

Mẫu CBTT/SGDHCM-02

Appendix CBTT/SGDHCM-02

(Ban hành kèm theo Quyết định số 340/QĐ-SGDHCM ngày 19 tháng 08 năm 2016 của
TGD SGDCK TPHCM về Quy chế Công bố thông tin tại SGDCK TPHCM)
(Promulgated with the Decision No 340/QĐ-SGDHCM on August 19, 2016 of the Hochiminh Stock
Exchange on Disclosure of Information Regulation on Hochiminh Stock Exchange)

**CÔNG TY CP SONADEZI
CHÂU ĐỨC**

**CHAU DUC SHAREHOLDING
COMPANY**

Số/No.: 429 /SZC-KHTH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence - Freedom - Happiness

Châu Đức, ngày 16 tháng 4 năm 2024
Chau Duc, day 16 month 4 year 2024

**CÔNG BỐ THÔNG TIN
TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ
NƯỚC VÀ SGDCK TP.HCM**

**DISCLOSURE OF INFORMATION ON
THE STATE SECURITIES
COMMISSION'S PORTAL AND
HOCHIMINH STOCK EXCHANGE'S
PORTAL**

Kính gửi/ To:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ *The State Securities Commission*
- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM/ *Hochiminh Stock Exchange*

- Tên tổ chức / *Organization name*: CÔNG TY CP SONADEZI CHÂU ĐỨC
- Mã chứng khoán/ *Securities Symbol*: SZC
- Địa chỉ trụ sở chính/ *Address*: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
- Điện thoại/ *Telephone*: 0251.8860788
- Fax: 0251.8860783
- Người thực hiện công bố thông tin/ *Submitted by*: Ông Nguyễn Minh Tân
Chức vụ/ *Position*: Phó Tổng Giám đốc

Loại thông tin công bố: định kỳ bất thường 24h theo yêu cầu

Information disclosure type: Periodic Irregular 24 hours On demand

Nội dung thông tin công bố/ Content of Information disclosure:

- Báo cáo tài chính Quý I năm 2024 của Công ty CP Sonadezi Châu Đức.
- Văn bản giải trình biến động lợi nhuận sau thuế TNDN.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 16/04/2024, tại đường dẫn: <http://www.sonadezichauduc.com.vn>

This information was disclosed on Company/Fund's Portal on date 16/04/2024 Available at: <http://www.sonadezichauduc.com.vn>

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

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

Tài liệu đính kèm/
Attachment:

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

Đại diện tổ chức

Organization representative

Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT

Legal representative/Party authorized to disclose information

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

(Signature, full name, position, and seal)

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Minh Tân

**CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI CHÂU ĐỨC**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý 1 Năm 2024



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/03/2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/03/2024	Tại ngày 01/01/2024
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.142.134.744.094	2.064.408.677.091
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	1.295.174.440.136	222.415.018.720
1. Tiền	111		1.292.311.015.506	179.551.594.090
2. Các khoản tương đương tiền	112		2.863.424.630	42.863.424.630
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		20.000.000.000	30.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	20.000.000.000	30.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		71.464.150.009	67.309.491.649
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	64.174.850.739	63.696.134.628
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		10.157.645.290	4.585.825.290
3. Phải thu ngắn hạn khác	136		484.040.787	2.379.918.538
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(3.352.386.807)	(3.352.386.807)
IV. Hàng tồn kho	140		1.632.022.375.952	1.621.216.375.915
1. Hàng tồn kho	141	4.4	1.632.022.375.952	1.621.216.375.915
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		123.473.777.997	123.467.790.807
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.8	76.400.577.475	76.303.303.333
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		47.073.200.522	47.164.487.474
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.915.358.728.825	4.896.719.990.499
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		324.145.994	324.145.994
1. Phải thu dài hạn khác	216		324.145.994	324.145.994
II. Tài sản cố định	220		780.740.231.231	791.029.994.190
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.6	778.817.114.427	789.049.000.357
Nguyên giá	222		921.371.040.124	921.846.561.646
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(142.553.925.697)	(132.797.561.289)
2. Tài sản cố định vô hình	227		1.923.116.804	1.980.993.833
Nguyên giá	228		2.351.358.424	7.673.644.704
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(428.241.620)	(5.692.650.871)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.7	1.037.273.909.925	1.054.818.817.756
1. Nguyên giá	231		1.807.020.795.660	1.807.020.795.660
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(769.746.885.735)	(752.201.977.904)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		2.991.489.409.583	2.943.324.790.567
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.5	2.991.489.409.583	2.943.324.790.567
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	52.818.125.000	52.818.125.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		52.818.125.000	52.818.125.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		52.712.907.092	54.404.116.992
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.8	52.712.907.092	54.404.116.992
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		8.057.493.472.919	6.961.128.667.590

