-	5.289.810.604
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.22	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		-	-
II. Nợ dài hạn	330		2.540.390.906.525	2.702.113.243.508
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	V.18b	2.350.152.981.558	2.429.666.640.604
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.19b,c	80.737.924.967	53.446.602.904
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20b,c	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		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN


Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH


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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		789.661.712.764	670.451.986.229
I. Vốn chủ sở hữu	410		789.661.712.764	670.451.986.229
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.23	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	V.23a	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	V.23a,c	183.494.333.586	83.257.802.826
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		34.694.771.615	83.257.802.826
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		148.799.561.971	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		3.689.844.011.410	3.675.543.801.355

Đồng Nai, ngày 04 tháng 3 năm 2024


Đào Thị Kim Ngân
Người lập


Nguyễn Bách Thảo
Kế toán trưởng


Hoàng Sĩ Quyết
Tổng Giám đốc



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh		
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	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		425.252.010.237	365.110.060.167
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	167.026.255.256	172.418.828.099
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		258.225.754.981	192.691.232.068
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	7.729.163.619	15.196.520.319
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	843.997.986	7.357.120.187
Trong đó: chi phí lãi vay	23		278.318.587	7.324.598.687
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	3.473.395.200	16.525.182.198
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	33.778.103.404	46.921.564.598
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		227.859.422.010	137.083.885.404
11. Thu nhập khác	31	VI.7	8.424.119.861	4.279.982.865
12. Chi phí khác	32		8.184.722	3.846.874.322
13. Lợi nhuận khác	40		8.415.935.139	433.108.543
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		236.275.357.149	137.516.993.947
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.15	46.543.399.403	26.930.536.544
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>189.731.957.746</u>	<u>110.586.457.403</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	<u>3.169</u>	<u>1.840</u>
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8	<u>3.169</u>	<u>1.840</u>

Đồng Nai, ngày 04 tháng 3 năm 2024

Đào Thị Kim Ngân
Người lậpNguyễn Bách Thảo
Kế toán trưởngHoàng Sĩ Quyết
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		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, V.10, V.11	73.656.388.356	69.640.002.336
- Các khoản dự phòng	03	V.2, V.6, V.21	(4.168.067.168)	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, VI.7	(7.729.163.619)	(15.201.784.468)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	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		298.312.833.305	204.638.302.969
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(3.968.884.664)	21.805.383.605
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(27.423.855.132)	(15.083.824.753)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(60.437.517.160)	244.993.486.134
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(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, V.17; VI.4	(503.583.548)	(8.155.883.855)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.15	(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.22	(2.728.539.741)	(4.670.352.522)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		161.272.049.759	414.522.829.642
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.9, V.11, V.12; VII	(95.626.637.479)	(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	8.747.191.017	14.438.983.331
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(46.879.446.462)	(71.618.472.529)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh		
			Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
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.20	29.904.064.286	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.20	(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.23a, V.19	(55.627.440.000)	(82.347.000.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>(135.223.375.714)</i>	<i>(469.052.857.107)</i>
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(20.830.772.417)	(126.148.499.994)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	62.004.043.069	188.152.543.063
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	41.173.270.652	62.004.043.069

Đồng Nai, ngày 04 tháng 3 năm 2024

Đào Thị Kim Ngân
Người lập
Nguyễn Bách Thảo
Kế toán trưởng
Hoàng Sỹ Quyết
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động 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, bán nhà xưởng, cung cấp nước và xử lý chất thải.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Doanh thu và lợi nhuận năm nay của Công ty gia tăng mạnh so với năm trước chủ yếu là do việc ghi nhận doanh thu và giá vốn một lần của mảng kinh doanh bất động sản.

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm kế toán Công ty có 82 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 82 nhân viên).

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các năm trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các năm sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chi được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Cổ phiếu hoán đổi được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi. Giá trị hợp lý của cổ phiếu được xác định như sau:

- Đối với cổ phiếu của công ty niêm yết, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán tại ngày trao đổi. Trường hợp tại ngày trao đổi thị trường chứng khoán không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.
- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá giao dịch đóng cửa trên sàn UPCOM tại ngày trao đổi. Trường hợp ngày trao đổi sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.
- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết khác, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá do các bên thỏa thuận theo hợp đồng hoặc giá trị sổ sách tại thời điểm trao đổi.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh được xác định như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết trên thị trường chứng khoán: giá đóng cửa tại ngày gần nhất có giao dịch tính đến thời điểm kết thúc năm kế toán.
- Đối với cổ phiếu đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết và các doanh nghiệp Nhà nước thực hiện cổ phần hóa dưới hình thức chào bán chứng khoán ra công chúng (UPCOM): giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm kết thúc năm kế toán do Sở Giao dịch chứng khoán công bố.



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Lãi hoặc lỗ từ việc chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty chỉ có các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư

4. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có) hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 01 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 01 năm đến dưới 02 năm.
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 02 năm đến dưới 03 năm.
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 03 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong năm sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty chủ yếu là công cụ, dụng cụ và tiền thuê đất. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

Tiền thuê đất

Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê đất đã trả cho phần đất Công ty đang sử dụng. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

7. Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

8. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30
Máy móc và thiết bị	06 - 15
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 30
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 08

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

9. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất được khấu hao theo thời gian giao đất (50 năm).

