

Số: 86/CBTT-SZG

Đồng Nai, ngày 29 tháng 3 năm 2024

## CÔNG BỐ THÔNG TIN

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
- Email: [szg@sonadezi-giangdien.vn](mailto:szg@sonadezi-giangdien.vn)

Nội dung thông tin công bố: Công bố thông tin thư mời và tài liệu Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.

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-phiuu>

Tài liệu đính kèm:

Thông báo mời họp số: 125/TM-SZG-HDQT ngày 29/3/2024

Thông báo ứng cử/đề cử bổ sung thành viên BKS số: 126/TB-SZG ngày 29/3/2024

Dự thảo tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 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

Số: *125*/TM-SZG-HDQT

Đồng Nai, ngày *29* tháng *03* năm 2024

## THƯ MỜI

### HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền

- Tên công ty: **Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền**
- Địa chỉ: Số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1, P.An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai
- Giấy CNĐKDN số: 3603474037 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp
- Điện thoại: 0251.3833388 Fax: 0251.3833399
- E-mail: [szg@sonadezi-giangdien.vn](mailto:szg@sonadezi-giangdien.vn) Website: [www.sonadezi-giangdien.vn](http://www.sonadezi-giangdien.vn)

Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền, Hội đồng quản trị Công ty trân trọng kính mời Quý Cổ đông tham dự họp Đại hội đồng Cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên năm 2024 như sau:

**1. Thời gian:** 8 giờ 30 phút, Thứ Hai ngày 22 tháng 04 năm 2024

**2. Địa điểm:** Phòng họp 3.18, Tòa nhà Sonadezi, số 1, đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

**3. Nội dung:**

Nội dung và tài liệu họp ĐHCĐ thường niên năm 2024 được đăng tải tại website: [www.sonadezi-giangdien.vn](http://www.sonadezi-giangdien.vn) từ ngày *29/03/2024* và gửi bản in đến Quý Cổ đông khi tham dự họp.

**4. Đăng ký tham dự họp:**

Để chuẩn bị cơ sở vật chất đón tiếp được chu đáo, Quý Cổ đông vui lòng *Đăng ký tham dự họp* tại Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền hoặc gửi *Phiếu đăng ký tham dự họp* về địa chỉ dưới đây trước ngày 15/04/2024

**5. Ủy quyền tham dự họp:**

Nếu Quý Cổ đông ủy quyền cho người khác tham dự họp, Quý Cổ đông vui lòng điền vào mẫu *Phiếu ủy quyền tham dự họp* hoặc *Mẫu khác theo Quy định của pháp luật về dân sự* và gửi *Phiếu ủy quyền* đã ký về địa chỉ dưới đây trước ngày 15/04/2024 hoặc xuất trình khi Người nhận ủy quyền đến dự họp.

*(Lưu ý: Giấy ủy quyền phải nêu rõ tên cá nhân, tổ chức được ủy quyền và phải có số lượng cổ phần được ủy quyền. Trường hợp nhận ủy quyền từ cổ đông tổ chức thì Giấy ủy quyền cần có dấu của tổ chức ủy quyền.)*

**6. Địa chỉ gửi văn bản và liên hệ hỗ trợ:**

Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền

Địa chỉ: Tòa nhà Sonadezi, số 1, đường 1, Khu công nghiệp Biên Hoà 1, P. An Bình, TP. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

Tel: (0251) 3833388 – Fax: (0251) 3833399


Liên hệ: Bà Tạ Thảo Linh DD: 0911.234.668

**7. Cổ đông hoặc người nhận ủy quyền đến dự họp vui lòng mang theo bản gốc các giấy tờ sau:**

- Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu.
- Thư mời họp và Giấy uỷ quyền (nếu có)

Rất hân hạnh được đón tiếp Quý Cổ đông.

Trân trọng.

Nơi nhận: 

- Như trên;
- BTC họp ĐHĐCD 2024;
- Lưu: VT, HDQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Thị Hạnh**



TỔNG CÔNG TY SONADEZI  
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

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

**CHƯƠNG TRÌNH HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG  
THƯỜNG NIÊN NĂM 2024 CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Thời gian	Nội dung	Thực hiện
8h30 – 9h00	- Đón tiếp đại biểu, cổ đông - Đăng ký danh sách cổ đông tham dự, phát tài liệu họp	Ban tổ chức
9h00 – 9h15	- Chào cờ, tuyên bố lý do, giới thiệu đại biểu, thành phần tham dự	MC
9h15 – 9h20	- Báo cáo kết quả kiểm tra điều kiện tiến hành họp	Ban tổ chức
9h20– 9h30	- Thông qua thành phần Đoàn Chủ tịch, Ban Thư ký - Thông qua danh sách Ban kiểm phiếu - Thông qua Quy chế làm việc của buổi họp - Thông qua Chương trình họp	MC Đoàn Chủ tịch
9h30 – 10h15	<b>Thông qua các Báo cáo và Tờ Trình</b> (1) Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh 2023 và kế hoạch sản xuất kinh doanh 2024 (2) Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2023 và kế hoạch công tác năm 2024 (3) Báo cáo của Ban kiểm soát; (4) Tờ trình về việc thông qua Báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán (5) Tờ trình về việc thông qua quyết toán chi trả thù lao năm 2023, kế hoạch thù lao và kinh phí hoạt động năm 2024 của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát (6) Tờ trình về phương án phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2023 (7) Tờ trình về phương án phân phối lợi nhuận và tỷ lệ chia cổ tức năm 2024 (8) Tờ trình về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024 (9) Miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên Ban Kiểm soát thời gian còn lại của nhiệm kỳ (2022-2027) <b>Cổ đông thảo luận</b>	Đoàn Chủ tịch
10h15 – 10h30	Biểu quyết thông qua các nội dung trình nêu trên	Chủ tọa
10h30 – 10h45	<b>Nghỉ giải lao - Kiểm phiếu biểu quyết</b>	Ban Kiểm phiếu
10h45 – 11h00	- Báo cáo kết quả kiểm phiếu - Thông qua Biên bản họp và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông	Ban Kiểm phiếu Ban Thư ký
11h00	<b>Phát biểu cảm ơn và bế mạc</b>	Chủ tọa

....., ngày ... tháng ... năm 2024

## PHIẾU ĐĂNG KÝ/ỦY QUYỀN THAM DỰ HỌP

Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024  
của Công ty CP Sonadezi Giang Điền

Tên cá nhân/tổ chức:.....  
Giấy CNĐKDN (tổ chức):.....ngày cấp:...../...../.....Nơi cấp:.....  
Người đại diện (tổ chức):.....  
Số CMND:.....ngày cấp:...../...../.....Nơi cấp:.....  
Địa chỉ liên lạc:.....  
Điện thoại:.....Fax:.....Email:.....  
Tổng số cổ phần sở hữu:.....  
Bằng chữ:.....

Đăng ký tham dự

Ủy quyền tham dự cho:

Ông/Bà:.....  
+ Số CMND:.....ngày cấp:...../...../.....Nơi cấp:.....  
+ Số điện thoại liên lạc: .....

Hoặc:

Bà Nguyễn Thị Hạnh

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ông Hoàng Sỹ Quyết

Tổng giám đốc

Được thay thế tôi tham dự và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024 của Công ty CP Sonadezi Giang Điền được tổ chức vào ngày 22/04/2024.

....., ngày ... tháng .... năm 2024

**Người nhận ủy quyền**  
(Ký và ghi rõ họ tên)

**Người đăng ký tham dự/ủy quyền**  
(Ký & ghi rõ họ tên)  
(Đóng dấu nếu là tổ chức)

Ghi chú: xin vui lòng gửi Phiếu đăng ký/ủy quyền về Công ty CP Sonadezi Giang Điền:  
Tòa nhà Sonadezi, số 1, đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai hoặc số fax: 0251.3833399 trước ngày 15/04/2024.

**THÔNG BÁO**  
**Về việc đề cử/ứng cử bổ sung nhân sự**  
**thành viên Ban Kiểm soát**

Kính gửi: Quý cổ đông Công ty CP Sonadezi Giang Điền

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;

Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.

Căn cứ Điều lệ Công ty CP Sonadezi Giang Điền;

Tại cuộc họp Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2024 diễn ra vào ngày 22/04/2024 sẽ tiến hành bầu bổ sung thành viên Ban kiểm soát.

Hội đồng quản trị Công ty Sonadezi Giang Điền đề nghị quý cổ đông thực hiện quyền đề cử, ứng cử thành viên Ban kiểm soát như sau:

**1. Điều kiện đề cử, ứng cử thành viên Ban Kiểm soát:**

Số lượng thành viên Ban Kiểm soát bầu bổ sung là một (01) người. Nhiệm kỳ Ban Kiểm soát là ba (03) năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

Các cổ đông có quyền gộp số quyền biểu quyết để đề cử ứng viên Ban Kiểm soát. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 10% đến dưới 25% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết được đề cử 01 ứng viên; từ 25% đến dưới 50% được đề cử tối đa 02 ứng viên; từ 50% trở lên được đề cử tối đa 03 ứng viên.

**2. Tiêu chuẩn của ứng viên Ban Kiểm soát:**

- Đáp ứng đầy đủ các tiêu chuẩn theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

**3. Hồ sơ ứng cử, đề cử thành viên Ban Kiểm soát**

- Phiếu ứng cử, đề cử ứng viên tham gia Ban Kiểm soát (01 bản gốc) theo mẫu đính kèm;

- Sơ yếu lý lịch của ứng viên (01 bản gốc) theo mẫu đính kèm;

(Các mẫu tại Thông báo này, Quý cổ đông vui lòng xem chi tiết tại website Công ty: [www.sonadezi-giangdien.vn](http://www.sonadezi-giangdien.vn), mục Thông tin cổ phiếu).

- Bản sao có chứng thực CMND/CCCD hoặc hộ chiếu; các văn bằng chứng minh ứng cử viên đáp ứng các điều kiện, tiêu chuẩn nêu trên (01 bản gốc hoặc bản sao có chứng thực).

Hồ sơ ứng cử, đề cử xin gửi về Công ty CP Sonadezi Giang Điền trước 14h00 ngày 09/04/2024 theo địa chỉ: Tòa nhà Sonadezi, số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1, TP Biên Hòa,

tỉnh Đồng Nai. Mọi chi tiết xin liên hệ Ms.Thảo Linh – Tel 0911.234.668 – hoặc 0251.3833388.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- BTC hợp ĐHĐCD 2024;
- Lưu: VT, HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



*[Handwritten signature]*  
**Nguyễn Thị Hạnh**



**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

-----o0o-----

**PHIẾU ỨNG CỬ/ ĐỀ CỬ ỨNG VIÊN THAM GIA BAN KIỂM SOÁT  
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Kính gửi: Công ty CP Sonadezi Giang Điền

Tôi/chúng tôi là cổ đông của Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền, hiện đang sở hữu và/ hoặc đại diện sở hữu ..... cổ phần, chiếm tỷ lệ ..... % vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền, thống nhất ứng cử/ đề cử:

Bà/Ông: .....

CD số: ..... Ngày cấp: ... / ... /..... Nơi cấp: .....

Địa chỉ liên lạc:.....

Trình độ chuyên môn: .....

Hiện đang sở hữu: .....

Chiếm tỷ lệ ..... % vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền,

Làm ứng viên để bầu bổ sung vào Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền nhiệm kỳ II (2022 – 2027) tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024.

Xin trân trọng cảm ơn./.

....., ngày ..... tháng ... năm 2024

**CỔ ĐÔNG/ĐẠI DIỆN CỔ ĐÔNG**

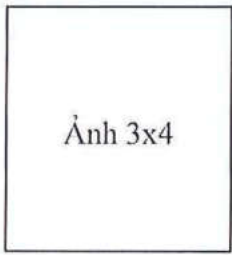
*(Ký, ghi rõ họ tên)*

*(Đóng dấu nếu là tổ chức)*

**Hồ sơ đính kèm:**

- Sơ yếu lý lịch, Bản sao bằng cấp, CMND/hộ chiếu (đối với người nước ngoài) của ứng cử viên;
- Nếu người ứng cử/ đề cử là người đại diện được ủy quyền của cổ đông thì phải có Giấy ủy quyền hợp lệ.
- Nếu cổ đông là pháp nhân thì người đại diện theo pháp luật ký tên, đóng dấu và phải kèm theo bản sao Giấy CNĐKDN có chứng thực sao y.





CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

**SƠ YẾU LÝ LỊCH**

1. Họ và tên: Giới tính:  
2. Quốc tịch: Ngày sinh:  
3. Nơi sinh:  
4. CCCD số:  
5. Nơi cấp: Ngày cấp:  
6. Nơi đăng ký HKTT:  
7. Nơi ở hiện tại:  
8. Trình độ văn hoá:  
9. Trình độ chuyên môn:  
10. Quá trình học tập, đào tạo chuyên môn, chứng chỉ:

Tên trường	Chuyên ngành đào tạo, bồi dưỡng	Từ tháng năm đến tháng năm	Hình thức đào tạo	Văn bằng chứng chỉ trình độ

11. Quá trình công tác:

Từ tháng năm đến tháng năm	Chức vụ	Đơn vị công tác

12. Chức vụ đang đảm nhiệm:

Từ tháng năm đến tháng năm	Chức vụ	Đơn vị công tác

13. Quan hệ thân nhân (cha, mẹ, anh, chị, em ruột, vợ/chồng và con):

Quan hệ	Họ tên	Năm sinh	Địa chỉ thường trú	Nghề nghiệp	Đơn vị công tác (nếu có)

14. Số cổ phần sở hữu

15. Số cổ phần đại diện sở hữu:

Tôi xin cam đoan những lời khai trên là hoàn toàn đúng sự thật, nếu sai tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

....., ngày ... tháng ... năm 2024

**NGƯỜI KHAI**

Dự thảo

Đồng Nai, ngày 29 tháng 05 năm 2024

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

**Điều 1. Những quy định chung**

1. Quy chế làm việc này sử dụng cho việc tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCD) thường niên 2024 của Công ty CP Sonadezi Giang Điền.