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/03/2024

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/03/2024	Tại ngày 01/01/2024
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		5.086.187.667.013	5.223.813.267.422
I. Nợ ngắn hạn	310		1.421.433.481.670	1.789.360.226.862
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.9	223.552.476.967	268.054.204.858
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.10	271.016.865.370	357.036.352.274
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.11	17.739.676.138	42.749.990.703
4. Phải trả người lao động	314	4.12	1.816.957.000	8.339.974.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.13	28.236.328.784	26.361.183.197
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.15	9.273.412.031	19.961.564.468
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.14	380.808.274.188	412.771.807.097
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.16	446.059.402.671	601.044.159.513
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		42.930.088.521	53.040.990.752
II. Nợ dài hạn	330		3.664.754.185.343	3.434.453.040.560
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.13	1.119.887.913.988	1.056.817.300.559
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.15	314.132.326.324	308.450.760.672
3. Phải trả dài hạn khác	337	4.15	2.350.823.475	2.350.823.475
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.16	2.228.383.121.556	2.066.834.155.854
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.971.305.805.906	1.737.315.400.168
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.17	2.971.305.805.906	1.737.315.400.168
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.784.455.430.000	1.199.999.610.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.784.455.430.000	1.199.999.610.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		589.803.070.000	5.347.250.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		127.832.827.134	127.832.827.134
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		469.214.478.772	404.135.713.034
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		404.135.713.034	185.262.421.522
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		65.078.765.738	218.873.291.512
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		8.057.493.472.919	6.961.128.667.590



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 15 tháng 04 năm 2024

Trần Ngọc Tông
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người lập

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 1/2024

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu (1)	Mã số (2)	Thuyết minh (3)	Quý I		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Năm Nay (4)	Năm Trước (5)	Năm Nay (5)	Năm Trước (5)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	4.19	213.728.657.568	63.162.618.171	213.728.657.568	63.162.618.171
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		8.500.000		8.500.000	
3. Doanh thu thuần về bán hàng & Cung cấp DV	10		213.720.157.568	63.162.618.171	213.720.157.568	63.162.618.171
4. Giá vốn hàng bán	11	4.20	115.219.016.812	28.868.203.507	115.219.016.812	28.868.203.507
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		98.501.140.756	34.294.414.664	98.501.140.756	34.294.414.664
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		2.941.865.738	1.431.351.806	2.941.865.738	1.431.351.806
7. Chi phí tài chính	22	4.21	9.351.009.164	11.649.240.151	9.351.009.164	11.649.240.151
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		9.144.609.164	11.649.240.151	9.144.609.164	11.649.240.151
8. Chi phí bán hàng	24		136.987.371	751.678.397	136.987.371	751.678.397
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	4.22	9.123.880.937	8.715.620.427	9.123.880.937	8.715.620.427
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		82.831.129.022	14.609.227.495	82.831.129.022	14.609.227.495
11. Thu nhập khác	31					
12. Chi phí khác	32		134.055.286		134.055.286	
14. Lợi nhuận khác	40		(134.055.286)		(134.055.286)	
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		82.697.073.736	14.609.227.495	82.697.073.736	14.609.227.495
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	4.24	17.618.307.998	2.855.839.899	17.618.307.998	2.855.839.899
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		65.078.765.738	11.753.387.596	65.078.765.738	11.753.387.596
18. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu			485	111	485	111



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám Đốc

Đồng Nai, ngày 15 tháng 04 năm 2024

Trần Ngọc Tông
Kế Toán Trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người Lập

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa, T. Đồng Nai

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp) (*)