Chương trình phần mềm máy tính

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

10. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty 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 hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Quyền sử dụng đất	08 - 48
Nhà	10 - 45
Cơ sở hạ tầng	05 - 20

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

12. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả nội bộ và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

13. Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

14. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và khi có thông báo chi trả cổ tức của Hội đồng quản trị.

15. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều năm được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, doanh thu được ghi nhận một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- 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.
- Giá vốn của hoạt động cho thuê được ước tính tương đối đầy đủ.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng năm.

Cổ tức được chia

Cổ tức được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức từ việc góp vốn.

16. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. 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.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

17. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

18. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
 - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
 - Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng năm tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

19. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

20. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh 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, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính của Công ty.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	22.143.739	43.579.590
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	41.151.126.913	41.960.463.479
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng)	-	20.000.000.000
Cộng	<u>41.173.270.652</u>	<u>62.004.043.069</u>

2. Chứng khoán kinh doanh

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đầu tư 9.900.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa với giá mua và chi phí mua là 219.325.919.999 VND, giá trị hợp lý tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 218.790.000.000 VND (số đầu năm là 254.430.000.000 VND).

Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	-	-
Trích lập dự phòng bổ sung trong năm	535.919.999	-
Số cuối năm	<u>535.919.999</u>	<u>-</u>

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>90.684.392</i>	<i>163.807.169</i>
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
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	<i>20.609.825.116</i>	<i>16.909.737.104</i>
Công ty Cổ phần New Life Furniture	10.504.454.990	9.588.961.478
Công ty Cổ phần Đầu tư An Thịnh Đồng Nai	-	1.730.548.403
Công ty TNHH Myung Information Technology Việt Nam	1.368.550.324	1.767.150.000
Công ty TNHH E.B.C Group	2.022.526.123	408.095.044
Các khách hàng khác	6.714.293.679	3.414.982.179
Cộng	<u>20.700.509.508</u>	<u>17.073.544.273</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, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	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	-
<i>Trả trước cho người bán khác</i>	1.035.636.336.563	1.049.787.739.278
Trung tâm Phát triển Quỹ đất 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
Các nhà cung cấp khác	1.978.187.174	19.462.688.934
Cộng	<u>1.035.937.669.563</u>	<u>1.054.119.392.278</u>

5. Phải thu ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
Các khoản ký quỹ (*)	14.464.136.002	-	14.464.136.002	-
Tạm ứng	101.000.000	-	91.000.000	-
Lãi dự thu	-	-	1.018.027.398	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	330.536.780	-	240.297.059	-
Cộng	<u>14.895.672.782</u>	-	<u>15.813.460.459</u>	-

(*) Khoản ký quỹ nộp cho Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai để đảm bảo thực hiện dự án Khu dân cư – Dịch vụ Giang Điền (khu B) tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

6. Nợ xấu

	<u>Số cuối năm</u>			<u>Số đầu năm</u>		
	<u>Thời gian quá hạn</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị có thể thu hồi</u>	<u>Thời gian quá hạn</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị có thể thu hồi</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư An Thịnh Đồng Nai - Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	Từ 01 đến dưới 03 năm	-	-	Từ 06 tháng đến dưới 02 năm	1.729.651.905	1.139.858.835
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tập đoàn Đông Dương – Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	Từ 02 đến dưới 03 năm	83.183.285	-	Từ 02 đến dưới 03 năm	83.183.285	24.954.985
Xí nghiệp Cơ khí và Xây dựng đường sắt-CN Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công trình 3 – Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	Từ 01 đến dưới 02 năm	538.920.905	324.435.977	Từ 06 tháng đến dưới 01 năm	264.043.284	184.830.299
Công ty Cổ phần New Life Furniture – Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	Từ 6 tháng đến dưới 01 năm	2.603.710.400	1.822.597.280	Dưới 06 tháng	2.603.710.400	2.603.710.400
Các khách hàng khác – Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	Từ 06 tháng đến dưới 01 năm	780.921.528	546.645.069	Dưới 06 tháng	780.921.528	780.921.528
Cộng		<u>4.006.736.118</u>	<u>2.693.678.326</u>		<u>5.461.510.402</u>	<u>4.734.276.047</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, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	727.234.355	658.552.492
Trích lập dự phòng bổ sung	585.823.437	68.681.863
Số cuối năm	<u>1.313.057.792</u>	<u>727.234.355</u>

7. Hàng tồn kho

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
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	-
Hàng hóa	222.759.953	-	238.411.844	-
Cộng	<u>112.381.292.477</u>	<u>-</u>	<u>84.957.437.345</u>	<u>-</u>

(*) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của Công ty là chi phí xây dựng của các dự án Khu dân cư An Bình, Khu dân cư dịch vụ Giang Điền,... bao gồm chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, các chi phí phải trả để có được quyền sử dụng đất, chi phí đầu tư xây dựng và các chi phí khác có liên quan đến dự án.