2. Quy chế này quy định cụ thể quyền và nghĩa vụ của các bên tham dự họp, điều kiện và thể thức tiến hành họp, cách thức biểu quyết.

3. Cổ đông và các bên tham dự có trách nhiệm thực hiện theo đúng quy chế này.

**Điều 2. Chủ tọa – Quyền và nghĩa vụ của Chủ tọa**

1. Chủ tọa cuộc họp là Chủ tịch Hội đồng quản trị.

2. Chủ tọa có các quyền và nghĩa vụ:

- Thực hiện các biện pháp cần thiết và hợp lý để điều khiển cuộc họp một cách có trật tự, đúng theo chương trình đã được thông qua và phản ánh được mong muốn của đa số người dự họp.

- Hướng dẫn các cổ đông thảo luận;

- Trình dự thảo, kết luận những vấn đề cần thiết để ĐHĐCD biểu quyết;

- Trả lời những vấn đề do cổ đông yêu cầu;

- Quyết định về trình tự, thủ tục và các sự kiện phát sinh ngoài chương trình của cuộc họp ĐHĐCD.

**Điều 3. Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm tra điều kiện tiến hành họp**

1. Ban kiểm tra điều kiện tiến hành họp do Ban tổ chức đề cử.

2. Ban kiểm tra điều kiện tiến hành họp tổ chức đăng ký cho các cổ đông/đại diện cổ đông đến dự họp, phát tài liệu họp, báo cáo trước ĐHĐCD về kết quả kiểm tra điều kiện tiến hành họp.

**Điều 4. Thư ký – Quyền và nghĩa vụ của Thư ký**

1. Thư ký do chủ tọa giới thiệu, chịu trách nhiệm trước Chủ tọa và ĐHĐCD về nhiệm vụ của mình.

2. Nhiệm vụ của thư ký:

- Ghi chép đầy đủ trung thực các nội dung của cuộc họp;



- Hỗ trợ Chủ tọa công bố dự thảo các tài liệu, Biên bản và dự thảo Nghị quyết của ĐHĐCĐ và thông báo của Chủ tọa gửi đến các cổ đông khi được yêu cầu.

- Tiếp nhận phiếu đăng ký phát biểu và ghi chép các phát biểu của cổ đông.

#### **Điều 5. Ban Kiểm phiếu - Quyền và nghĩa vụ của Ban Kiểm phiếu:**

1. Ban Kiểm phiếu do Chủ tọa đề cử và được ĐHĐCĐ thông qua.

2. Ban Kiểm phiếu có nhiệm vụ:

- Kiểm tra, giám sát việc biểu quyết/bầu cử của các cổ đông/ đại diện cổ đông.

- Tổ chức kiểm phiếu biểu quyết/bầu cử.

- Lập biên bản kiểm phiếu và công bố trước ĐHĐCĐ.

- Giao lại phiếu biểu quyết/bầu cử và Biên bản kiểm phiếu cho Chủ tọa.

#### **Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của các cổ đông tham dự họp ĐHĐCĐ**

1. Cổ đông hoặc người đại diện của cổ đông có sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty theo danh sách chốt đến ngày 25/03/2024 có quyền tham dự họp ĐHĐCĐ thường niên 2024.

2. Người được ủy quyền tham dự họp không được ủy quyền lại cho người khác.

3. Cổ đông được coi là tham dự và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông trong các trường hợp sau:

- Tham dự và biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp;

- Ủy quyền cho một người khác tham dự và biểu quyết tại cuộc họp;

- Gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua gửi thư, fax, thư điện tử.

4. Mỗi cổ đông, đại diện cổ đông (sau đây gọi chung là cổ đông) khi đăng ký tham dự họp phải có giấy tờ tùy thân như CMND/CCCD/Hộ chiếu, Giấy Ủy quyền tham dự họp (trường hợp Ủy quyền)

5. Mỗi cổ đông tham dự họp được nhận tài liệu bao gồm các báo cáo, các tờ trình và thẻ biểu quyết, phiếu biểu quyết, giấy trắng và viết. Trên thẻ biểu quyết, phiếu biểu quyết có ghi Họ tên cổ đông, mã số cổ đông và số cổ phần sở hữu và đại diện sở hữu. Cổ đông phải thông báo ngay cho Ban tổ chức để chỉnh sửa các sai sót liên quan đến thông tin của cổ đông khi đăng ký.

6. Trong thời gian họp, các cổ đông phải tuân thủ theo sự hướng dẫn của Chủ tọa, ứng xử văn minh, lịch sự, không gây mất trật tự. Khi có nhu cầu cá nhân cần ra ngoài phòng họp, cổ đông phải giữ trật tự để tránh làm phiền các cổ đông khác cũng như làm gián đoạn tiến trình họp và công việc của Chủ tọa.

7. Các cổ đông phải giữ bí mật, thực hiện đúng chế độ sử dụng và bảo quản tài liệu.

8. Cổ đông khi có ý kiến thảo luận hoặc cần tranh luận thì giơ tay, chỉ khi được Chủ tọa mời, cổ đông sẽ bắt đầu phát biểu. Mỗi cổ đông phát biểu không quá 03 phút, nội dung cần ngắn gọn, súc tích, tránh trùng lặp. Cổ đông có thể ghi các ý kiến vào giấy và chuyển cho Ban Thư ký, Chủ tọa.

9. Cổ đông đến sau khi cuộc họp đã khai mạc vẫn được đăng ký và có quyền tham gia biểu quyết ngay sau khi đăng ký. Trong trường hợp này, hiệu lực của những nội dung đã được biểu quyết trước đó không thay đổi.

10. Cổ đông tham dự họp phải chấp hành nghiêm chỉnh quy chế này. Nếu vi phạm thì tùy theo mức độ cụ thể Chủ tọa sẽ xem xét và có hình thức xử lý theo, khoản 7, Điều 146, Luật doanh nghiệp năm 2020 và Điều lệ Công ty.

### **Điều 7. Điều kiện tiến hành họp**

1. Cuộc họp ĐHĐCĐ được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện trên 50% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty.

2. Trường hợp cuộc họp lần thứ nhất không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại khoản 1 Điều này thì việc triệu tập cuộc họp lần thứ hai thực hiện theo các quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

### **Điều 8. Thẻ lệ biểu quyết**

1. Các cổ đông có quyền tham dự họp đều có quyền biểu quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ, quyền biểu quyết tương ứng với số cổ phần sở hữu và số cổ phần được ủy quyền.

2. Khi đăng ký cổ đông tham dự họp, Công ty sẽ cấp cho mỗi cổ đông hoặc đại diện cổ đông uỷ quyền 01 Thẻ biểu quyết và 01 Phiếu biểu quyết:

+ Trên Thẻ biểu quyết có ghi tên của cổ đông hoặc đại diện cổ đông và tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông đó.

+ Nội dung trên Phiếu biểu quyết là các vấn đề sẽ biểu quyết tại cuộc họp.

3. Cổ đông hoặc đại diện cổ đông sẽ thực hiện biểu quyết bằng cách giơ Thẻ biểu quyết; đồng thời đánh dấu vào Phiếu biểu quyết. Cổ đông hoặc người đại diện của cổ đông ký tên vào phiếu biểu quyết trước khi chuyển phiếu biểu quyết cho Ban Kiểm phiếu.

4. Đối với các nội dung trên Phiếu biểu quyết, việc biểu quyết tại cuộc họp được tiến hành bằng các giơ Thẻ biểu quyết, Ban kiểm phiếu sẽ trực tiếp đếm số cổ phần “**Tán thành**”, sau đó đếm số cổ phần “**Không có ý kiến**” và cuối cùng đếm số cổ phần “**Không tán thành**”.

5. Sau khi Đại hội đồng cổ đông đã biểu quyết xong các vấn đề trên Phiếu biểu quyết, Ban Kiểm phiếu sẽ tiến hành thu hồi lại Phiếu biểu quyết để kiểm phiếu. Trưởng ban Kiểm phiếu sẽ công bố kết quả kiểm phiếu biểu quyết trước Đại hội cổ đông cho từng nội dung, vấn đề đã được biểu quyết tại cuộc họp.

6. Nghị quyết về các nội dung theo Chương trình họp sẽ được thông qua khi được trên 50% tổng số cổ phần của tất cả cổ đông dự họp tán thành.

7. Trong trường hợp có ý kiến thắc mắc về kết quả biểu quyết, chủ tọa sẽ xem xét và quyết định ngay tại cuộc họp.

### **Điều 9. Quy định về Phiếu biểu quyết**

Các Phiếu biểu quyết có một trong những yếu tố sau đây là không hợp lệ:

- Phiếu không phải do Ban tổ chức phát hành theo mẫu quy định;
- Phiếu biểu quyết được gửi đến cuộc họp thông qua gửi thư, fax, thư điện tử sau 8h30 ngày 22/04/2024.
- Phiếu không điền vào ô nào hoặc điền vào 2 ô trở lên cho một nội dung biểu quyết;
- Phiếu tẩy, xoá, sửa chữa các ký hiệu điền trong ô không đúng quy định;
- Phiếu điền hoặc viết, vẽ ngoài ô theo quy định;
- Phiếu không có chữ ký của cổ đông;
- Phiếu rách rời không còn nguyên vẹn các ô để điền hoặc không còn đủ các thông tin phục vụ cho kiểm soát và kiểm phiếu.

**Điều 10. Thẻ lệ bầu cử thành viên Ban Kiểm soát và hướng dẫn cách ghi phiếu bầu.**

**1. Danh sách ứng cử viên**

- Căn cứ danh sách ứng cử, đề cử của các cổ đông, ban tổ chức sẽ lập danh sách các ứng cử viên đáp ứng đủ tiêu chuẩn, điều kiện quy định để đưa vào danh sách ứng viên để bầu bổ sung TV Ban kiểm soát.

- Danh sách ứng viên để bầu TV Ban kiểm soát phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua trước khi tiến hành bỏ phiếu.

**2. Phiếu bầu cử:**

Phiếu bầu được in thống nhất do Ban tổ chức phát hành. Mỗi cổ đông tham dự họp có 01 phiếu bầu cử thành viên BKS

Trên phiếu bầu ghi rõ Họ và tên cổ đông, số thứ tự cổ đông, số cổ phần sở hữu và đại diện sở hữu và danh sách các ứng cử viên, sắp xếp theo thứ tự bảng chữ cái.

Trường hợp Phiếu bầu cử bị hư hỏng, cổ đông liên hệ Ban tổ chức để được cấp lại Phiếu bầu cử mới sau khi đã thu hồi phiếu bầu cử cũ.

**3. Phương thức bầu cử:**

Việc biểu quyết bầu bổ sung thành viên Ban kiểm soát thực hiện bỏ phiếu kín theo phương thức bầu dồn phiếu, theo quy định theo khoản 3 Điều 148 Luật Doanh nghiệp.

Tổng số phiếu bầu của mỗi cổ đông tương ứng với tổng số cổ phần có quyền biểu quyết (bao gồm cổ phần cá nhân sở hữu và cổ phần được ủy quyền đại diện) nhân với số lượng thành viên Ban kiểm soát được bầu. Cổ đông có thể sử dụng số cổ phần có quyền biểu quyết của mình để bầu cho một hoặc một số ứng viên.

Nguyên tắc bầu cử được quy định cụ thể tại Phụ lục hướng dẫn ghi phiếu bầu bổ sung thành viên Ban kiểm soát ban hành kèm theo Quy chế này.

**4. Nguyên tắc xác định trúng cử thành viên BKS**

Việc biểu quyết bầu bổ sung thành viên BKS phải thực hiện theo phương thức bầu dồn phiếu, theo đó mỗi cổ đông có tổng số phiếu biểu quyết tương ứng với tổng số

cổ phần sở hữu nhân với số thành viên được bầu của BKS và cổ đông có quyền dồn hết hoặc một phần tổng số phiếu bầu của mình cho một hoặc một số ứng cử viên;

Người trúng cử bổ sung thành viên Ban kiểm soát được xác định theo số phiếu bầu tính từ cao xuống thấp, bắt đầu từ ứng cử viên có số phiếu bầu cao nhất cho đến khi đủ số thành viên quy định tại Điều lệ công ty;

Trường hợp có từ 02 ứng cử viên trở lên đạt cùng số phiếu bầu như nhau cho thành viên cuối cùng của BKS thì sẽ tiến hành bầu lại trong số các ứng cử viên có số phiếu bầu ngang nhau. Người trúng cử là người có số phiếu bầu cao hơn

#### **Điều 11. Biên bản họp và Nghị quyết của ĐHĐCĐ**

Thư ký sẽ ghi chép các nội dung diễn ra của cuộc họp.

Biên bản họp và Nghị quyết của ĐHĐCĐ phải được công bố và thông qua trước khi bế mạc cuộc họp.