Quý 1/2024

Đơn vị tính: VNĐ

Chi tiêu	Mã số	Quý này		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước	Năm Nay	Năm Trước
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh					
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1	141.253.932.735	278.326.748.322	141.253.932.735	278.326.748.322
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2	(16.164.858.990)	(25.748.327.098)	(16.164.858.990)	(25.748.327.098)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	(12.680.465.377)	(15.483.498.400)	(12.680.465.377)	(15.483.498.400)
4. Tiền lãi vay đã trả	4	(8.489.094.905)	(11.933.423.894)	(8.489.094.905)	(11.933.423.894)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	5	(40.442.197.426)	(9.667.089.993)	(40.442.197.426)	(9.667.089.993)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6	121.400.424.650	9.334.367.109	121.400.424.650	9.334.367.109
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7	(192.612.240.632)	(53.644.502.692)	(192.612.240.632)	(53.644.502.692)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(7.734.499.945)	171.184.273.354	(7.734.499.945)	171.184.273.354
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư					
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(109.223.064.378)	(90.627.931.962)	(109.223.064.378)	(90.627.931.962)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	12.340.000.000	10.000.000.000	12.340.000.000	10.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2.947.803.939	3.544.610.372	2.947.803.939	3.544.610.372
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(93.935.260.439)	(77.083.321.590)	(93.935.260.439)	(77.083.321.590)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính					
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	1.168.911.640.000		1.168.911.640.000	
3. Tiền thu từ đi vay	33	206.065.383.605	55.987.690.263	206.065.383.605	55.987.690.263
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(199.501.174.745)	(214.479.363.274)	(199.501.174.745)	(214.479.363.274)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(1.046.667.060)	(328.616.400)	(1.046.667.060)	(328.616.400)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	1.174.429.181.800	(158.820.289.411)	1.174.429.181.800	(158.820.289.411)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	1.072.759.421.416	(64.719.337.647)	1.072.759.421.416	(64.719.337.647)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	222.415.018.720	265.632.283.790	222.415.018.720	265.632.283.790
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61				
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	1.295.174.440.136	200.912.946.143	1.295.174.440.136	200.912.946.143



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám Đốc

Đồng Nai, ngày 15 tháng 04 năm 2024

Trần Ngọc Tổng
Kế Toán Trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người Lập

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3600899948 ngày 26 tháng 06 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 16 tháng 08 năm 2023 để thay đổi vốn điều lệ.

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

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 là 259 (31/12/2023: 259).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

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

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

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

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024, Công ty có các đơn vị trực thuộc như sau:

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND"), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

3.1. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2024. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc về tất cả những thông tin liên quan có sẵn tại ngày lập báo cáo tài chính, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

3.3. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản các khoản tiền gửi có kỳ hạn.

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư khác

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư khác là các khoản đầu tư ngoài các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên doanh, và đầu tư vào công ty liên kết.

Các khoản đầu tư khác được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Đối với các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

3.4. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi.

Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.5. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác và thuế trước bạ (nếu có).

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh và chi phí lắp đặt, chạy thử trừ đi giá trị sản phẩm thu hồi trong quá trình chạy thử, sản xuất thử.

Phương pháp khấu hao

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

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

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

Riêng đối với tài sản là đường BOT 768, Công ty trích khấu hao theo hướng dẫn tại Thông tư số 147/2016/TT- BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 của Bộ Tài Chính là: "thời gian trích khấu hao tài sản cố định được xác định là thời gian khai thác hoàn vốn đầu tư của chủ đầu tư tại dự án. Việc trích khấu hao tài sản cố định hình thành từ dự án theo tỷ lệ tương ứng với doanh thu hàng năm phù hợp với thời gian khai thác thu phí hoàn vốn của dự án (tương tự như phương pháp khấu hao theo số lượng, khối lượng sản phẩm)". Cụ thể công thức tính như sau:

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

3.6. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng theo dự tính.

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy vi tính không phải là cấu phần không thể thiếu của phần cứng thì được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được khấu hao theo thời gian sử dụng hữu ích (08 năm).

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.7. Cho thuê hoạt động

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán theo cách phân loại tài sản của Công ty.

Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê theo thời hạn của hợp đồng thuê. Doanh thu cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

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

3.8. Bất động sản đầu tư

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

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng.

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

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

3.9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan được hạch toán phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc trích khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

3.10. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Bên góp vốn ghi nhận tài sản đóng góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải thu khác; Bên nhận góp vốn ghi nhận tài sản các bên góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải trả khác.