Chi phí lãi vay được vốn hoá vào giá trị công trình trong năm là 26.763.150.000 VND (số năm trước là 31.375.000.000 VND).

8. Chi phí trả trước

8a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công cụ, dụng cụ	3.874.997	38.464.774
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	396.068.445	369.070.643
Cộng	<u>399.943.442</u>	<u>407.535.417</u>

8b. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công cụ, dụng cụ	1.193.961.081	1.081.624.298
Tiền thuê đất ⁽ⁱ⁾	655.029.310.758	656.452.763.466
Các chi phí trả trước dài hạn khác	26.568.419.245	22.771.308.044
Cộng	<u>682.791.691.084</u>	<u>680.305.695.808</u>

(i) Tiền thuê đất tại Khu công nghiệp Giang Điền được miễn nộp với thời gian và diện tích như sau:

Thời gian được miễn	Diện tích được miễn (m²)
Từ tháng 6 năm 2016 đến tháng 6 năm 2027	537.454,00
Từ tháng 6 năm 2016 đến tháng 8 năm 2058	195.956,00
Từ tháng 11 năm 2020 đến tháng 8 năm 2058	80.919,00
Từ tháng 01 năm 2021 đến tháng 12 năm 2031	629.536,00

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

9. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số đầu năm	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	475.280.253	-	1.581.422.545	-	-	2.056.702.798
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	82.922.783.703	-	-	-	-	82.922.783.703
Điều chỉnh giảm nguyên giá theo quyết toán	(120.586.585)	-	-	-	-	(120.586.585)
Số cuối năm	274.058.213.768	714.411.016	38.929.266.244	21.354.701.858	58.700.000	335.115.292.886
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	5.210.296.987	-	2.436.694.727	5.428.454.268	-	13.075.445.982
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn						
Số đầu năm	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
Số cuối năm	72.024.771.883	182.924.563	16.446.101.554	9.632.749.620	19.762.327	98.306.309.947
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	125.953.086.642	598.859.049	22.055.894.256	13.934.035.515	50.677.669	162.592.553.131
Số cuối năm	202.033.441.885	531.486.453	22.483.164.690	11.721.952.238	38.937.673	236.808.982.939
<i>Trong đó:</i>						
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-

10. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm máy tính	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	9.069.505.000	190.000.000	9.259.505.000
Số cuối năm	9.069.505.000	190.000.000	9.259.505.000
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	190.000.000	190.000.000
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	2.046.681.942	190.000.000	2.236.681.942
Khấu hao trong năm	186.860.040	-	186.860.040
Số cuối năm	2.233.541.982	190.000.000	2.423.541.982
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	7.022.823.058	-	7.022.823.058
Số cuối năm	6.835.963.018	-	6.835.963.018
<i>Trong đó:</i>			
Tạm thời không sử dụng	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

11. Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất	Nhà	Cơ sở hạ tầng	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	565.292.683.748	705.743.559.987	693.960.209.912	1.964.996.453.647
Mua mới	-	904.134.688	1.786.551.039	2.690.685.727
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	41.666.063.229	8.426.338.801	50.092.402.030
Số cuối năm	565.292.683.748	748.313.757.904	704.173.099.752	2.017.779.541.404
Trong đó:				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê	9.194.381.545	82.813.875.266	30.966.231.542	122.974.488.353
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	124.954.702.203	219.582.510.752	322.212.387.031	666.749.599.986
Khấu hao trong năm	12.362.254.428	20.021.599.497	30.443.204.283	62.827.058.208
Số cuối năm	137.316.956.631	239.604.110.249	352.655.591.314	729.576.658.194
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	440.337.981.545	486.161.049.235	371.747.822.881	1.298.246.853.661
Số cuối năm	427.975.727.117	508.709.647.655	351.517.508.438	1.288.202.883.210

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Cao ốc Sonadezi	300.406.562.166	131.101.801.403	169.304.760.763
Khu dân cư An Bình	10.215.965.191	8.430.149.159	1.785.816.032
Khu công nghiệp Giang Điền	1.707.157.014.047	590.044.707.632	1.117.112.306.415
Cộng	2.017.779.541.404	729.576.658.194	1.288.202.883.210

Một số bất động sản đầu tư có giá trị còn lại theo sổ sách là 315.480.917.013 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh KCN Biên Hoà (xem thuyết minh số V.20a và V.20b).