Ngay sau khi được ĐHĐCĐ Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền thông qua, Ban Tổ chức, toàn thể cổ đông và đại diện của cổ đông tham dự họp ĐHĐCĐ thường niên 2024 có trách nhiệm thi hành quy chế này.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- BTC họp ĐHĐCĐ 2024;
- Lưu: VT, HĐQT.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



*Nguyễn Thị Hạnh*  
**Nguyễn Thị Hạnh**

# PHỤ LỤC

## HƯỚNG DẪN GHI PHIẾU BẦU CỬ

(ban hành kèm theo Quy chế làm việc của Đại hội đồng cổ đông Công ty CP Sonadezi Giang Điền)

### 1. Phiếu bầu cử:

Mỗi đại biểu tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty cổ phần Sonadezi Giang Điền sẽ được nhận 01 (một) phiếu bầu cử để bầu thành viên Ban kiểm soát

### 2. Ghi phiếu bầu cử:

- Mỗi cổ đông có tổng số phiếu bầu tương ứng với tổng số cổ phần có quyền biểu quyết (bao gồm cổ phần sở hữu và được ủy quyền) nhân với số thành viên được bầu của BKS

- Tổng số phiếu bầu của mỗi cổ đông đã được ghi trên phiếu bầu cử.

- Cổ đông có thể chia tổng số phiếu bầu cho tất cả các ứng viên, hoặc dồn hết tổng số phiếu bầu cho một hoặc một số ứng viên nhưng phải đảm bảo: tổng số phiếu bầu cho tất cả các ứng viên theo phương thức bầu dồn phiếu không vượt quá tổng số phiếu bầu ghi trên phiếu bầu cử.

*Ví dụ: Đại hội bầu 02 thành viên BKS trong tổng số 02 ứng cử viên. Cổ đông A sở hữu 1.000 cổ phần có quyền biểu quyết. Khi đó, tổng số phiếu bầu của cổ đông A là  $1.000 \times 2 = 2.000$  phiếu. Cổ đông A có thể bầu dồn phiếu theo 01 trong 03 phương án sau:*

✓ Phương án 1: dồn hết 2.000 phiếu bầu cho 01 ứng cử viên.

✓ Phương án 2: chia đều 2.000 phiếu bầu cho 02 ứng cử viên.

✓ Phương án 3: chia 2.000 phiếu bầu cho một số ứng cử viên mà mình tín nhiệm theo các số lượng khác nhau nhưng tổng số phiếu bầu cử không vượt quá 2.000 (xem biểu kèm theo).

Stt	Họ và tên ứng cử viên	Số phiếu bầu			
		Phương án 1	Phương án 2	Phương án 3.1	Phương án 3.2
1	X	0	1.000	1.500	800
2	Y	2.000	1.000	500	1.200
<b>Tổng cộng:</b>		<b>2.000</b>	<b>2.000</b>	<b>2.000</b>	<b>2.000</b>

### 3. Phiếu bầu cử không hợp lệ:

a) Phiếu không do Ban Tổ chức phát hành, không theo mẫu quy định của Công ty hoặc không có dấu của Công ty;



b) Phiếu gạch xóa, sửa chữa, ghi thêm hoặc ghi tên không đúng, không thuộc danh sách ứng cử viên đã được Đại hội đồng cổ đông thống nhất thông qua trước khi tiến hành bỏ phiếu;

c) Phiếu có tổng số phiếu bầu đã biểu quyết cho những ứng cử viên của cổ đông vượt quá tổng số quyền được biểu quyết của cổ đông đó nắm giữ (bao gồm sở hữu và được ủy quyền);

d) Phiếu gạch bỏ hết tên các ứng cử viên./.





DỰ THẢO

## BÁO CÁO

### Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2023 và Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024

#### A. KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2023:

##### I. Tình hình chung:

Về tổng thể, năm 2023 vẫn là một năm khó khăn chung cho nền kinh tế thế giới trong bối cảnh chịu tác động kéo dài của các tác động tiêu cực chồng chéo như dịch bệnh và thời tiết ngày càng cực đoan, xung đột giữa Nga – Ukraine dẫn đến giá năng lượng tăng cao, chính sách thắt chặt tiền tệ của các nước phát triển nhằm kiềm chế lạm phát và hướng tới tài chính công bền vững, xu hướng thu hẹp tiêu dùng và sụt giảm lượng đơn hàng xuất khẩu và sự suy giảm mạnh của thị trường bất động sản.

Đối với Việt Nam, dù còn nhiều khó khăn nhưng nền kinh tế năm 2023 vẫn đạt được nhiều kết quả tích cực, tiếp tục là điểm sáng trong bức tranh kinh tế chung và không ngừng nâng tầm vị thế quốc tế. Tốc độ tăng trưởng GDP năm 2023 đạt 5,05%, thấp hơn so với chỉ tiêu 6,00-6,50% nhưng vẫn ở mức tăng trưởng gần như cao nhất trong khu vực Châu Á - Thái Bình Dương, đưa Việt Nam trở thành nền kinh tế lớn thứ 4 của ASEAN và thứ 35 của thế giới.

Với những thuận lợi cơ bản từ đà phục hồi kinh tế ấn tượng của năm 2022, Việt Nam đã không ngừng đẩy mạnh các hoạt động đối ngoại và hợp tác kinh tế thế giới. Nổi bật là sự kiện Việt Nam và Israel đã ký Hiệp định Thương mại tự do (FTA), khởi động đàm phán Hiệp định Đối tác kinh tế toàn diện giữa Việt Nam với Các Tiểu vương quốc Ả rập thống nhất (CEPA), ...Đặc biệt, với việc nâng cấp quan hệ Việt Nam - Hoa Kỳ lên đối tác chiến lược toàn diện, đến nay, Việt Nam đã có quan hệ đối tác chiến lược toàn diện và đối tác chiến lược với tất cả các nước Thường trực Hội đồng Bảo an Liên hợp quốc và các nước phát triển nhất thế giới (G20). Đây là tín hiệu cho thấy Việt Nam đang và sẽ tham gia mạnh mẽ hơn vào một số chuỗi cung ứng mới của thế giới trong nhiều lĩnh vực sản xuất công nghiệp, nông nghiệp, dịch vụ công nghệ cao và tiếp tục được hưởng lợi từ sự chuyển dịch trong chuỗi cung ứng sản xuất toàn cầu sang các nước Đông Nam Á.

Nắm bắt được cơ hội, Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền đã tích cực triển khai các hoạt động tiếp thị, giới thiệu và quảng cáo sản phẩm, dịch vụ tới khách hàng tiềm năng. Tuy nhiên sức chống chịu của nhiều doanh nghiệp đã đến mức giới hạn, đơn hàng xuất khẩu của các khách hàng trong KCN Giang Điền tiếp tục bị cắt giảm gây ảnh hưởng nặng nề đến hoạt động sản xuất kinh doanh. Bên cạnh đó, lãi suất ngân hàng liên tục biến động xuyên suốt trong năm 2023, gây khó khăn và tạo rào cản ảnh hưởng đến tâm lý, quyết định mở rộng kinh doanh của nhà đầu tư. Mảng cho thuê văn phòng tại Cao ốc Sonadezi cũng không ngoại lệ, lượng khách hàng mới giảm đáng kể, các khách hàng hiện hữu do gặp khó khăn trong kinh doanh cũng đề nghị Công ty hỗ trợ miễn, giảm tiền thuê văn phòng.

Trước bối cảnh trên, Công ty đã có một loạt các giải pháp nhằm đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường, phấn đấu cao nhất hoàn thành các chỉ tiêu đề ra, bao gồm: điều

chính tiên độ đầu tư xây dựng cơ bản để phù hợp với tình hình thị trường và nguồn vốn của Công ty; áp dụng chính sách bán hàng linh hoạt cùng với những hỗ trợ kịp thời, hiệu quả cho khách hàng như giãn thời hạn thanh toán; thương lượng, đàm phán và thuyết phục khách hàng tiếp tục gia hạn thời gian thuê đất/xưởng/văn phòng. Điều này giúp tăng sự cam kết gắn bó lâu dài của khách hàng, từ đó nâng cao hình ảnh, uy tín của Công ty, tạo đòn bẩy thu hút đầu tư mới.

Đối với công tác phát triển dự án, Công ty đã nỗ lực tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện các hồ sơ thủ tục và bồi thường, giải phóng mặt bằng để sớm có thêm quỹ đất mới, tạo tiền đề phát triển cho giai đoạn tiếp theo của Công ty.

## II. Một số chỉ tiêu sản xuất kinh doanh chính:

(ĐVT: đồng)

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023		Thực hiện so kế hoạch (%)
		Kế hoạch	Thực hiện	
1	Tổng doanh thu	416.453.000.000	441.405.293.717	105,99%
2	Lợi nhuận sau thuế TNDN	113.051.000.000	189.731.957.746	167,83%
3	Thuế và các khoản phát sinh phải nộp NSNN	38.541.000.000	55.746.822.978	144,64%
4	Tỷ suất LNST/Vốn CSH (%)	19,18%	32,05%	167,10%
5	Cổ tức (%)	13%	15%	115,38%

## III. Công tác tiếp thị, kinh doanh các sản phẩm chính:

STT	Diễn giải	KH năm 2023	THỰC HIỆN	
			Thực hiện năm 2023	%TH so KH năm
1	Cho thuê đất khu công nghiệp	120.000 m <sup>2</sup>	- Ký BTT: 133.285 m <sup>2</sup> - Ký hợp đồng: 0 m <sup>2</sup>	0 %
2	Nhà xưởng cho thuê/chuyển nhượng	08 nhà xưởng (tùy theo tiến độ XDCB thực tế)	02 NX (trong năm 2023 không triển khai xây dựng thêm nhà xưởng mới, còn lại 01 nhà xưởng chưa cho thuê)	25,00%
3	VP cho thuê mới Cao ốc Sonadezi	1.926 m <sup>2</sup>	257 m <sup>2</sup>	13,34 %
4	Tái ký văn phòng cho thuê	1.388 m <sup>2</sup>	1.798 m <sup>2</sup>	129,54%

## IV. Công tác đầu tư xây dựng cơ bản:

(ĐVT: triệu đồng)

STT	Tên dự án/công trình	Kế hoạch năm 2023	Thực hiện năm 2023	TH/KH (%)	Nội dung thực hiện
I	Dự án KCN Giang Điền	94.740	61.182,87	64,58%	Hoàn tất thi công Nhà máy XLNT số 2 - Giai đoạn 2

STT	Tên dự án/công trình	Kế hoạch năm 2023	Thực hiện năm 2023	TH/KH (%)	Nội dung thực hiện
					(4.500m <sup>3</sup> /ngày đêm); hoàn tất lắp đặt Trạm quan trắc nước thải tự động, liên tục tại Nhà máy xử lý nước thải số 1; hoàn tất thiết kế hạng mục nâng cấp Bể chứa nước Trạm bơm từ 5.000m <sup>3</sup> lên 8.000m <sup>3</sup> .
<b>II</b>	<b>Dự án Cụm nhà xưởng cho thuê</b>	<b>77.855</b>	<b>48.237,55</b>	<b>61,96%</b>	
1	Cụm nhà xưởng lô 02 và lô 18	35.765	39.515,43	110,49%	Hoàn tất thi công nhà xưởng 17, 18.
2	Cụm nhà xưởng lô 02A và lô 14	42.090	8.722,12	20,72%	Hoàn tất thi công nhà xưởng 41. Tạm dừng triển khai thi công nhà xưởng 28, 29 do tình hình nguồn vốn Công ty và thị trường thực tế.
<b>III</b>	<b>Dự án KDC An Bình mở rộng</b>	<b>3.000</b>	<b>839,31</b>	<b>27,98%</b>	Cải tạo nhà văn phòng lô E cho Cục Hải quan Đồng Nai thuê làm trụ sở.
<b>IV</b>	<b>Dự án Cao ốc Sonadezi</b>	<b>2.700</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>	Trong năm 2023 chưa triển khai thiết kế và thi công các hạng mục XD CB
<b>V</b>	<b>Dự án Khu DC - DV Giang Điền (Khu B)</b>	<b>4.730</b>	<b>2.026,67</b>	<b>42,85%</b>	Hoàn tất thiết kế và thẩm tra hạng mục đường giao thông và thoát nước mưa toàn khu.
<b>VI</b>	<b>Dự án Khu lưu trú cho Công nhân tại KCN</b>	<b>1.500</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>	Tạm dừng triển khai dự án.
<b>VII</b>	<b>Dự án Nhà ở xã hội tại KDC – DV Giang Điền (Khu B)</b>	<b>500</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>	Tạm dừng thực hiện chờ hướng dẫn của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai.
<b>IX</b>	<b>Công tác kiểm toán độc lập</b>	<b>830</b>	<b>556,43</b>	<b>67,04%</b>	Kiểm toán Cụm nhà xưởng B,C, A3, A4, 17, 18.
	<b>Tổng cộng</b>	<b>185.855</b>	<b>112.842,83</b>	<b>60,72%</b>	

Trong năm 2023, Công ty đã chủ động xem xét giãn tiến độ đầu tư xây dựng cơ bản theo tình hình thị trường cũng như nguồn vốn của Công ty. Theo đó tập trung hoàn thiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật KCN Giang Điền bao gồm: hoàn tất xây lắp Nhà máy xử lý nước thải số 2

- giai đoạn 2 (4.500m<sup>3</sup>/ngày đêm), Trạm quan trắc nước thải tự động, liên tục Nhà máy xử lý nước thải số 1..., hoàn tất thi công các nhà xưởng đang xây dựng dở dang năm 2022 (nhà xưởng 17, 18 và 41) đồng thời tạm dừng triển khai thi công nhà xưởng mới (xưởng 28, 29). Bên cạnh đó, Công ty cũng tiến hành cải tạo nhà văn phòng lô E nhằm phục vụ công tác sản xuất kinh doanh.