Nguyên tắc phân chia doanh thu, chi phí, sản phẩm của hợp đồng

Các bên thống nhất phân chia kết quả kinh doanh căn cứ vào thực tế việc góp vốn liên quan đến việc xây dựng nhà. Bên nào góp tiền thực hiện khoản mục chi phí gì trong các chi phí của tổng dự toán xây dựng nhà shophouse và các chi phí hợp lệ khác thì được tính vào giá trị góp vốn của bên đó. Khi đó giá trị góp vốn thay đổi và tỷ lệ phần trăm thay đổi. Hai bên thống nhất phân chia kết quả hợp tác kinh doanh theo tỷ lệ phần trăm thay đổi này khi quyết toán hợp đồng hợp tác.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.11. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc, chủ yếu là chi phí thuê mặt bằng đã có kỹ thuật, chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, giá vốn công cụ dụng cụ,... Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

3.12. Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Phải trả nội bộ là các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng.

Nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

3.13. Chi phí đi vay

Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh.

Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

3.14. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản sau:

- Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo;
- Chi phí giá vốn cho thuê đất khu công nghiệp trích trước cho các khoản doanh thu đã cung cấp cho khách hàng nhưng thực tế chưa hoàn tất giai đoạn đầu tư, được ghi nhận căn cứ vào các ước tính dựa trên quy định Nhà nước về định mức/dự toán trong ngành xây dựng.

3.15. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước như số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Hàng kỳ tính, xác định và kết chuyển doanh thu chưa thực hiện vào doanh thu trong kỳ phù hợp với thời gian thuê tài sản.



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.16. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu, chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố cổ tức.

Quỹ dự trữ

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo quy định trong Điều lệ Công ty.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự trữ theo Điều lệ Công ty và theo các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.17. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi bất động sản đã được hoàn thành và sẵn sàng bàn giao cho người mua, đồng thời thoả mãn tất cả (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu cho thuê đất khu công nghiệp và cơ sở hạ tầng

Doanh thu cho thuê khu công nghiệp và cơ sở hạ tầng được ghi nhận khi đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với lô đất cho người mua và doanh thu được xác định một cách chắc chắn.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Doanh thu cho thuê khu công nghiệp được ghi nhận một lần khi thỏa mãn các quy định tại Điều 79, Thông tư số 200/2014/TT- BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp. Cụ thể như sau:

- Thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản;
- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê.

Lãi tiền gửi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

3.18. Giá vốn hàng bán

Giá vốn cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ, bất động sản đầu tư trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.

3.19. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong năm chủ yếu bao gồm chi phí lãi vay và khoản chiết khấu thanh toán.

3.20. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí khấu hao, chi phí tư vấn giới thiệu khách hàng và chi phí khác.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp; chi phí đồ dùng văn phòng; chi phí khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; thuế, phí, lệ phí; chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi; chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác.

3.21. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20%.

Ưu đãi, miễn giảm thuế:

- Đối với xí nghiệp BOT:

Theo Chương VII, Điều 35-1, Nghị định số 78/2007/NĐ-CP ngày 11 tháng 05 năm 2007 của Chính phủ, xí nghiệp BOT được hưởng mức thuế suất thuế TNDN ưu đãi là 10% trong toàn bộ thời gian thực hiện dự án; miễn thuế TNDN trong vòng 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

Theo Giấy Chứng nhận đầu tư và các quy định về thuế đối với hoạt động của khu công nghiệp Châu Đức được hưởng mức thuế suất thuế TNDN ưu đãi là 10% trong 15 năm kể từ khi dự án bắt đầu hoạt động kinh doanh, miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp cho 9 năm tiếp theo.

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng của dịch vụ do Công ty cung cấp được tính theo các mức thuế 5% và 10%.

Theo Nghị định số 94/2023/NĐ-CP ngày 28 tháng 12 năm 2023 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 110/2023/QH15 được Ủy ban thường vụ Quốc hội thông qua ngày 29 tháng 11 năm 2023, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% cho một số nhóm dịch vụ theo quy định kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2023. Cụ thể, các dịch vụ sau đây được áp dụng thuế suất thuế GTGT 8%:

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

Các loại thuế khác

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

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

3.22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.24. Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh khác hoặc khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**3.25. Các bên liên quan**

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 31/03/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Tiền mặt	250.616.044	320.100.664
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.292.060.399.462	179.231.493.426
Các khoản tương đương tiền (*)	2.863.424.630	42.863.424.630
Cộng	1.295.174.440.136	222.415.018.720

(*) Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới 03 tháng với lãi suất từ 1,9% đến 2,7%/năm. Trong đó, khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc 03 tháng với lãi suất 2% tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.17.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc 12 tháng với lãi suất từ 7,8%. Khoản tiền gửi này đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.17.