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	Kết chuyển vào BĐS đầu tư trong năm	Kết chuyển giảm khác	Số cuối năm
Mua sắm tài sản cố định	302.531.892	745.420.026	-	-	(1.047.951.918)	-
Xây dựng cơ bản dở dang	31.446.220.987	130.265.713.824	(82.922.783.703)	(50.092.402.030)	(368.228.184)	28.328.520.894
Tuyến nối Khu công nghiệp Giang Điền vào Quốc lộ 1A	2.347.400.770	-	-	(1.747.682.574)	(368.228.184)	231.490.012
Cụm nhà xưởng cho thuê – Khu công nghiệp Giang Điền	438.924.529	40.701.234.594	-	(40.777.827.674)	-	362.331.449
Cụm nhà xưởng mới trên lô đất 02A & 14	12.642.089.056	6.472.427.222	-	-	-	19.114.516.278
Nhà máy xử lý nước thải số 2 - Giai đoạn 2	7.189.670.880	75.733.112.823	(82.922.783.703)	-	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	Kết chuyển vào BĐS đầu tư trong năm	Kết chuyển giảm khác	Số cuối năm
<i>Cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Giang Điền</i>	4.246.637.693	3.145.390.635	-	(6.678.656.227)	-	713.372.101
<i>Khu dân cư dịch vụ Giang Điền</i>	3.437.304.822	2.613.977.743	-	-	-	6.051.282.565
<i>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác</i>	1.144.193.237	1.599.570.807	-	(888.235.555)	-	1.855.528.489
Cộng	31.748.752.879	131.011.133.850	(82.922.783.703)	(50.092.402.030)	(1.416.180.102)	28.328.520.894

Tổng chi phí đi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm là 0 VND (số năm trước là 392.459.233 VND).

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	2.760.230.306	726.622.360
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	1.857.450.500	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	-	19.180.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	295.116.480	273.843.180
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	-	433.599.180
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	23.274.000	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	584.389.326	-
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	42.176.579.164	17.476.646.794
Công ty Cổ phần Kỹ thuật SEEN	21.018.494.635	-
Công ty TNHH Xuân Quý	874.938.276	2.842.591.778
Các nhà cung cấp khác ⁽ⁱ⁾	20.283.146.253	12.077.119.536
Cộng	44.936.809.470	18.203.269.154

⁽ⁱ⁾ Trong đó, tiền lãi phải trả cuối năm cho Khu dân cư An Bình dựa trên số tiền các hộ dân chưa nhận bồi thường, hỗ trợ là 2.570.065.441 VND (số đầu năm là 2.556.935.480 VND).

Công ty không có nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán.

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Trả trước của các bên liên quan</i>	346.500.000	92.400.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	184.800.000	92.400.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	161.700.000	-
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	4.175.519.091	13.354.242.404
Ông Nguyễn Đình Cao	4.175.077.273	4.175.077.273
Công ty TNHH Dechang Việt Nam	-	9.176.363.424
Các khách hàng khác	441.818	2.801.707
Cộng	4.522.019.091	13.446.642.404

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	4.644.966.939	(4.644.966.939)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	684.176.435	46.543.399.403	(39.500.000.000)	7.727.575.838
Thuế thu nhập cá nhân	1.174.583.600	4.223.842.918	(4.809.963.586)	588.462.932
Thuế nhà đất	-	5.488.500	(5.488.500)	-
Tiền thuê đất	-	326.125.218	(326.125.218)	-
Các loại thuế khác	-	3.000.000	(3.000.000)	-
Cộng	1.858.760.035	55.746.822.978	(49.289.544.243)	8.316.038.770

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng 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, nhà xưởng, văn phòng và các hoạt động khác ⁽ⁱ⁾ 10%

⁽ⁱ⁾ Từ ngày 01 tháng 7 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2023, thuế suất thuế giá trị gia tăng áp dụng đối với một số hàng hóa, dịch vụ là 8% theo Nghị định 44/2023/NĐ-CP ngày 30 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo Nghị quyết số 101/2023/QH15 ngày 24 tháng 6 năm 2023 của Quốc hội.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	236.275.357.149	137.516.993.947
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	1.391.639.867	2.916.388.225
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	237.666.997.016	140.433.382.172
Thu nhập được miễn thuế	(4.950.000.000)	(7.012.500.000)
Thu nhập tính thuế	232.716.997.016	133.420.882.172
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	46.543.399.403	26.684.176.435
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước	-	246.360.109
Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	46.543.399.403	26.930.536.544

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời điểm và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tiền thuê đất

Công ty phải nộp tiền thuê đất cho các khu đất đang sử dụng với mức tiền thuê như sau:

<u>Vị trí đất</u>	<u>Mức tiền thuê</u>
- Khu công nghiệp tại xã An Viễn và xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai	100.922,50 VND/m ²
- Khu dân cư tại phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	201.600,00 VND/m ² /năm
- Khu công nghiệp tại xã Tam Phước, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	1.170.317 VND/m ² /năm

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

16. Phải trả người lao động

Quỹ tiền lương còn phải trả cho người lao động.

17. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí lãi vay phải trả	323.205.078	561.600.000
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn cho thuê cơ sở hạ tầng	40.495.133.635	30.073.268.481
Chi phí khác	1.036.293.760	891.275.528
Cộng	41.854.632.473	31.526.144.009

18. Doanh thu chưa thực hiện

18a. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền trả trước về cho thuê đất và hạ tầng Khu công nghiệp Giang Điền	77.167.356.734	75.047.900.823
Tiền trả trước về cho thuê văn phòng tại cao ốc Sonadezi	374.454.935	678.001.717
Cộng	77.541.811.669	75.725.902.540

18b. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền trả trước về cho thuê đất và hạ tầng Khu công nghiệp Giang Điền	2.350.147.527.009	2.429.659.367.875
Tiền trả trước về cho thuê biển quảng cáo tại cao ốc Sonadezi	5.454.549	7.272.729
Cộng	2.350.152.981.558	2.429.666.640.604

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

19. Phải trả khác

19a. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả bên liên quan	10.200.000.000	-
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp – cổ tức phải trả	10.200.000.000	-
Phải trả các tổ chức khác	17.932.837.040	28.997.866.354
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	13.028.950.947	23.623.218.219
Phí cơ sở hạ tầng cho đất tái định cư	488.719.000	488.719.000
Cổ tức phải trả	50.160.000	-
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	4.365.007.093	4.885.929.135
Cộng	28.132.837.040	28.997.866.354

19b. Phải trả dài hạn khác

Nhận ký quỹ tiền đặt cọc để thuê văn phòng, nhà xưởng và mặt bằng.

19c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

20. Vay

20a. Vay ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay ngắn hạn Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh KCN Biên Hoà ⁽ⁱ⁾	29.904.064.286	-
Vay dài hạn đến hạn trả Ngân Hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Đông Đồng Nai (xem thuyết minh số V.20b)	109.500.000.000	109.500.000.000
Cộng	139.404.064.286	109.500.000.000

(i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Biên Hoà để bổ sung vốn lưu động, hạn mức vay tối đa là 30.000.000.000 VND với lãi suất theo thông báo của ngân hàng tại thời điểm giải ngân. Thời hạn vay theo từng lần nhận nợ nhưng tối đa không quá 12 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 140 và 143, tờ bản đồ số 18 tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. (xem thuyết minh số V.11).

Công ty có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong năm như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	109.500.000.000	132.818.547.169
Số tiền vay phát sinh	29.904.064.286	-
Kết chuyển từ vay dài hạn	109.500.000.000	116.733.009.312
Số tiền vay đã trả	(109.500.000.000)	(140.051.556.481)
Số cuối năm	139.404.064.286	109.500.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

20b. Vay dài hạn

Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đăng Nai để thanh toán chi phí cho giải phóng mặt bằng Khu dân cư Dịch vụ Giang Điền với lãi suất 8%/năm trong 2 năm đầu, thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp tài sản gắn liền với đất là Toà nhà Sonadezi với diện tích 11.183,3 m², thời hạn sử dụng đất đến ngày 12/4/2051 tại địa chỉ phường An Bình, Thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từng nhà xưởng/cụm nhà xưởng cụ thể và tài sản là nhà xưởng hình thành trên đất và các khoản lợi thu từ tài sản bảo đảm (xem thuyết minh số V.11).

Công ty có khả năng trả được các khoản vay dài hạn.

Kỳ hạn thanh toán các khoản vay dài hạn như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 01 năm trở xuống	109.500.000.000	109.500.000.000
Trên 01 năm đến 05 năm	109.500.000.000	219.000.000.000
Cộng	<u>219.000.000.000</u>	<u>328.500.000.000</u>

Chi tiết phát sinh của khoản vay dài hạn như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	219.000.000.000	582.387.309.938
Số tiền vay đã trả	-	(246.654.300.626)
Kết chuyển sang vay ngắn hạn	(109.500.000.000)	(116.733.009.312)
Số cuối năm	<u>109.500.000.000</u>	<u>219.000.000.000</u>

20c. Vay quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có các khoản vay quá hạn chưa thanh toán.

21. Dự phòng phải trả ngắn hạn

Dự phòng nợ phải trả ngắn hạn liên quan đến dự phòng tiền lương phải trả người lao động. Chi tiết phát sinh như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	5.289.810.604	-
Tăng do trích lập trong năm	-	5.289.810.604
Số sử dụng trong năm	(5.289.810.604)	-
Số cuối năm	<u>-</u>	<u>5.289.810.604</u>

22. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Tăng do trích lập từ lợi nhuận</u>	<u>Chi quỹ trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Quỹ khen thưởng	3.884.955.907	1.327.037.489	(1.255.695.600)	3.956.297.796
Quỹ phúc lợi	6.336.477.722	3.317.593.722	(1.472.844.141)	8.181.227.303
Cộng	<u>10.221.433.629</u>	<u>4.644.631.211</u>	<u>(2.728.539.741)</u>	<u>12.137.525.099</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, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

23. Vốn chủ sở hữu

23a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	548.980.000.000	27.155.537.663	70.694.039.459	646.829.577.122
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	110.586.457.403	110.586.457.403
Trích lập các quỹ trong năm trước	-	11.058.645.740	(15.676.504.036)	(4.617.858.296)
Chia cổ tức trong năm trước	-	-	(82.347.000.000)	(82.347.000.000)
Hoàn nhập các quỹ trong năm trước	-	-	810.000	810.000
Số dư cuối năm trước	548.980.000.000	38.214.183.403	83.257.802.826	670.451.986.229
Số dư đầu năm nay	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 nay	-	18.973.195.775	(23.617.826.986)	(4.644.631.211)
Chia cổ tức trong năm nay	-	-	(65.877.600.000)	(65.877.600.000)
Số dư cuối năm nay	548.980.000.000	57.187.379.178	183.494.333.586	789.661.712.764

23b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
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
Cộng	548.980.000.000	548.980.000.000

Các cổ đông đã góp đủ vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 548.980.000.000 VND.