## **V. Công tác đất đai, phát triển dự án:**

- *Công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng:*

Năm vừa qua, Công ty đã tập trung phối hợp với chính quyền địa phương trong công tác giải phóng mặt bằng các hộ còn lại của Dự án KCN Giang Điền (02 hộ) và Dự án KDC An Bình mở rộng (05 hộ). Đến nay UBND TP.Biên Hòa đã có quyết định cưỡng chế đối với 01 hộ dân thuộc Dự án KDC An Bình mở rộng với diện tích 0,49 ha nhưng chưa thực hiện cưỡng chế do hộ dân có đơn kiện ra Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Đối với Dự án KDC - DV Giang Điền (Khu B), trong năm 2023 đã có 09 hộ dân nhận tiền bồi thường với số tiền 86,89 tỷ đồng tương ứng với diện tích 11,53 ha, lũy kế đến hết năm 2023 đã có 104 hộ nhận tiền bồi thường với tổng số tiền là 546,80 tỷ đồng tương ứng với diện tích là 63,50/104,02 ha.

- *Công tác phát triển dự án:*

Trong năm 2023, Công ty đã triển khai các công tác chuẩn bị để thực hiện Dự án Nhà ở công nhân tại KCN Giang Điền và Dự án Nhà ở xã hội tại KDC - DV Giang Điền (Khu B).

+ Đối với Dự án Nhà ở xã hội tại KDC - DV Giang Điền (Khu B): Công ty đã có văn bản số 150/SZG-ĐĐ ngày 27/03/2023 gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai về việc xin chấp thuận chủ trương giao đất nhà ở xã hội và văn bản 275/SZG-KTh ngày 08/06/2023 gửi UBND huyện Trảng Bom về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Nhà ở xã hội - Khu dân cư Dịch vụ Giang Điền (Khu B). Tuy nhiên, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có văn bản trả lời số 5333/STNMT-QH ngày 10/07/2023 với nội dung đề nghị Công ty Sonadezi Giang Điền liên hệ làm việc với Sở Kế hoạch và Đầu tư để thực hiện theo kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại văn bản số 5275-CV/TU ngày 31/05/2023 và ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh Đồng Nai tại văn bản số 6156/UBND-KTN ngày 20/06/2023 về việc rà soát các khó khăn, vướng mắc trong việc triển khai thực hiện dự án khu dân cư thương mại được chấp thuận chủ trương đầu tư trên địa bàn tỉnh. Vì vậy công tác triển khai Dự án Nhà ở xã hội hiện đang tạm dừng chờ báo cáo rà soát của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai.

+ Đối với Dự án Nhà ở công nhân tại KCN Giang Điền: kết quả khảo sát ý kiến khách hàng về nhu cầu lưu trú cho công nhân và chuyên gia tại KCN Giang Điền cho thấy nhu cầu về nhà ở công nhân rất thấp (khoảng 1.500 công nhân), chiếm tỷ lệ khoảng 10% so với quy mô dự kiến của lô đất 8,8 ha được quy hoạch. Việc triển khai đầu tư Dự án nhà ở công nhân cùng với các tiện ích xã hội khác (trường mẫu giáo, phòng khám, cửa hàng tiện ích, công viên cây xanh, thể dục thể thao...) không đảm bảo hiệu quả đầu tư. Vì vậy, Công ty đã quyết định tạm dừng triển khai dự án đồng thời xem xét điều chỉnh cục bộ quy hoạch lô đất 8,8 ha sang đất công nghiệp sau khi tỷ lệ lấp đầy đất công nghiệp đạt trên 90%.

- *Công tác khác:*

Hiện nay Công ty đang gặp khó khăn trong thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho 05 căn biệt thự từ B1 - B2 - B3 - B6 - B7 thuộc Dự án KDC An Bình mở rộng.

## **VI. Các nội dung khác:**

- *Tình hình cổ đông của Công ty:* tính đến thời điểm 30/11/2023, tổng số cổ đông của Công ty là 152 cổ đông, bao gồm 06 cổ đông là tổ chức (nắm giữ 83,29% tổng số cổ phần) và 146 cổ đông là cá nhân (nắm giữ 16,71% tổng số cổ phần).

Trong năm 2023, Công ty đã hoàn tất chi trả cổ tức năm 2022 đợt 2 với tỷ lệ 8% mệnh giá cổ phần và hoàn tất tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2023 bằng tiền với tỷ lệ 4% mệnh giá cổ phần.

- *Đầu tư cổ phiếu Tổng Công ty Tín Nghĩa (TID):* Công ty đã được TID chia cổ tức năm 2023 với tỷ lệ 5% tương đương 4,95 tỷ đồng.

- *Vay vốn tại các tổ chức tín dụng:* trong năm 2023, Công ty đã ký hợp đồng vay ngắn hạn với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – CN KCN Biên Hòa nhằm bổ sung nguồn vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh. Tính đến hết 31/12/2023, tổng dư nợ của Công ty tại các Ngân hàng thương mại là 248,9 tỷ đồng, trong đó dư nợ tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – CN KCN Biên Hòa là 29,9 tỷ đồng, tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – CN Đông Đồng Nai là 219 tỷ đồng.

- *Công bố thông tin:* thực hiện công bố thông tin đầy đủ và đúng thời hạn theo quy định của pháp luật đối với Công ty đại chúng.

- *Công tác nhân sự:* tuyển dụng mới 04 nhân sự; điều động, sắp xếp nhân sự có chuyên môn phù hợp cho từng vị trí công việc, đồng thời tổ chức cho CB.NV tham gia các khóa đào tạo/huấn luyện để đáp ứng nhu cầu công việc.

- *Công tác thực hiện chế độ, chính sách đối với Người lao động:* Công ty thực hiện đầy đủ các chế độ, chính sách tiền lương, BHXH, BHYT, BHTN, phụ cấp...đối với Người lao động, tổ chức khám sức khỏe định kỳ hằng năm và tham gia bảo hiểm Bảo Việt cho Người lao động. Bên cạnh đó Công ty cũng quan tâm, chăm lo đến đời sống tinh thần của CB.NV bằng các hoạt động thiết thực như: tổ chức gặp mặt đầu năm mới, tặng quà cho CB.NV nữ nhân ngày 08/03, 20/10, tặng quà cho con em CB.NV nhân dịp 01/06...

- *Công tác xã hội – từ thiện:* Công ty đã hỗ trợ chăm lo Tết cho người dân có hoàn cảnh khó khăn huyện Xuân Lộc, ủng hộ quỹ “Vi người nghèo” và phong trào “Tết nhân ái” xuân Giáp Thìn ở xã An Viễn - huyện Trảng Bom, hỗ trợ viện phí cho bệnh nhân nghèo Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai và các đóng góp ủng hộ khác (ủng hộ Thương binh liệt sỹ, phong trào toàn dân đoàn kết, hỗ trợ đối tượng chính sách, người có công...) với tổng số tiền 436 triệu đồng.

## B. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2024:

### I. Một số chỉ tiêu sản xuất kinh doanh:

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2023	Kế hoạch năm 2024	(ĐVT: đồng) %KH 2024 so TH 2023
1	Tổng doanh thu	441.405.293.717	417.177.000.000	94,51%
2	Lợi nhuận sau thuế TNDN	189.731.957.746	122.425.000.000	64,53%
3	Thuế và các khoản phát sinh phải nộp NSNN	55.746.822.978	33.131.000.000	59,43%
4	Tỷ suất LNST/Vốn CSH (%)	32,05%	20,21%	63,06%
5	Cổ tức (%)	15%	15%	100%

## II. Kế hoạch tiếp thị, kinh doanh các sản phẩm chính:

STT	Nội dung	Kế hoạch năm 2023
1	Cho thuê đất khu công nghiệp	09 ha
2	Nhà xưởng cho thuê/chuyển nhượng	03 nhà xưởng (tùy theo tình hình thực tế tiến độ xây dựng cơ bản)
3	Văn phòng cho thuê mới	798 m <sup>2</sup>
4	Tái ký văn phòng cho thuê	1.091 m <sup>2</sup>

## III. Kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản:

(ĐVT: triệu đồng)

STT	Tên dự án/công trình	Kế hoạch năm 2024	Nội dung thực hiện
I	Dự án KCN Giang Điền	58.880	Thi công hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật KCN và một số hạng phục vụ trợ khác.
II	Dự án Cụm nhà xưởng cho thuê	73.370	
1	Cụm nhà xưởng lô 02 và lô 18	31.940	Hoàn tất thi công nhà xưởng 19.
2	Cụm nhà xưởng lô 02A và lô 14	41.430	Triển khai thi công nhà xưởng 42, 28, 29.
III	Dự án Cao ốc Sonadezi	2.000	Sửa chữa Cao ốc Sonadezi phục vụ công tác vận hành và kinh doanh.
IV	Dự án Khu DC - DV Giang Điền (Khu B)	400	Lập hồ sơ đề xuất, tham dự đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án.
V	Công tác kiểm toán độc lập	1.120	Tiếp tục kiểm toán các hạng mục đã thi công hoàn tất.
	<b>Tổng cộng</b>	<b>135.770</b>	

## IV. Kế hoạch công tác đất đai và phát triển dự án:

Trong năm 2024, Công ty tiếp tục phối hợp với các Sở ban ngành có liên quan giải quyết vướng mắc trong công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng triển khai các dự án và xử lý thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho 05 căn biệt thự Dự án KDC An Bình mở rộng.

### C. PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2024:

Đứng trước những khó khăn tiềm ẩn từ tình hình kinh tế - chính trị thế giới bất ổn, để hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh đề ra, Công ty xác định thực hiện đồng bộ các giải pháp sau đây:

- Tiếp tục áp dụng các chính sách ưu đãi, thu hút đầu tư mới, đồng thời xem xét hỗ trợ khách hàng theo điều kiện thực tế; xây dựng các kế hoạch tiếp thị, giải pháp kinh doanh để nâng cao hiệu quả kinh doanh.

- Kiểm soát chi phí, xem xét đầu tư theo nhu cầu thực tế trên cơ sở đảm bảo tính hiệu quả đầu tư, cân đối nguồn vốn của Công ty.

- Tập trung nguồn lực tháo gỡ các vướng mắc, đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng, nhận bồi thường các dự án trọng điểm của Công ty để sớm có thêm quỹ đất mới phục vụ nhu cầu sản xuất kinh doanh.

- 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, mang đến nhiều cơ hội thăng tiến trong công việc.

Trân trọng.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- BTC họp ĐHĐCĐ 2024
- Lưu: VT, HCNS, KT.Quynhntm

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



The stamp is circular and red. It contains the text: "M.S.D.N: 3603474037 - C.T.C.P", "CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI", and "GIANG ĐIỀN". The outer ring of the stamp contains "TP. BIÊN HÒA - T. ĐỒNG NAI". A blue handwritten signature is written over the stamp.

**Nguyễn Thị Hạnh**



A small, partially visible red circular stamp on the right edge of the page, containing the text "C.T.C.P" and "ĐỒNG NAI".

Dự thảo

## BÁO CÁO

### Hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2023 và Kế hoạch hoạt động năm 2024

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024

#### I. Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2023:

##### 1. Thành viên Hội đồng quản trị trong năm 2023:

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

##### 2. Tổng kết các cuộc họp và quyết định của HĐQT:

Căn cứ quy định của pháp luật hiện hành, Điều lệ, Quy chế nội bộ của Công ty, HĐQT Công ty thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn đối với các hoạt động giám sát, chỉ đạo bằng việc ban hành các Nghị quyết, Quyết định. Trong năm 2023, HĐQT Công ty đã có 04 cuộc họp và đã có 55 Phiếu lấy ý kiến bằng văn bản đối với các vấn đề thuộc thẩm quyền. Các cuộc họp được triệu tập, tổ chức theo đúng quy định, thành viên HĐQT tham dự các kỳ họp là 5/5 đạt 100% đồng thời có sự tham gia của Trưởng Ban kiểm soát, Ban Tổng giám đốc. Các nội dung biểu quyết đều đạt tỷ lệ đồng thuận cao, đảm bảo triển khai theo đúng quy định.



HĐQT đã ban hành 77 Nghị quyết, Quyết định để giải quyết các vấn đề có liên quan đến công tác SXKD và các phạm vi công việc thuộc thẩm quyền của HĐQT. Các thành viên HĐQT tham gia cuộc họp và cho ý kiến với tinh thần và trách nhiệm cao, phát huy năng lực lãnh đạo vì lợi ích cổ đông và sự phát triển bền vững của Công ty. Bên cạnh việc thực hiện và hoàn thành các trách nhiệm chung đối với hoạt động của HĐQT, các thành viên đã thực hiện vai trò và nhiệm vụ được Chủ tịch HĐQT phân công.

Hội đồng quản trị chỉ đạo thực hiện các nội dung theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2023 hoàn thành vượt chỉ tiêu sản xuất kinh doanh, một số nội dung quan trọng đã thông qua như sau:

- Thông qua khung giá bán các sản phẩm, dịch vụ chính của Công ty, bao gồm cho thuê văn phòng/mặt bằng tại Toà nhà Sonadezi, chuyển nhượng cho thuê lại đất, nhà xưởng tại Khu công nghiệp Giang Điền;
- Thông qua việc điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư Dự án Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Giang Điền.
- Thông qua các kế hoạch sản xuất kinh doanh hằng quý, kế hoạch lựa chọn nhà thầu các gói thầu các dự án của Công ty.
- Sửa đổi bổ sung Quy chế về tổ chức thực hiện công tác thi đua khen thưởng của Công ty.
- Thông qua việc hỗ trợ đền bù giải phóng mặt bằng tại dự án KCN Giang Điền
- Thông qua chủ trương vay vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Miễn nhiệm và bổ nhiệm các chức danh Chủ tịch HĐQT và Tổng Giám đốc Công ty.
- Và một số các nội dung khác thuộc thẩm quyền.