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

	Tại ngày 31/03/2024			Tại ngày 01/01/2024		
	VND			VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình (a)	31.518.125.000	53.076.522.500	-	31.518.125.000	39.460.692.500	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức (b)	19.800.000.000	(*)	-	19.800.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi (c)	1.500.000.000	5.430.000.000	-	1.500.000.000	4.311.000.000	-
Cộng	52.818.125.000		-	52.818.125.000		-

- (a) Khoản đầu tư này chiếm 4,20% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam, niêm yết trên sàn HNX với mã chứng khoán là SZB. Ngành nghề hoạt động chính của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Công ty đã xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này trên cơ sở giá niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 và số lượng cổ phiếu mà Công ty đang nắm giữ;
- (b) Khoản đầu tư này chiếm 4,95% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam. Ngành nghề hoạt động chính của Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức là: Khai thác, xử lý và cung cấp nước. Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.
- (c) Khoản đầu tư này chiếm 3,00% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam, giao dịch trên sàn UpCOM với mã chứng khoán là SDV. Ngành nghề hoạt động chính của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi là thu gom rác thải không độc hại. Công ty đã xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này trên cơ sở giá niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 và số lượng cổ phiếu mà Công ty đang nắm giữ.



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Tại ngày 31/03/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan - Xem thêm Mục 7	613.060.444	597.860.068
Các khách hàng khác (*)	63.561.790.295	63.098.274.560
Cộng	64.174.850.739	63.696.134.628

(*) Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024, phải thu các khách hàng khác có số dư mỗi khách hàng dưới 10% tổng số phải thu ngắn hạn của khách hàng.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.4. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 31/03/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	223.241.276	-	223.241.276	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.631.787.679.282	-	1.620.981.591.978	-
Hàng hóa	11.455.394	-	11.542.661	-
Cộng	1.632.022.375.952	-	1.621.216.375.915	-

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Tại ngày 31/03/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Dự án khu đô thị Châu Đức	1.484.040.840.129	1.473.094.987.218
Dự án khu dân cư Hữu Phước	147.687.581.653	147.827.347.260
Chi phí tư vấn giám sát	59.257.500	59.257.500
Cộng	1.631.787.679.282	1.620.981.591.978

4.5. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/03/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Dự án khu công nghiệp Châu Đức (*)	2.858.195.903.078	2.810.054.733.654
Dự án đường BOT 768	47.829.697.586	47.829.697.586
Dự án Golf Châu Đức	84.906.454.783	84.905.145.685
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	557.354.136	535.213.642
Cộng	2.991.489.409.583	2.943.324.790.567

(*) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang tại dự án khu công nghiệp Châu Đức chủ yếu là chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí tư vấn xây dựng và chi phí thi công đầu tư dự án. Tài sản hình thành trong tương lai của dự án khu công nghiệp đã được thế chấp cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.16.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.6. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2024	565.366.383.862	36.732.921.218	33.676.737.887	4.547.800.614	281.522.718.065	921.846.561.646
Mua trong năm				53.081.818	680.000.000	733.081.818
Đầu tư XD/CB hoàn thành						
Thanh lý, nhượng bán						
Giảm khác					1.208.603.340	1.208.603.340
Tại ngày 31/03/2024	565.366.383.862	36.732.921.218	33.676.737.887	4.600.882.432	280.994.114.725	921.371.040.124
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2024	73.600.587.589	5.123.485.003	12.884.757.719	3.075.348.966	38.113.382.012	132.797.561.289
Khấu hao trong năm	2.510.626.641	649.216.749	1.055.197.653	137.707.789	5.403.615.576	9.756.364.408
Thanh lý, nhượng bán						
Tại ngày 31/03/2024	76.111.214.230	5.772.701.752	13.939.955.372	3.213.056.755	43.516.997.588	142.553.925.697
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2024	491.765.796.273	31.609.436.215	20.791.980.168	1.472.451.648	243.409.336.053	789.049.000.357
Tại ngày 31/03/2024	489.255.169.632	30.960.219.466	19.736.782.515	1.387.825.677	237.477.117.137	778.817.114.427
(*) Trong đó, giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình của xí nghiệp BOT	288.482.551.142	33.428.576	-	15.008.121	-	288.530.987.839