23c. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	54.898.000	54.898.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	54.898.000	54.898.000
- Cổ phiếu phổ thông	54.898.000	54.898.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	54.898.000	54.898.000
- Cổ phiếu phổ thông	54.898.000	54.898.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 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, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

23d. Phân phối lợi nhuận

Trong năm, Công ty đã phân phối lợi nhuận năm 2022 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023 số 93/2023/NQ-SZG ngày 19 tháng 4 năm 2023, chi tiết như sau:

	<u>Số được phân phối</u>	<u>Số đã trích trong năm trước</u>	<u>Số được phân phối trong năm nay</u>
Trích Quỹ đầu tư phát triển	11.058.645.740	11.058.645.740	-
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi cán bộ nhân viên	4.423.458.296	4.423.458.296	-
Trích Quỹ phúc lợi xã hội – cộng đồng	3.317.593.722	-	3.317.593.722
Trích Quỹ khen thưởng cá nhân, đơn vị hữu quan	1.327.037.489	-	1.327.037.489
Trích Quỹ thưởng người quản lý	194.400.000	194.400.000	-
Chia cổ tức cho các cổ đông	71.367.400.000	27.449.000.000	43.918.400.000
Cộng	91.688.535.247	43.125.504.036	48.563.031.211

Trong năm, Công ty đã tạm trích Quỹ đầu tư phát triển với tỷ lệ 10% lợi nhuận sau thuế năm 2023 của Công ty với số tiền là 18.973.195.775 VND theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023 số 93/2023/NQ-SZG ngày 19 tháng 4 năm 2023 của Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền.

Ngoài ra, Công ty cũng tạm phân phối lợi nhuận năm 2023 theo Quyết định của Hội đồng quản trị số 220/QĐ-SZG-HĐQT ngày 29 tháng 9 năm 2023 với tỷ lệ 4% mệnh giá cổ phần, tương ứng với số tiền là 21.959.200.000 VND.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư ⁽ⁱ⁾	387.155.658.507	303.429.898.159
Doanh thu bán nhà xưởng	-	26.450.053.623
Doanh thu cấp nước	24.863.738.700	23.548.830.500
Doanh thu xử lý nước thải	13.232.613.030	11.681.277.885
Cộng	425.252.010.237	365.110.060.167

⁽ⁱ⁾ Thu nhập và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư cho thuê như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu nhập từ việc cho thuê bất động sản đầu tư	387.155.658.507	303.429.898.159
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	131.476.548.580	123.200.957.924
Thu nhập kinh doanh bất động sản đầu tư	255.679.109.927	180.228.940.235

449815
CÔNG TY
CHIẾM HỮU
AN VÀ TU
& C
T.P HỒ

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Công ty phát sinh các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan không phải là công ty liên kết như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi		
Cho thuê văn phòng	2.160.217.722	1.976.518.958
Phí dịch vụ	341.445.094	359.068.461
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức		
Cho thuê văn phòng	1.321.437.015	1.213.079.036
Phí dịch vụ	289.258.421	464.219.486
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp		
Cho thuê văn phòng	4.299.270.000	4.212.666.000
Phí dịch vụ	664.984.818	452.776.525
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận		
Cho thuê văn phòng	588.772.800	588.772.800
Phí dịch vụ	65.326.009	72.946.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai		
Phí dịch vụ	61.759.909	16.240.727
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình		
Phí dịch vụ	-	3.453.227
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai		
Phí dịch vụ	-	400.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành		
Phí dịch vụ	210.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị công nghiệp số 2		
Phí dịch vụ	56.000.000	-

1c. Thông tin bổ sung về doanh thu cho thuê tài sản

Công ty ghi nhận doanh thu phí sử dụng mặt bằng khu công nghiệp một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước cho các hợp đồng thuê đáp ứng các điều kiện tại thuyết minh số IV.15.

Chênh lệch của doanh thu và lợi nhuận kế toán trước thuế giữa ghi nhận doanh thu phí sử dụng mặt bằng khu công nghiệp một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước và phân bổ theo thời gian thuê như sau:

	Năm nay			Năm trước		
	Ghi nhận doanh thu một lần	Phân bổ theo thời gian thuê	Chênh lệch	Ghi nhận doanh thu một lần	Phân bổ theo thời gian thuê	Chênh lệch
Doanh thu	77.903.867.340	2.188.134.000	75.715.733.340	39.452.707.800	1.077.865.272	38.374.842.528
Lợi nhuận kế toán trước thuế	67.159.371.240	1.877.646.420	65.281.724.820	33.709.364.172	911.887.020	32.797.477.152