### **3. Công tác chỉ đạo, giám sát với Ban Tổng giám đốc:**

HĐQT luôn theo dõi, giám sát, chỉ đạo Ban Tổng giám đốc, kịp thời giải quyết những vấn đề phát sinh thuộc thẩm quyền của HĐQT nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động Ban Tổng giám đốc. Trong năm vừa qua dưới sự chỉ đạo của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc của công ty đã hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh bảo đảm lợi ích tối đa của Công ty và cổ đông

Trong quá trình thực hiện nhiệm vụ, Ban Tổng giám đốc luôn tuân thủ đúng các quy định của pháp luật hiện hành, quy chế nội bộ, phân cấp giữa HĐQT với Tổng Giám đốc. HĐQT đánh giá cao sự chủ động, nỗ lực, linh hoạt, quyết tâm của Ban Tổng giám đốc trong việc tổ chức triển khai kế hoạch SXKD đồng thời thực hiện tốt công tác quản trị nội bộ. Đây cũng là nhân tố quan trọng giúp Công ty hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch SXKD, tạo nền tảng cho sự phát triển ổn định và bền vững của Công ty.

Hội đồng quản trị, Ban điều hành và Ban kiểm soát luôn phối hợp chặt chẽ, thực hiện mối quan hệ quản trị - điều hành theo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ của Công ty, các quy chế nội bộ.

**4. Thù lao và kinh phí hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát năm 2023:**

(ĐVT: đồng)

Stt	Nội dung	Thời gian bổ nhiệm	Thực hiện năm 2023
<b>I</b>	<b>Thù lao Hội đồng quản trị</b>		<b>880.472.012</b>
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
<b>II</b>	<b>Thù lao Ban Kiểm soát</b>		<b>335.417.908</b>
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
<b>Tổng thù lao năm 2023</b>			<b>1.215.889.920</b>



**5. Báo cáo 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:**

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

**II. Kế hoạch hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2024:**

Trong năm 2024, HĐQT tiếp tục tập trung chỉ đạo, đôn đốc, kiểm tra, giám sát tình hình thực hiện kế hoạch SXKD. Duy trì hợp hàng quý, hợp bất thường (nếu cần), lấy ý kiến bằng văn bản của các thành viên HĐQT để triển khai thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và các vấn đề thuộc thẩm quyền.

Chỉ đạo Ban Tổng giám đốc thực hiện xây dựng chiến lược, giải pháp linh hoạt nâng cao hiệu quả công tác tiếp thị, kinh doanh các sản phẩm của Công ty. Đối với các dự án hiện tại: Tập trung chỉ đạo hoàn thiện các công tác đền bù, giải phóng mặt bằng, xin cấp GCNQSDĐ.

Thực hiện công bố thông tin kịp thời, minh bạch, công khai về tình hình quản trị công ty cho cổ đông, nhà đầu tư, cơ quan chức năng, đảm bảo lợi ích cao nhất cho cổ đông.

Tiếp tục đẩy nhanh việc bổ sung hoàn thiện hệ thống quy chế quản lý nội bộ để nâng cao hiệu quả công tác quản trị điều hành. Hoàn thiện các cơ chế, chính sách quản lý nhân sự, đãi ngộ để phát triển đội ngũ cán bộ nhân viên nhằm đáp ứng nhu cầu sản xuất kinh doanh trong giai đoạn mới.

**III. Kế hoạch thù lao và kinh phí hoạt động năm 2024 của Hội đồng quản trị:**

**1. Kế hoạch thù lao, tiền thưởng của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát:**

*Đơn vị tính: Đồng*

Stt	Nội dung	Kế hoạch
1	Tổng quỹ thù lao kế hoạch năm 2024 (1,1% LNST)	1.346.675.000
2	Mức tạm chi hàng tháng:	
-	Mức tạm chi thù lao hàng tháng của Chủ tịch HĐQT	10.000.000 /người/tháng
-	Mức tạm chi thù lao hàng tháng của thành viên HĐQT	8.000.000 /người/tháng
-	Mức tạm chi thù lao hàng tháng của Trưởng Ban Kiểm soát	8.000.000 /người/tháng
-	Mức tạm chi thù lao hàng tháng của thành viên Ban Kiểm soát	4.000.000 /người/tháng

**2. Kinh phí hoạt động năm 2024 của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát:**

- Hội đồng quản trị 50.000.000 đồng
- Ban Kiểm soát 25.000.000 đồng.

Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh năm 2024, Quỹ thù lao thực hiện của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát sẽ được quyết toán bằng 1,1% lợi nhuận sau thuế (nhưng không được quá 20% phần lợi nhuận sau thuế vượt kế hoạch tức là không quá 1,32% lợi nhuận sau thuế kế hoạch).

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- BTC họp ĐHĐCĐ 2024
- Lưu hồ sơ Đại hội, HĐQT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH



Nguyễn Thị Hạnh





CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI  
CÔNG TY CP SONADEZI GIANG ĐIỀN

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

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: 55/BC-SZG-HDQT 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/ HDQT... 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- HDQT ngày 06/9/2023 của Hội đồng quản trị Công ty	Thuê 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- HDQT 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- HDQT 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 Sonadez 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- HDQT 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 (D2B)	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 Thi Sáu, KP7, phường Thống Nhất, thành phố. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	Năm 2023	Quyết định số 237/QĐ-SZG- HDQT 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- HDQT ngày 20/10/2022 của Hội đồng quản trị Công ty	Dịch vụ quảng cáo 210.000.000 đồng	Bán hàng



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 in blue ink.*



**DỰ THẢO**

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

Đồng Nai, ngày 29 tháng 03 năm 2024

## **BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT**

**Về việc kiểm tra, giám sát tình hình hoạt động sản xuất  
kinh doanh năm 2023 tại Công ty CP Sonadezi Giang Điền**

Kính gửi: **Đại hội đồng cổ đông Công ty CP Sonadezi Giang Điền**

Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Sonadezi Giang Điền;  
Căn cứ chức năng, nhiệm vụ của Ban kiểm soát;  
Căn cứ quy chế hoạt động của Ban kiểm soát,

Ban kiểm soát báo cáo Đại hội đồng cổ đông kết quả kiểm tra, giám sát tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 và hoạt động của Ban kiểm soát tại công ty cổ phần Sonadezi Giang Điền với các nội dung cụ thể như sau:

### **A. THẨM ĐỊNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

#### **I. Thẩm định báo cáo tài chính:**

Trên cơ sở báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C, Ban kiểm soát đã thẩm định và thống nhất các vấn đề sau:

Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty trình bày trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

#### **II. Đánh giá công tác kế toán:**

Chế độ lập, gửi báo cáo và chấp hành nghĩa vụ nộp ngân sách nhà nước đầy đủ và kịp thời.

Công tác hạch toán rõ ràng, sắp xếp lưu trữ chứng từ hợp lý, thuận tiện cho công tác kiểm tra, đối chiếu số liệu.

Sổ sách kế toán mở đầy đủ theo đúng quy định hiện hành.

### **B. KẾT QUẢ GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG VÀ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH CỦA CÔNG TY**

Qua quá trình giám sát các hoạt động tại Công ty năm 2023, Ban kiểm soát có các đánh giá sau:

#### **I. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023**

**1. Kết quả thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông về kế hoạch sản xuất kinh doanh:**

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Kế hoạch năm 2023	Thực hiện năm 2023	Tỷ lệ TH/KH
1	Tổng doanh thu	Tr. đồng	416.453	441.405	105,99%
2	Lợi nhuận sau thuế	Tr. đồng	113.051	189.732	167,83%
3	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu	%	19,18%	32,05%	167,10%
4	Nộp ngân sách nhà nước	Tr. đồng	38.541	55.747	144,64%

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 của Công ty đã hoàn thành vượt lợi nhuận kế hoạch theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, một số chỉ tiêu cụ thể như sau:

- Tổng doanh thu thực hiện 441.405 triệu đồng, đạt 105,99% so với kế hoạch.
- Chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế thực hiện 189.732 triệu đồng, đạt 167,83% so với kế hoạch, tỷ lệ vượt 67,83%.
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu thực hiện 32,05%, đạt 167,10% so với kế hoạch, tỷ lệ vượt 67,10%.
- Chỉ tiêu nộp ngân sách nhà nước thực hiện 55.747 triệu đồng, đạt 144,64% so với kế hoạch, tỷ lệ vượt 44,64%.

Trên cơ sở kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh đã đạt được, công ty tạm trích lập quỹ đầu tư phát triển theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông là 18.973 triệu đồng từ lợi nhuận sau thuế năm 2023.

## 2. Tình hình thực hiện đầu tư xây dựng cơ bản:

Kế hoạch giao 185.855 triệu đồng; thực hiện 112.842,83 triệu đồng, đạt 61% so với kế hoạch, cụ thể như sau:

**2.1 Dự án KCN Giang Điền (bao gồm tuyến nối KCN):** Kế hoạch giao 94.740 triệu đồng, thực hiện 61.182,87 triệu đồng, đạt 65% so với kế hoạch, trong đó:

- Thi công xây lắp công trình Nhà máy XLNT số 2 - Giai đoạn 2 (4.500m<sup>3</sup>/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;
- Lát gạch vỉa hè trước các công ty thuê đất;
- Trồng cây xanh tập trung Khu 5,2ha;
- Trồng cây xanh bổ sung tuyến đường ĐCD.08

Thiết kế hạng mục Nâng cấp bể chứa nước Trạm bơm tăng áp từ 5000m<sup>3</sup> lên 8000m<sup>3</sup> (Bổ sung Bể chứa dự phòng 3000m<sup>3</sup>);

**2.2 Dự án cụm nhà xưởng mới lô 02 và lô 18:** Kế hoạch giao 35.765,00 triệu đồng, thực hiện 39.515,43 triệu đồng, đạt 110% so với kế hoạch (Lý do vượt kế hoạch: Giá trị chưa thanh toán năm 2022 chuyển qua thanh toán năm 2023). Các hạng mục triển khai cụ thể:

- Hoàn tất thi công Nhà xưởng 17, 18;
- Hoàn tất phê duyệt thiết kế, xin phép xây dựng Nhà xưởng 19.



**2.3 Dự án cụm nhà xưởng mới lô 02A và lô 14:** Kế hoạch giao 42.090,00 triệu đồng, thực hiện 8.722,12 triệu đồng, đạt 21% so với kế hoạch, cụ thể:

- Triển khai thi công nhà xưởng số 41;
- Hoàn tất phê duyệt thiết kế nhà xưởng 28, 29, 23, 24

**2.4 Dự án KDC An Bình mở rộng:** Kế hoạch giao 3.000,00 triệu đồng, thực hiện 839,31 triệu đồng, đạt 28% so với kế hoạch, cụ thể:

- Cải tạo Nhà văn phòng lô E

**2.5 Dự án KDC Dịch vụ Giang Điền:** Kế hoạch giao 4.730,00 triệu đồng, thực hiện 2.026,67 triệu đồng, đạt 43% so với kế hoạch, cụ thể:

- Hoàn tất thiết kế và thẩm tra hạng mục Đường giao thông và thoát nước mưa toàn khu;
- Thực hiện thủ tục xin chủ trương đầu tư Nhà ở xã hội Khu dân cư Dịch vụ Giang Điền trên lô đất 9,4ha.

**2.6 Cao ốc Sonadezi:** Kế hoạch giao 2.700,00 triệu đồng. Thực hiện chủ trương của Ban Tổng Giám đốc, trong năm 2023 chưa triển khai các hạng mục thiết kế, thi công phòng khánh tiết.

### 3. Tình hình mua sắm tài sản cố định:

Trong năm 2023, tình hình biến động tài sản cố định/bất động sản đầu tư như sau:

ĐVT: Triệu đồng

STT	Nội dung	Giá trị tăng	Giá trị giảm	Ghi chú
1	KCN Giang Điền	137.762,57	120,59	<p><b>Tăng tài sản bao gồm:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Cơ sở hạ tầng KCN Giang Điền: 93.610,95 triệu đồng, trong đó hệ thống thoát nước mưa nước thải 238,45 triệu đồng; hệ thống điện chiếu sáng 229,34 triệu đồng, đường giao thông 863,58 triệu đồng, hàng rào KCN: 7.133,84 triệu đồng, tuyến nối KCN Giang Điền 1.747,68 triệu đồng; NMXLNT số 2 giai đoạn 2 4.500 m3/ngày đêm: 81.652,81 triệu đồng, hệ thống quan trắc nước thải tự động liên tục tại Nhà máy xử lý nước thải số 1: 1.269,97 triệu đồng; hệ thống băng tải bùn và cải tạo khu vực nhà chứa bùn tại NMXLNT số 1: 237,75 triệu đồng; lắp đặt đồng hồ nước 237,53 triệu đồng.</li> <li>✓ Phương tiện vận tải: xe ô tô tải có cần cẩu cho CTCP Sonadezi Giang Điền - Biển số</li> </ul>

			60C - 663.01: 1.581,42 triệu đồng. ✓ Bất động sản nhà xưởng: 42.570,2 triệu đồng, trong đó nhà xưởng 17: 20.467,51 triệu đồng; nhà xưởng 18: 20.639,15 triệu đồng; hệ thống PCCC nhà xưởng A: 905,01 triệu đồng; hàng rào kín nhà xưởng B3 & B4: 558,53 triệu đồng. <b>Giảm tài sản:</b> giảm nguyên giá Nhà máy xử lý nước thải số 2 - Giai đoạn 1 công suất 4.500 m3/ngày đêm: 120,59 triệu đồng.
<b>Tổng cộng</b>	<b>137.762,57</b>	<b>120,59</b>	

Việc mua sắm tài sản thực hiện theo đúng kế hoạch và thẩm quyền phê duyệt.