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

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình hình thành từ sân Golf là 482.647.514.893 VND đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.17.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.7. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Tại ngày 31/03/2024 VND	Tăng trong năm VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Bất động sản đầu tư cho thuê:			
Nguyên giá:			
Quyền sử dụng đất	185.462.363.350	-	185.462.363.350
Cơ sở hạ tầng	1.597.588.903.882	-	1.597.588.903.882
Nhà xưởng	23.969.528.428	-	23.969.528.428
Cộng	1.807.020.795.660	-	1.807.020.795.660
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Quyền sử dụng đất	177.136.087.489	244.890.466	176.891.197.023
Cơ sở hạ tầng	585.250.916.950	17.012.623.173	568.238.293.777
Nhà xưởng	7.359.881.296	287.394.192	7.072.487.104
Cộng	769.746.885.735	17.544.907.831	752.201.977.904
Giá trị còn lại:			
Quyền sử dụng đất	8.326.275.861		8.571.166.327
Cơ sở hạ tầng	1.012.337.986.932		1.029.350.610.105
Nhà xưởng	16.609.647.132		16.897.041.324
Cộng	1.037.273.909.925		1.054.818.817.756

Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.16.

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

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê để thuyết minh trong báo cáo tài chính do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.8. Chi phí trả trước**

	Tại ngày 31/03/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí thuê mặt bằng đã có hạ tầng kỹ thuật (a)	74.909.126.565	74.909.126.565
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	469.109.873	764.618.518
Các khoản khác	1.022.341.037	629.558.250
Cộng	<u>76.400.577.475</u>	<u>76.303.303.333</u>
Dài hạn:		
Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng (b)	41.256.748.755	41.639.448.818
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	3.923.480.782	4.677.058.292
Các khoản khác	7.532.677.555	8.087.609.882
Cộng	<u>52.712.907.092</u>	<u>54.404.116.992</u>

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

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.9. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/03/2024 VND		Tại ngày 01/01/2024 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 7	3.075.753.630	3.075.753.630	11.417.485.940	11.417.485.940
Phải trả cho người bán:				
Hội đồng bồi thường huyện Châu Đức	118.151.572.762	118.151.572.762	118.119.172.762	118.119.172.762
Phải trả cho các đối tượng khác (*)	102.325.150.575	102.325.150.575	138.517.546.156	138.517.546.156
Cộng	223.552.476.967	223.552.476.967	268.054.204.858	268.054.204.858

(*) Tại ngày 31/03/2024, phải trả cho các đối tượng khác có số dư mỗi đối tượng nhỏ hơn 10% tổng số phải trả người bán ngắn hạn.

4.10. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 31/03/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
	Người mua trả tiền trước là các bên liên quan - Xem thêm Mục 7	128.815.065.304
Người mua trả tiền trước:		
Công ty TNHH Circular Plastics Việt Nam	62.815.842.673	41.022.908.983
Các khách hàng khác	79.385.957.393	50.464.563.565
Cộng	271.016.865.370	357.036.352.274

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.11. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 31/03/2024 VND	Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2024 VND
	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	1.423.727.683	9.463.394.022	11.669.676.471	3.630.010.132
Thuế thu nhập doanh nghiệp	14.344.244.347	17.618.307.998	40.442.197.426	37.168.133.775
Thuế thu nhập cá nhân	646.480.300	1.650.817.208	1.405.429.008	401.092.100
Thuế tiêu thụ đặc biệt	1.325.223.808	3.415.466.638	3.640.997.526	1.550.754.696
Các khoản phải nộp khác		5.000.000	5.000.000	-
Cộng	17.739.676.138	32.152.985.866	57.163.300.431	42.749.990.703

4.12. Phải trả người lao động

Là quỹ tiền lương còn phải trả người lao động tại ngày 31/03/2024.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.13. Chi phí phải trả**