Việc ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản một lần này làm cho lợi nhuận và dòng tiền các năm sau giảm tương ứng.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của bất động sản cho thuê	131.476.548.580	123.200.957.924
Giá vốn bán nhà xưởng	-	16.760.016.134
Giá vốn cấp nước	23.331.837.996	21.547.166.569
Giá vốn xử lý nước thải	12.217.868.680	10.910.687.472
Cộng	<u>167.026.255.256</u>	<u>172.418.828.099</u>

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi ngân hàng	2.779.163.619	8.184.020.319
Cổ tức, lợi nhuận được chia	4.950.000.000	7.012.500.000
Cộng	<u>7.729.163.619</u>	<u>15.196.520.319</u>

4. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	278.318.587	7.324.598.687
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	535.919.999	-
Chi phí tài chính khác	29.759.400	32.521.500
Cộng	<u>843.997.986</u>	<u>7.357.120.187</u>

5. Chi phí bán hàng

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	2.073.529.905	2.386.244.426
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.520.000	8.520.000
Chi phí hoa hồng môi giới	28.307.628	11.923.549.156
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.363.037.667	2.206.868.616
Cộng	<u>3.473.395.200</u>	<u>16.525.182.198</u>

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	21.710.386.750	35.874.900.768
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.420.804.744	917.331.713
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.134.742.038	1.222.453.181
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	585.823.437	68.681.863
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.683.040.888	6.277.451.052
Các chi phí khác	3.240.305.547	2.557.746.021
Cộng	<u>33.778.103.404</u>	<u>46.921.564.598</u>

7. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	5.264.149
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	8.319.838.445	2.118.808.246
Thu nhập từ bán tài sản đầu giá	-	1.943.840.909
Thu nhập khác	104.281.416	212.069.561
Cộng	<u>8.424.119.861</u>	<u>4.279.982.865</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, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

8. Lãi trên cổ phiếu

8a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	189.731.957.746	110.586.457.403
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi ⁽ⁱ⁾	(15.558.020.535)	(9.399.848.879)
Trích Quỹ thưởng người quản lý ⁽ⁱ⁾	(194.400.000)	(194.400.000)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	173.979.537.211	100.992.208.524
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	54.898.000	54.898.000
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	3.169	1.840

⁽ⁱ⁾ Tạm tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi cán bộ nhân viên, Quỹ phúc lợi xã hội – Cộng đồng, Quỹ khen thưởng cá nhân, đơn vị hữu quan theo tỷ lệ lần lượt là 4%, 3% và 1,2% lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty và Quỹ thưởng người quản lý bằng 1,5 tháng lương bình quân theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2023 số 93/2023/NQ-SZG ngày 19 tháng 4 năm 2023 của Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền.

8b. Thông tin khác

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính này.

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	9.343.851.030	7.511.670.441
Chi phí nhân công	27.303.503.792	41.693.001.982
Chi phí khấu hao tài sản cố định	73.656.388.356	69.640.002.336
Chi phí dịch vụ mua ngoài	90.803.199.348	98.302.722.661
Chi phí khác	30.597.767.484	33.809.916.384
Cộng	231.704.710.010	250.957.313.804

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Trong năm Công ty phát sinh các giao dịch liên quan đến việc đầu tư, mua sắm tài sản cố định như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Mua tài sản cố định bằng cách nhận các khoản nợ	28.365.099.814	6.935.738.728
Ứng trước tiền mua tài sản cố định	1.034.026.652.633	1.051.192.409.756

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

1a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công ty không phát sinh công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt và Ban kiểm soát

Đơn vị tính: VND

	Chức danh	Tiền lương, thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
Năm nay				
Ông Trần Hoài Nam	Chủ tịch Hội đồng quản trị (miễn nhiệm ngày 18 tháng 12 năm 2023) Thành viên Hội đồng quản trị	18.266.915	207.973.080	226.239.995
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Chủ tịch Hội đồng quản trị (bổ nhiệm ngày 18 tháng 12 năm 2023) Thành viên Hội đồng quản trị kiêm	23.330.373	169.372.070	192.702.443
Ông Ngô Xuân Quảng	Phó Tổng Giám đốc	764.727.149	167.708.954	932.436.103
Ông Trần Tấn Nhật	Thành viên Hội đồng quản trị	18.266.915	167.708.954	185.975.869
Ông Trương Đình Hiệp	Thành viên Hội đồng quản trị	6.105.000	167.708.954	173.813.954
Ông Hoàng Sỹ Quyết	Tổng Giám đốc	24.000.000	-	24.000.000
Bà Ngô Thị Thu Hiền	Trưởng Ban Kiểm soát	18.266.915	167.708.954	185.975.869
Bà Nguyễn Tú Loan	Thành viên Ban Kiểm soát	18.266.915	83.854.477	102.121.392
Ông Trần Việt Long	Thành viên Ban Kiểm soát	6.105.000	83.854.477	89.959.477
Bà Nguyễn Bách Thảo	Kế toán trưởng	804.070.624	-	804.070.624
Cộng		1.701.405.806	1.215.889.920	2.917.295.726
Năm trước				
Ông Trần Hoài Nam	Chủ tịch Hội đồng quản trị	-	214.510.345	214.510.345
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	-	171.608.276	171.608.276
Ông Hà Điệp	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	136.912.008	42.902.069	179.814.077
Ông Đặng Văn Chất	Thành viên Hội đồng quản trị	-	42.902.069	42.902.069
Ông Vũ Trọng Dũng	Thành viên Hội đồng quản trị	-	42.902.069	42.902.069
Ông Ngô Xuân Quảng	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	667.566.506	128.706.207	796.272.713