#### 4. Tình hình đầu tư tài chính:

Công ty cổ phần Sonadezi Giang Điền đang có khoản đầu tư 9.900.000 cổ phần tại công ty CP tổng công ty Tín Nghĩa (mã TID: chiếm tỉ lệ 4,95%VĐL) với giá trị của khoản đầu tư tại ngày 31/12/2023 là 219.325.919.999 đồng. Công ty đã tiến hành trích lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính tại ngày 31/12/2023 theo đúng quy định với giá trị 535.919.999 đồng.

#### 5. Tình hình công nợ, các khoản phải thu, phải trả:

STT	Đối tượng nợ	Tại ngày 31/12/2023		Tại ngày 01/01/2023	
		Nợ phải thu quá hạn	Trích lập dự phòng	Nợ phải thu quá hạn	Trích lập dự phòng
1	Xí nghiệp Cơ khí và Xây dựng đường sắt-CN Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Công trình 3	538.920.905	214.484.928	264.043.284	79.212.985
2	Công ty CP Đầu Tư An Thịnh Đồng Nai			1.729.651.905	589.793.070
3	Công ty TNHH dịch vụ xử lý môi trường Đồng Nai	374.519.200	112.355.760		
4	Công ty TNHH MTV Hans Vina	321.186.937	96.356.081		
5	Công ty TNHH Xây Dựng Phát triển hạ tầng viễn thông - Công Nghệ thông tin Đồng Nai	6.488.032	1.946.410		
6	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Tập Đoàn Đông Dương	83.183.285	83.183.285	83.183.285	58.228.300
7	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đông Nam Bộ	78.727.359	23.618.208		
8	Công ty Cổ phần New Life Furniture	2.603.710.400	781.113.120		
<b>Cộng</b>		<b>4.006.736.118</b>	<b>1.313.057.792</b>	<b>2.076.878.474</b>	<b>727.234.355</b>

Trong năm 2023, Ban tổng giám đốc đã chỉ đạo theo dõi, đôn đốc thu hồi công nợ khách hàng, xử lý các khoản nợ khó đòi và thực hiện các chế tài khi cần thiết. Một số công nợ tồn đọng lâu đã được xử lý thu hồi cả gốc, lãi quá hạn, góp phần làm gia tăng thu nhập khác trong

năm.

Tuy nhiên, ảnh hưởng chung của tình hình kinh tế thế giới, một số doanh nghiệp gặp khó khăn về dòng tiền nên chậm thanh toán trong năm, dẫn đến số công nợ quá hạn tăng so với năm 2022, công ty đã tiến hành trích lập dự phòng theo quy định, đồng thời tiếp tục đôn đốc, bám sát để thu hồi trong năm 2024. Các khoản phải thu quá hạn thanh toán tại 31/12/2023 trị giá 4.006.736.118 đồng, đây đều là các công nợ luân chuyển, công ty đã trích lập dự phòng theo tỷ lệ quy định là 1.313.057.792 đồng.

#### 6. Tình hình thanh kiểm tra của cơ quan nhà nước:

Trong năm 2023, công ty không có đoàn thanh kiểm tra nào của cơ quan nhà nước:

### II. Tình hình tài chính của công ty tại ngày 31/12/2023:

#### 1. Cơ cấu tổng tài sản và nguồn vốn:

Đơn vị tính: đồng

	CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
<b>A</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>	<b>1.446.875.970.265</b>	<b>1.495.627.122.818</b>
I	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	41.173.270.652	62.004.043.069
II	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	218.790.000.000	259.325.919.999
III	Các khoản phải thu ngắn hạn	130	1.070.220.794.061	1.086.279.162.655
IV	Hàng tồn kho	140	112.381.292.477	84.957.437.345
V	Tài sản ngắn hạn khác	150	4.310.613.075	3.060.559.750
<b>B</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>	<b>2.242.968.041.145</b>	<b>2.179.916.678.537</b>
I	Các khoản phải thu dài hạn	210	-	-
II	Tài sản cố định	220	243.644.945.957	169.615.376.189
III	Bất động sản đầu tư	230	1.288.202.883.210	1.298.246.853.661
IV	Tài sản dở dang dài hạn	240	28.328.520.894	31.748.752.879
V	Đầu tư tài chính dài hạn	250	-	-
VI	Tài sản dài hạn khác	260	682.791.691.084	680.305.695.808
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>	<b><u>3.689.844.011.410</u></b>	<b><u>3.675.543.801.355</u></b>
<b>C</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>	<b>2.900.182.298.646</b>	<b>3.005.091.815.126</b>
I	Nợ ngắn hạn	310	359.791.392.121	302.978.571.618
II	Nợ dài hạn	330	2.540.390.906.525	2.702.113.243.508
<b>D</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>789.661.712.764</b>	<b>670.451.986.229</b>
I	Vốn chủ sở hữu	410	789.661.712.764	670.451.986.229
1	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	548.980.000.000	548.980.000.000
2	Quỹ đầu tư phát triển	418	57.187.379.178	38.214.183.403
3	Lợi nhuận chưa phân phối	421	183.494.333.586	83.257.802.826

	<i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	421a	34.694.771.615	83.257.802.826
	<i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>	421b	148.799.561.971	
	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>	<b><u>3.689.844.011.410</u></b>	<b><u>3.675.543.801.355</u></b>

## 2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

	CHỈ TIÊU	ĐVT	Năm 2023	Năm 2022
<b>1</b>	<b>Cơ cấu tài sản</b>			
	Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	60,79%	59,31%
	Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	39,21%	40,69%
<b>2</b>	<b>Cơ cấu nguồn vốn</b>			
	Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	78,60%	81,76%
	Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	%	21,40%	18,24%
	Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu	lần	3,67	4,48
<b>3</b>	<b>Khả năng thanh toán</b>			
	Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	lần	4,02	4,94
	Khả năng thanh toán nhanh	lần	3,71	4,66
<b>4</b>	<b>Tỷ suất sinh lợi</b>			
	Tỷ suất LNST/Tổng tài sản	%	5,14%	3,01%
	Tỷ suất LNST/Vốn CSH	%	32,77%	19,10%
	Tỷ suất LNST/Doanh thu	%	42,98%	28,75%

## 3. Đánh giá:

Tại thời điểm ngày 31/12/2023, các chỉ tiêu tài chính cơ bản đã thể hiện được tính hiệu quả và lành mạnh của công ty, các chỉ tiêu tỷ suất sinh lời đều đạt giá trị cao hơn năm trước. Thông qua các chỉ tiêu cơ cấu tài sản, nguồn vốn, khả năng thanh toán và tỷ suất sinh lời đều thể hiện công ty có tình hình tài chính tốt, đồng thời thể hiện việc sử dụng vốn hiệu quả trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

## III. Tình hình cổ đông của Công ty:

Danh sách cổ đông chốt đến ngày 31/12/2023, tổng số 152 cổ đông, gồm: có 06 cổ đông là tổ chức (nắm giữ 87,84% tổng số cổ phần) và 146 cổ đông cá nhân (nắm giữ 12,16% tổng số cổ phần). Trong đó, cổ đông lớn nhất là Tổng công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp nắm giữ số lượng cổ phần tương đương 46,45% vốn điều lệ.

## IV. Thực hiện nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2023:

Hội đồng Quản trị và Ban điều hành đã triển khai thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2023. Trong đó, đã thực hiện phân phối lợi nhuận; quyết toán chi trả tiền lương chuyên trách, thù lao năm 2022 của HĐQT và Ban kiểm soát theo đúng Nghị quyết; lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính 2023, thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh theo nội dung Đại hội đồng cổ đông thông qua.

### **C. ĐÁNH GIÁ VIỆC QUẢN LÝ ĐIỀU HÀNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

#### **I. Đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty:**

- Hội đồng Quản trị gồm 05 thành viên, trong đó có 02 thành viên trực tiếp điều hành Công ty. Các thành viên HĐQT đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ của HĐQT theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

- HĐQT đã tổ chức 04 cuộc họp định kỳ theo đúng quy định Điều lệ Công ty để xem xét các nội dung quan trọng thuộc thẩm quyền. Ngoài ra, HĐQT đã thực hiện lấy ý kiến các thành viên HĐQT bằng văn bản để ban hành các quyết định phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

- HĐQT thường xuyên giám sát hoạt động của Ban TGD trong việc triển khai thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và các hoạt động sản xuất kinh doanh; phối hợp cùng Ban TGD chỉ đạo, điều hành toàn diện mọi hoạt động của Công ty.

- Năm 2023, HĐQT đã ban hành khung giá bán các sản phẩm, dịch vụ chính; thông qua báo cáo kế hoạch sản xuất kinh doanh hàng quý; kế hoạch lựa chọn nhà thầu các dự án của công ty; phê duyệt phương án mua sắm TSCĐ, mở hạn mức vay vốn lưu động phục vụ nhu cầu vốn ngắn hạn; ...thông qua các tờ trình của ban tổng giám đốc trong việc điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.

- Các quyết định, nghị quyết của HĐQT luôn tuân thủ theo các quy định của pháp luật và Điều lệ của Công ty.

- HĐQT đã thống nhất chọn Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn A&C là đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty.

#### **II. Đánh giá hoạt động của Ban Tổng giám đốc:**

- Ban Tổng giám đốc gồm 02 thành viên, Tổng giám đốc đã thực hiện phân công công việc trong Ban Tổng giám đốc hợp lý, mỗi thành viên đều phát huy và nêu cao vai trò trách nhiệm của mình trong công việc.

- Ban Tổng giám đốc đã triển khai thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2023 và các quyết định của HĐQT. Ban Tổng giám đốc đã thực hiện việc quản lý, điều hành một cách thận trọng, hợp lý và hiệu quả đúng quy định của pháp luật, điều lệ công ty.

#### **III. Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát với HĐQT, Ban Tổng giám đốc, cán bộ quản lý và cổ đông:**

- Ban kiểm soát được mời tham dự các cuộc họp HĐQT, được báo cáo các quyết định của HĐQT và Ban Tổng giám đốc, đảm bảo nắm bắt kịp thời tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, cũng như giúp cho công tác giám sát kịp thời và thuận tiện hơn.

- Các cán bộ quản lý đã phối hợp cung cấp các tài liệu, hồ sơ giúp Ban kiểm soát hoàn thành tốt công tác kiểm tra, giám sát.

- Đối với cổ đông: Ban kiểm soát không nhận được đơn thư yêu cầu hay khiếu nại của

cổ đông.

- Công ty luôn chấp hành tốt việc công bố thông tin theo quy định.

#### **D. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT**

- Ban kiểm soát gồm 03 thành viên hoạt động kiêm nhiệm. Ban kiểm soát đã thực hiện đúng chức năng và nhiệm vụ theo quy định Điều lệ Công ty.

- Trên cơ sở kế hoạch hoạt động 2023, Ban kiểm soát đã thực hiện các công tác sau:

- + Thực hiện giám sát hoạt động của HĐQT, giám sát việc quản lý điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Ban Tổng giám đốc; xem xét tính pháp lý, trình tự thủ tục ban hành các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT và Ban Tổng giám đốc trong công tác quản lý.

- + Thẩm định Báo cáo tài chính quý và năm 2023, giám sát công tác ghi chép, cập nhật chứng từ, sổ sách kế toán. Phối hợp với đơn vị kiểm toán độc lập xem xét các sai sót trọng yếu trong kế toán và báo cáo tài chính nhằm đánh giá tính trung thực, hợp lý của báo cáo tài chính, giám sát việc thực thi các ý kiến của đơn vị kiểm toán đưa ra.

- + Kiểm tra công tác xây dựng cơ bản, trình tự, thủ tục và công tác quyết toán.

- + Tham gia góp ý sửa đổi, bổ sung các quy chế nội bộ Công ty.

- Ban kiểm soát đã tiến hành 03 cuộc họp, nội dung thông qua các vấn đề sau:

- + Thông qua Kế hoạch hoạt động năm 2023 của Ban kiểm soát.

- + Phân công công việc cho từng thành viên Ban kiểm soát.

- Tiền lương, thù lao, chi phí hoạt động của Ban kiểm soát năm 2023:

STT	Họ và tên	Thù lao	Tiền thưởng	Tổng
1	Ngô Thị Thu Hiền	167.708.954	18.266.915	185.975.869
2	Nguyễn Tú Loan	83.854.477	18.266.915	102.121.392
3	Trần Việt Long	83.854.477	6.105.000	89.959.477
<b>Tổng cộng</b>		<b>335.417.908</b>	<b>42.638.830</b>	<b>378.056.738</b>

#### **E. ĐÁNH GIÁ VỀ GIAO DỊCH GIỮA CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Giao dịch giữa Công ty với công ty trong đó thành viên Hội đồng quản trị là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong năm 2023 như sau:

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Tổng giá trị giao dịch	Nội dung giao dịch	Ghi chú
1	Tổng công ty Sonadezi	Tổ chức có liên quan của Bà Nguyễn Thị Hạnh	206.745.667	Thuê đất và phí sử dụng hạ tầng Cao ốc Sonadezi	Mua hàng
			4.964.254.818	Thuê VP, phí QL, phí dịch vụ, phí đậu xe	Bán hàng

## F. NHẬN XÉT VÀ KIẾN NGHỊ:

Thông qua công tác kiểm soát năm 2023 cho thấy hoạt động kinh doanh của công ty đảm bảo an toàn, tuân thủ pháp luật, đúng định hướng Nghị quyết của ĐHĐCĐ, đạt hiệu quả kinh doanh. Hội đồng quản trị, ban điều hành đã lãnh đạo toàn thể người lao động nỗ lực không ngừng, mang lại giá trị gia tăng cho công ty. Mặc dù vậy trong thời gian sắp tới, do ảnh hưởng từ tình hình kinh tế chung trên toàn cầu, để tiếp tục duy trì và giữ vững kết quả đạt được vừa qua, ban kiểm soát đề xuất một số kiến nghị như sau:

- Về công tác quản lý tài chính kế toán: Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc tăng cường, đôn đốc thu hồi công nợ nhằm hạn chế bị chiếm dụng vốn, đảm bảo vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh, kiên quyết xử lý đối với những khoản nợ dầy dụa và thực hiện chế tài khi cần thiết; tăng cường công tác kiểm soát chặt chẽ sử dụng vốn vay có hiệu quả đúng mục đích đầu tư của công ty.

- Về công tác quản trị dự án đầu tư: HĐQT và ban tổng giám đốc cần tiếp tục đẩy mạnh công tác tìm kiếm và phát triển dự án mới, đồng thời hỗ trợ các bộ phận, phòng ban trong công ty giải quyết những khó khăn, vướng mắc còn tồn đọng để tiếp tục triển khai dự án dở dang nhằm đảm bảo được mục tiêu tăng trưởng dài hạn và nâng cao hiệu quả sử dụng vốn của công ty.

- Về công tác quản trị nội bộ công ty: tiếp tục hoàn thiện các quy chế, quy trình, quy định quản lý nội bộ nhằm nâng cao hiệu quả quản lý, điều hành công ty.

## G. KẾ HOẠCH CÔNG TÁC CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2024

- Thực hiện công tác kiểm tra, giám sát hoạt động của HĐQT và giám sát việc quản lý điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Ban Tổng giám đốc, xem xét tính pháp lý, trình tự thủ tục ban hành các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT và Ban Tổng giám đốc trong công tác quản lý.

- Thẩm định báo cáo tài chính bán niên và năm 2024.

- Phối hợp các Phòng có liên quan kiểm tra công tác xây dựng cơ bản và triển khai các dự án của công ty.

- Thực hiện các công việc khác khi có phát sinh.

- Trên đây là báo cáo của Ban kiểm soát về việc kiểm tra, giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 tại Công ty cổ phần Sonadezi Giang Điền. Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Trân trọng.

### Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT, BTGD;
- Lưu: BKS.

**TM. BAN KIỂM SOÁT  
TRƯỞNG BAN**



**Ngô Thị Thu Hiền**

Số: /TTr-SZG

Đồng Nai, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Dự thảo

**TỜ TRÌNH**

**VỀ VIỆC THÔNG QUA BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2023 ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024

- Căn cứ Luật Doanh Nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Điều lệ Công ty CP Sonadezi Giang Điền;
- Căn cứ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023;

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét Báo cáo tài chính năm 2023 đã được Công ty TNHH Kiểm toán và Tư Vấn A&C tiến hành kiểm toán (Báo cáo tài chính năm 2023 đính kèm).


Trong đó bao gồm một số chỉ tiêu cơ bản sau đây:

Đơn vị tính: Đồng

STT	Chỉ tiêu	Giá trị (đồng)
1	Tổng tài sản	3.689.844.011.410
2	Vốn chủ sở hữu	789.661.712.764
3	Tổng doanh thu	441.405.293.717
4	Tổng chi phí	205.129.936.568
5	Tổng lợi nhuận trước thuế	236.275.357.149
6	Thuế TNDN	46.543.399.403
7	Lợi nhuận sau thuế	189.731.957.746

Trên đây là nội dung Báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán, kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Trân trọng.

Nơi nhận: 

- Như trên;
- BTC họp ĐHĐCĐ 2024;
- Lưu: VT, HDQT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH



  
Nguyễn Thị Hạnh



**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 sổ 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 sổ 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 CỔ 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 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**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.446.875.970.265</b>	<b>1.495.627.122.818</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>41.173.270.652</b>	<b>62.004.043.069</b>
1. Tiền	111		41.173.270.652	42.004.043.069
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	20.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>218.790.000.000</b>	<b>259.325.919.999</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	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
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.070.220.794.061</b>	<b>1.086.279.162.655</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	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		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>112.381.292.477</b>	<b>84.957.437.345</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	112.381.292.477	84.957.437.345
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>4.310.613.075</b>	<b>3.060.559.750</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	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>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.242.968.041.145</b>	<b>2.179.916.678.537</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
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		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>243.644.945.957</b>	<b>169.615.376.189</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	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)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.11</b>	<b>1.288.202.883.210</b>	<b>1.298.246.853.661</b>
- 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)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>28.328.520.894</b>	<b>31.748.752.879</b>
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
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>682.791.691.084</b>	<b>680.305.695.808</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	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		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>3.689.844.011.410</b>	<b>3.675.543.801.355</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, 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>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.900.182.298.646</b>	<b>3.005.091.815.126</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>359.791.392.121</b>	<b>302.978.571.618</b>
1. 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		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2.540.390.906.525</b>	<b>2.702.113.243.508</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	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
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>789.661.712.764</b>	<b>670.451.986.229</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>789.661.712.764</b>	<b>670.451.986.229</b>
1. Vốn 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		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>3.689.844.011.410</b>	<b>3.675.543.801.355</b>

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	Số tiền	
			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 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

**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
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
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)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>161.272.049.759</b>	<b>414.522.829.642</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	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
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(46.879.446.462)</b>	<b>(71.618.472.529)</b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, 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	
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>						
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-	-	
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-	-	
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.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>		
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>(20.830.772.417)</b>	<b>(126.148.499.994)</b>		
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>62.004.043.069</b>	<b>188.152.543.063</b>		
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-	-	
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>41.173.270.652</b>	<b>62.004.043.069</b>		

Đồng Nai, ngày 04 tháng 3 năm 2024

*ngan*

Đào Thị Kim Ngân  
Người lập

*Nguyễn Bách Thảo*  
Nguyễn Bách Thảo  
Kế toán trưởng



*Hoàng Sỹ Quyết*  
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
<b>Cộng</b>	<b><u>41.173.270.652</u></b>	<b><u>62.004.043.069</u></b>

#### 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	-
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>535.919.999</u></b>	<b><u>-</u></b>

#### 3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b><i>Phải thu các bên liên quan</i></b>	<b><i>90.684.392</i></b>	<b><i>163.807.169</i></b>
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	44.539.200	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	15.720.568	12.730.009
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	30.424.624	19.077.160
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	-	132.000.000
<b><i>Phải thu các khách hàng khác</i></b>	<b><i>20.609.825.116</i></b>	<b><i>16.909.737.104</i></b>
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
<b>Cộng</b>	<b><u>20.700.509.508</u></b>	<b><u>17.073.544.273</u></b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, 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>	<i>301.333.000</i>	<i>4.331.653.000</i>
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>	<i>1.035.636.336.563</i>	<i>1.049.787.739.278</i>
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
<b>Cộng</b>	<b><u>1.035.937.669.563</u></b>	<b><u>1.054.119.392.278</u></b>

### 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	-
<b>Cộng</b>	<b><u>14.895.672.782</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>15.813.460.459</u></b>	<b><u>-</u></b>

(\*) 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>Thời gian quá hạn</u>	<u>Số cuối năm</u>		<u>Thời gian quá hạn</u>	<u>Số đầu năm</u>	
		<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị có thể thu hồi</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
<b>Cộng</b>		<b><u>4.006.736.118</u></b>	<b><u>2.693.678.326</u></b>		<b><u>5.461.510.402</u></b>	<b><u>4.734.276.047</u></b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, 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
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.313.057.792</b>	<b>727.234.355</b>

#### 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 <sup>(*)</sup>	112.083.648.561	-	84.656.692.411	-
Hàng hóa	222.759.953	-	238.411.844	-
<b>Cộng</b>	<b>112.381.292.477</b>	<b>-</b>	<b>84.957.437.345</b>	<b>-</b>

(\*) 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
<b>Cộng</b>	<b>399.943.442</b>	<b>407.535.417</b>

##### 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 <sup>(i)</sup>	655.029.310.758	656.452.763.466
Các chi phí trả trước dài hạn khác	26.568.419.245	22.771.308.044
<b>Cộng</b>	<b>682.791.691.084</b>	<b>680.305.695.808</b>

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

<u>Thời gian được miễn</u>	<u>Diện tích được miễn (m<sup>2</sup>)</u>
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
<b>Nguyên giá</b>						
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)
<b>Số cuối năm</b>	<b>274.058.213.768</b>	<b>714.411.016</b>	<b>38.929.266.244</b>	<b>21.354.701.858</b>	<b>58.700.000</b>	<b>335.115.292.886</b>
<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	-	-	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>						
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
<b>Số cuối năm</b>	<b>72.024.771.883</b>	<b>182.924.563</b>	<b>16.446.101.554</b>	<b>9.632.749.620</b>	<b>19.762.327</b>	<b>98.306.309.947</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
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
<b>Số cuối năm</b>	<b>202.033.441.885</b>	<b>531.486.453</b>	<b>22.483.164.690</b>	<b>11.721.952.238</b>	<b>38.937.673</b>	<b>236.808.982.939</b>
<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
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	9.069.505.000	190.000.000	9.259.505.000
<b>Số cuối năm</b>	<b>9.069.505.000</b>	<b>190.000.000</b>	<b>9.259.505.000</b>
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	190.000.000	190.000.000
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	2.046.681.942	190.000.000	2.236.681.942
Khấu hao trong năm	186.860.040	-	186.860.040
<b>Số cuối năm</b>	<b>2.233.541.982</b>	<b>190.000.000</b>	<b>2.423.541.982</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	7.022.823.058	-	7.022.823.058
<b>Số cuối năm</b>	<b>6.835.963.018</b>	<b>-</b>	<b>6.835.963.018</b>
<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	<u>565.292.683.748</u>	<u>748.313.757.904</u>	<u>704.173.099.752</u>	<u>2.017.779.541.404</u>
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	<u>137.316.956.631</u>	<u>239.604.110.249</u>	<u>352.655.591.314</u>	<u>729.576.658.194</u>
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	<u>427.975.727.117</u>	<u>508.709.647.655</u>	<u>351.517.508.438</u>	<u>1.288.202.883.210</u>

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	<u>2.017.779.541.404</u>	<u>729.576.658.194</u>	<u>1.288.202.883.210</u>

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
Tuyển nổi 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
<b>Cộng</b>	<b>31.748.752.879</b>	<b>131.011.133.850</b>	<b>(82.922.783.703)</b>	<b>(50.092.402.030)</b>	<b>(1.416.180.102)</b>	<b>28.328.520.894</b>

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>	<b>2.760.230.306</b>	<b>726.622.360</b>
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>	<b>42.176.579.164</b>	<b>17.476.646.794</b>
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 <sup>(i)</sup>	20.283.146.253	12.077.119.536
<b>Cộng</b>	<b>44.936.809.470</b>	<b>18.203.269.154</b>

(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>	<b>346.500.000</b>	<b>92.400.000</b>
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	184.800.000	92.400.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	161.700.000	-
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	<b>4.175.519.091</b>	<b>13.354.242.404</b>
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
<b>Cộng</b>	<b>4.522.019.091</b>	<b>13.446.642.404</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, 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)	-
<b>Cộng</b>	<b>1.858.760.035</b>	<b>55.746.822.978</b>	<b>(49.289.544.243)</b>	<b>8.316.038.770</b>

#### 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 <sup>(i)</sup>	10%

<sup>(i)</sup> 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%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>46.543.399.403</b>	<b>26.684.176.435</b>
<b>Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước</b>	<b>-</b>	<b>246.360.109</b>
<b>Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>46.543.399.403</b>	<b>26.930.536.544</b>

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 kỳ 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:

##### Vị trí đất

##### Mức tiền thuê

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

#### Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

#### 16. Phải trả người lao động

Quý 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
<b>Cộng</b>	<b>41.854.632.473</b>	<b>31.526.144.009</b>

#### 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
<b>Cộng</b>	<b>77.541.811.669</b>	<b>75.725.902.540</b>

##### 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
<b>Cộng</b>	<b>2.350.152.981.558</b>	<b>2.429.666.640.604</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, 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>
<b>Phải trả bên liên quan</b>	<b>10.200.000.000</b>	-
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp – cổ tức phải trả	10.200.000.000	-
<b>Phải trả các tổ chức khác</b>	<b>17.932.837.040</b>	<b>28.997.866.354</b>
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
<b>Cộng</b>	<b>28.132.837.040</b>	<b>28.997.866.354</b>

##### 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 <sup>(i)</sup>	29.904.064.286	-
Vay dài hạn đến hạn trả Ngân Hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai (xem thuyết minh số V.20b)	109.500.000.000	109.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>139.404.064.286</b>	<b>109.500.000.000</b>

(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)
<b>Số cuối năm</b>	<b>139.404.064.286</b>	<b>109.500.000.000</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, 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 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 m<sup>2</sup>, 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
<b>Cộng</b>	<b><u>219.000.000.000</u></b>	<b><u>328.500.000.000</u></b>

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)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>109.500.000.000</u></b>	<b><u>219.000.000.000</u></b>

### 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)	-
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>5.289.810.604</u></b>