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Chức danh	Tiền lương, thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
Ông Trần Tấn Nhật	Thành viên Hội đồng quản trị, Thành viên Ban kiểm soát	-	150.157.241	150.157.241
Ông Trương Đình Hiệp	Thành viên Hội đồng quản trị	-	128.706.207	128.706.207
Bà Ngô Thị Thu Hiền	Trưởng Ban Kiểm soát	-	171.608.276	171.608.276
Bà Nguyễn Tú Loan	Thành viên Ban Kiểm soát	-	85.804.138	85.804.138
Ông Trần Việt Long	Thành viên Ban Kiểm soát	-	64.353.103	64.353.103
Bà Nguyễn Bách Thảo	Kế toán trưởng	794.721.486	-	794.721.486
Cộng		1.599.200.000	1.244.160.000	2.843.360.000

1b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác**Mối quan hệ**

Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	Cổ đông góp vốn
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Bảo vệ Sonadezi	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	Công ty trong cùng Tập đoàn

Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Công ty còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp		
Tiền thuê đất và phí sử dụng hạ tầng Cao ốc Sonadezi	206.745.667	204.620.840
Nhận đặt cọc	-	43.302.000
Chia cổ tức	30.600.000.000	38.250.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc		
Chia cổ tức	21.600.000.000	27.000.000.000
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai		
Tiền nước	20.973.613.900	21.075.537.610
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi		
Phí xử lý chất thải	236.390.000	207.344.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi		
Phí vệ sinh	2.918.217.450	2.674.715.000
Phí xử lý chất thải	11.835.857.582	11.101.613.128
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình		
Chi phí thi công, xây dựng	-	7.712.064.665

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức		
Chi phí thi công, xây dựng	-	1.072.451.781
Nhận đặt cọc	16.834.056	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi		
Phí bảo vệ	5.994.806.727	6.307.465.741
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai		
Chi phí thi công, xây dựng	19.559.997.435	11.209.834.138

Giá dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan khác là giá thỏa thuận. Việc mua hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan khác được thực hiện theo giá thỏa thuận.

Công nợ các bên liên quan khác

Công nợ các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.4, V.13, V.14 và V.19a.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

2. Thông tin bộ phận

Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh do các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của loại hình kinh doanh và dịch vụ do Công ty cung cấp, với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh hoạt động và cung cấp dịch vụ khác nhau.

2a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực kinh doanh bất động sản.
- Lĩnh vực cung cấp dịch vụ cấp nước, xử lý nước thải.
- Lĩnh vực khác.

Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty được trình bày ở Phụ lục đính kèm.

Công ty không phân bổ tài sản và nợ phải trả theo lĩnh vực kinh doanh.

2b. Thông tin về khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của Công ty chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

3. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm kế toán

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.

Đồng Nai, ngày 04 tháng 3 năm 2024



Đào Thị Kim Ngân
Người lập biểu



Nguyễn Bách Thảo
Kế toán trưởng




Hoàng Sỹ Quyết
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Phụ lục: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Đơn vị tính: VND

Thông tin về kết quả kinh doanh của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực cung cấp dịch vụ cấp nước, xử lý nước thải	Các lĩnh vực khác	Cộng
Năm nay				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	387.155.658.507	38.096.351.730	-	425.252.010.237
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	387.155.658.507	38.096.351.730	-	425.252.010.237
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	255.679.109.927	2.546.645.054	-	258.225.754.981
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(37.251.498.604)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				220.974.256.377
Doanh thu hoạt động tài chính				7.729.163.619
Chi phí tài chính				(843.997.986)
Thu nhập khác				8.424.119.861
Chi phí khác				(8.184.722)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(46.543.399.403)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				189.731.957.746



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Phụ lục : Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực cung cấp dịch vụ cấp nước, xử lý nước thải	Các lĩnh vực khác	Cộng
Năm trước				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	303.429.898.159	35.230.108.385	26.450.053.623	365.110.060.167
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	303.429.898.159	35.230.108.385	26.450.053.623	365.110.060.167
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	180.228.940.235	2.772.254.344	9.690.037.489	192.691.232.068
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(63.446.746.796)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				129.244.485.272
Doanh thu hoạt động tài chính				15.196.520.319
Chi phí tài chính				(7.357.120.187)
Thu nhập khác				4.279.982.865
Chi phí khác				(3.846.874.322)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(26.930.536.544)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				110.586.457.403

Đồng Nai, ngày 04 tháng 3 năm 2024

Đào Thị Kim Ngân
Người lậpNguyễn Bách Thảo
Kế toán trưởng
Hoàng Sỹ Quyết
Tổng Giám đốc