### 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
<b>Cộng</b>	<b><u>10.221.433.629</u></b>	<b><u>4.644.631.211</u></b>	<b><u>(2.728.539.741)</u></b>	<b><u>12.137.525.099</u></b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, 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
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>548.980.000.000</b>	<b>38.214.183.403</b>	<b>83.257.802.826</b>	<b>670.451.986.229</b>
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)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>548.980.000.000</b>	<b>57.187.379.178</b>	<b>183.494.333.586</b>	<b>789.661.712.764</b>

#### 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
<b>Cộng</b>	<b>548.980.000.000</b>	<b>548.980.000.000</b>

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
<b>Cộng</b>	<b>91.688.535.247</b>	<b>43.125.504.036</b>	<b>48.563.031.211</b>

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 <sup>(i)</sup>	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
<b>Cộng</b>	<b>425.252.010.237</b>	<b>365.110.060.167</b>

<sup>(i)</sup> 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
<b>Thu nhập kinh doanh bất động sản đầu tư</b>	<b>255.679.109.927</b>	<b>180.228.940.235</b>

449875  
CÔNG TY  
TRÁCH MIỆM HỮU  
HẠN VÀ TƯ  
& 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:

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

	<u>Năm nay</u>			<u>Năm trước</u>		
	<u>Ghi nhận doanh thu một lần</u>	<u>Phân bổ theo thời gian thuê</u>	<u>Chênh lệch</u>	<u>Ghi nhận doanh thu một lần</u>	<u>Phân bổ theo thời gian thuê</u>	<u>Chênh lệch</u>
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
<b>Cộng</b>	<b><u>167.026.255.256</u></b>	<b><u>172.418.828.099</u></b>

#### 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
<b>Cộng</b>	<b><u>7.729.163.619</u></b>	<b><u>15.196.520.319</u></b>

#### 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
<b>Cộng</b>	<b><u>843.997.986</u></b>	<b><u>7.357.120.187</u></b>

#### 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
<b>Cộng</b>	<b><u>3.473.395.200</u></b>	<b><u>16.525.182.198</u></b>

#### 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
<b>Cộng</b>	<b><u>33.778.103.404</u></b>	<b><u>46.921.564.598</u></b>

#### 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
<b>Cộng</b>	<b><u>8.424.119.861</u></b>	<b><u>4.279.982.865</u></b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, 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 <sup>(i)</sup>	(15.558.020.535)	(9.399.848.879)
Trích Quỹ thưởng người quản lý <sup>(i)</sup>	(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
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>3.169</b>	<b>1.840</b>

(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
<b>Cộng</b>	<b>231.704.710.010</b>	<b>250.957.313.804</b>

## 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
<b>Cộng</b>		<b>1.701.405.806</b>	<b>1.215.889.920</b>	<b>2.917.295.726</b>
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)**

	<u>Chức danh</u>	<u>Tiền lương, thưởng</u>	<u>Thù lao</u>	<u>Cộng thu nhập</u>
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
<b>Cộng</b>		<b>1.599.200.000</b>	<b>1.244.160.000</b>	<b>2.843.360.000</b>

#### 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:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp</b>		
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
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc</b>		
Chia cổ tức	21.600.000.000	27.000.000.000
<b>Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai</b>		
Tiền nước	20.973.613.900	21.075.537.610
<b>Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi</b>		
Phí xử lý chất thải	236.390.000	207.344.000
<b>Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi</b>		
Phí vệ sinh	2.918.217.450	2.674.715.000
Phí xử lý chất thải	11.835.857.582	11.101.613.128
<b>Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình</b>		
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)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức</b>		
Chi phí thi công, xây dựng	-	1.072.451.781
Nhận đặt cọc	16.834.056	-
<b>Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi</b>		
Phí bảo vệ	5.994.806.727	6.307.465.741
<b>Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai</b>		
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
<b>Năm nay</b>				
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	-	-	-	-
<b><i>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</i></b>	<b><i>387.155.658.507</i></b>	<b><i>38.096.351.730</i></b>	<b><i>-</i></b>	<b><i>425.252.010.237</i></b>
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				-
<b><i>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</i></b>				<b><i>189.731.957.746</i></b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, 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
<b>Năm trước</b>				
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	-	-	-	-
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>303.429.898.159</b>	<b>35.230.108.385</b>	<b>26.450.053.623</b>	<b>365.110.060.167</b>
<b>Kết quả kinh doanh theo bộ phận</b>	<b>180.228.940.235</b>	<b>2.772.254.344</b>	<b>9.690.037.489</b>	<b>192.691.232.068</b>
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				-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>				<b>110.586.457.403</b>

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



Số: /TTr-SZG

Đồng Nai, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Dự thảo

## TỜ TRÌNH

Về thông qua quyết toán thù lao năm 2023 và kế hoạch chi trả thù lao và kinh phí hoạt động năm 2024 của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019

Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Sonadezi Giang điền;

Căn cứ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023;

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua các nội dung sau:

**1. Quyết toán thù lao năm 2023 của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát Công ty năm 2023:**

*Đơn vị tính: đồng*

STT	Nội dung	Thực hiện năm 2023
1	Thù lao Hội đồng quản trị (05 người)	<b>880.472.012</b>
-	Thù lao Chủ tịch Hội đồng quản trị (1 người)	209.636.195
-	Thù lao thành viên Hội đồng quản trị (04 người)	670.835.817
2	Thù lao Ban Kiểm soát (03 người)	<b>335.417.908</b>
-	Thù lao của Trưởng Ban Kiểm Soát (1 người)	167.708.954
-	Thù lao của Thành viên Ban Kiểm Soát (2 người)	167.708.954
<b>Tổng thù lao năm 2023</b>		<b>1.215.889.920</b>

**2. Kế hoạch thù lao, tiền thưởng của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và kinh phí hoạt động năm 2024:**

2.1. Kế hoạch thù lao, tiền thưởng của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát:

*Đơn vị tính: Đồng*

Stt	Nội dung	Kế hoạch
1	Tổng quỹ thù lao kế hoạch năm 2024 (1,1% LNST)	1.346.675.000
2	Mức tạm chi hàng tháng:	

-	Mức tạm chi thù lao hàng tháng của Chủ tịch HĐQT	10.000.000 /người/tháng
-	Mức tạm chi thù lao hàng tháng của thành viên HĐQT	8.000.000 /người/tháng
-	Mức tạm chi thù lao hàng tháng của Trưởng Ban Kiểm soát	8.000.000 /người/tháng
-	Mức tạm chi thù lao hàng tháng của thành viên Ban Kiểm soát	4.000.000 /người/tháng

2.2. Kinh phí hoạt động năm 2024 của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát:

- Hội đồng quản trị 50.000.000 đồng
- Ban Kiểm soát 25.000.000 đồng.

Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh năm 2024, Quỹ thù lao thực hiện của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát sẽ được quyết toán bằng 1,1% lợi nhuận sau thuế (nhưng không được quá 20% phần lợi nhuận sau thuế vượt kế hoạch tức là không quá 1,32% LNST kế hoạch). Ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định mức chi cụ thể và chịu trách nhiệm công khai minh bạch theo quy định.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- BTC họp ĐHĐCĐ 2024;
- Lưu: VT, HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Thị Hạnh

Số: /TTr-SZG

Đồng Nai, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Dự thảo

**TỜ TRÌNH**  
**VỀ VIỆC PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN SAU THUẾ NĂM 2023**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền;
- Căn cứ Nghị quyết ĐHĐCĐ và kết quả sản xuất kinh doanh năm 2023;

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua việc phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2023, cụ thể như sau:

Đơn vị tính: đồng

STT	Chỉ tiêu	Tỷ lệ	Năm 2023
1	Lợi nhuận sau thuế năm 2023		189.731.957.746
2	Trích lập các quỹ	18,10%	34.341.735.194
a	Quỹ đầu tư phát triển	15,00%	28.459.793.662
b	Quỹ khen thưởng, phúc lợi CB.NV	2,00%	3.794.639.155
Trong đó	Quỹ khen thưởng CB.NV		1.897.319.578
	Quỹ phúc lợi CB.NV		1.897.319.577
c	Quỹ phúc lợi xã hội – cộng đồng	1,00%	1.897.319.577
d	Quỹ thưởng người quản lý	0,10%	189.982.800
3	Lợi nhuận còn lại sau khi trích lập các quỹ		155.390.222.552
4	Lợi nhuận các năm trước để lại		34.694.771.615
5	Tổng lợi nhuận còn lại		190.084.994.167
6	Chia cổ tức (15% Vốn điều lệ)		82.347.000.000
7	Lợi nhuận còn lại chuyển sang năm sau		107.737.994.167

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- BTC họp ĐHĐCĐ 2024;
- Lưu: VT, HĐQT.



Nguyễn Thị Hạnh

Số: /TTr-SZG

Đồng Nai, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Dự thảo

**TỜ TRÌNH**  
**Về phương án phân phối lợi nhuận sau thuế**  
**và tỷ lệ chia cổ tức năm 2024**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền;

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua đề xuất phương án phân phối lợi nhuận sau thuế và tỷ lệ chia cổ tức năm 2024, cụ thể như sau:

1. Dự kiến phân phối lợi nhuận – trích lập các quỹ năm 2024:

STT	Chỉ tiêu	Tỷ lệ trích quỹ
1	Quỹ đầu tư phát triển	15% lợi nhuận sau thuế thực hiện
2	Quỹ khen thưởng, phúc lợi CBNV	2% lợi nhuận sau thuế thực hiện
3	Quỹ phúc lợi xã hội – cộng đồng	1% lợi nhuận sau thuế thực hiện
4	Quỹ thưởng người quản lý	- Trường hợp LNST thực hiện $\leq$ LNST kế hoạch : $0,3\% \times$ LNST thực hiện. - Trường hợp LNST thực hiện $>$ LNST kế hoạch: $0,3\% \times$ LNST kế hoạch + $1\% \times$ phần LNST vượt kế hoạch (tổng tỷ lệ trích quỹ khen thưởng NQL tối đa không quá $0,5\%$ LNST kế hoạch)

2. Dự kiến tỷ lệ chi trả cổ tức năm 2024 là 15% vốn điều lệ.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- BTC họp ĐHDCD 2024;
- Lưu: VT, HĐQT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH

CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
SONADEZI  
GIANG ĐIỀN

M.S.D.N: 3603474037 - C.T.C.P  
TP. BIÊN HÒA - T. ĐỒNG NAI

Nguyễn Thị Hạnh



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

Đồng Nai, ngày 29 tháng 03 năm 2024

**TỜ TRÌNH**  
**Về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền;

Để nâng cao tính chuyên nghiệp trong công tác quản trị điều hành và tính công khai minh bạch trong hoạt động kinh doanh, Ban Kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông chấp thuận ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty lựa chọn một trong ba Công ty kiểm toán theo danh sách dưới đây để thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty CP Sonadezi Giang Điền:

STT	Tên công ty kiểm toán	Địa chỉ liên hệ
1	Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C	02 Trường Sơn, Phường 2, Quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh
2	Công ty TNHH Kiểm toán và Tư Vấn RSM Việt Nam	140, đường Nguyễn Văn Thủ, Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh
3	Công ty TNHH Kiểm toán VACO	Tầng 12A, Tòa nhà Tổng công ty 319, số 63, đường Lê Văn Lương, P. Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội

Đây là các Công ty kiểm toán hoạt động hợp pháp tại Việt Nam và nằm trong danh sách được Ủy ban chứng khoán Nhà nước chấp thuận đủ điều kiện kiểm toán cho các Công ty niêm yết.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, biểu quyết thông qua.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- BTC họp ĐHĐCĐ 2024;
- Lưu: VT, HDQT.

TM. BAN KIỂM SOÁT  
TRƯỞNG BAN

Ngô Thị Thu Hiền



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**  
**HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2024**

Ngày 22 tháng 4 năm 2024

**PHIẾU BIỂU QUYẾT**

- Họ tên cổ đông/ người đại diện cổ đông: .....	
- Mã số cổ đông: .....	Chữ ký cổ đông/ người đại diện cổ đông:
- Số cổ phần sở hữu/ đại diện sở hữu: ..... cổ phần	

STT	Nội dung biểu quyết	Tán thành	Không tán thành	Không ý kiến
01	Thông qua thành phần Đoàn Chủ tịch			
02	Thông qua thành phần Ban Kiểm phiếu			
03	Thông qua Quy chế làm việc và Chương trình họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024			
04	Thông qua Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh năm 2023, và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024			
05	Thông qua Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2023 và kế hoạch hoạt động năm 2024			
06	Thông qua Báo cáo của Ban Kiểm soát			
07	Thông qua Báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán			
08	Thông qua quyết toán chi trả tiền lương chuyên trách và thù lao năm 2023 của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát			
09	Thông qua kế hoạch chi trả thù lao và kinh phí hoạt động năm 2024 của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát			



STT	Nội dung biểu quyết	Tán thành	Không tán thành	Không ý kiến
10	Thông qua việc phân phối lợi nhuận năm 2023			
11	Thông qua phương án phân phối lợi nhuận và dự kiến tỷ lệ chia cổ tức năm 2024			
12	Thông qua phương án lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024			
13	Thông qua miễn nhiệm Thành viên Ban Kiểm soát và danh sách nhân sự ứng cử/ đề cử để bầu bổ sung Thành viên Ban Kiểm soát			

**Lưu ý:**

- Cổ đông chỉ được lựa chọn 1 phương án biểu quyết cho mỗi nội dung;
- Cổ đông biểu quyết bằng cách đánh dấu X vào ô lựa chọn;
- Trường hợp cổ đông thay đổi ý kiến thì khoanh tròn ô đã lựa chọn  và đánh dấu X vào ô lựa chọn mới;
- Trường hợp cổ đông chọn lại ô đã được khoanh tròn thì tô đen  ô khoanh tròn ấy