	Tại ngày 31/03/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí duy tu, bảo dưỡng cây xanh sân golf	25.817.144.784	22.064.645.689
Chi phí duy tu hạ tầng khu công nghiệp		2.075.360.532
Chi phí lãi vay	2.349.184.000	1.627.099.000
Trích trước chi phí khác	70.000.000	594.077.976
Cộng	28.236.328.784	26.361.183.197
Dài hạn:		
Chi phí trích trước giá vốn cho thuê khu công nghiệp Châu Đức	1.119.887.913.988	1.056.817.300.559

4.14. Phải trả khác

	Tại ngày 31/03/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Ngắn hạn:		
Cổ tức phải trả	2.934.971.871	3.981.638.931
Nhận ký quỹ, ký cược	115.888.722.215	120.899.233.248
Phải trả tiền nhận cọc mua nhà và hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 7	22.020.390.223	24.020.390.223
Phải trả tiền nhận cọc mua nhà và hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước	217.298.984.752	241.803.689.988
Các khoản phải trả, phải nộp khác	22.665.205.127	22.066.854.707
Cộng	380.808.274.188	412.771.807.097
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược	2.350.823.475	2.350.823.475

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.15. Doanh thu chưa thực hiện**

	Tại ngày 31/03/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu nhận trước tiền thuê đất	3.705.738.226	13.408.443.840
<i>Công ty TNHH SH Solar Farm Vina theo Hợp đồng số 32/HĐTĐ-SZC-KD và Biên bản thỏa thuận số 72/TTh-SZC-KD</i>		8.432.861.864
<i>Công ty TNHH KHGEARS Việt Nam theo Hợp đồng số 69/HĐTĐ-SZC-KD ngày 07/08/2020</i>	1.403.642.432	1.403.642.432
<i>Công ty Cổ phần Tập đoàn Cơ khí Công nghệ cao Siba theo Hợp đồng số 87/HĐTĐ-SZC-KD ngày 20/04/2022</i>	1.302.050.118	1.302.050.118
<i>Công ty TNHH Sản xuất giày Uy Việt theo Hợp đồng số 13/HĐTĐ-SZC-KD</i>		1.269.843.750
<i>Công ty TNHH KSB VINA theo Hợp đồng số 52/HĐTĐ-SZC-KD ngày 08/05/2019</i>	1.000.045.676	1.000.045.676
Doanh thu nhận trước tiền kinh doanh dịch vụ Golf	5.567.673.805	6.553.120.628
<i>Doanh thu nhận trước tiền bán voucher</i>	3.789.742.419	5.040.121.205
<i>Doanh thu tiền bán thẻ hội viên</i>	1.777.931.386	1.512.999.423
Cộng	9.273.412.031	19.961.564.468
Dài hạn:		
Doanh thu nhận trước tiền thuê đất	305.948.547.963	305.948.547.963
<i>Công ty TNHH SH Solar Farm Vina theo Hợp đồng số 32/HĐTĐ-SZC-KD và Biên bản thỏa thuận số 72/TTh-SZC-KD</i>	168.657.237.291	168.657.237.291
<i>Công ty TNHH KHGEARS Việt Nam theo Hợp đồng số 69/HĐTĐ-SZC-KD ngày 07/08/2020</i>	43.174.687.500	43.174.687.500
<i>Công ty Cổ phần Tập đoàn Cơ khí Công nghệ cao Siba theo Hợp đồng số 87/HĐTĐ-SZC-KD ngày 20/04/2022</i>	34.894.943.164	34.894.943.164
<i>Công ty TNHH Sản xuất giày Uy Việt theo Hợp đồng số 13/HĐTĐ-SZC-KD</i>	34.555.302.344	34.555.302.344
<i>Công ty TNHH KSB VINA theo Hợp đồng số 52/HĐTĐ-SZC-KD ngày 08/05/2019</i>	24.666.377.664	24.666.377.664
Doanh thu nhận trước tiền bán thẻ hội viên	8.183.778.361	2.502.212.709
Cộng	314.132.326.324	308.450.760.672

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

- Đối với hoạt động cho thuê đất: Hợp đồng đã ký kết cho nhiều năm, khách hàng sẽ không bỏ ngang cơ sở vật chất đã xây dựng và đã thanh toán gần như toàn bộ tiền thuê đất;
- Đối với dịch vụ Golf: Khách hàng không được hoàn trả tiền với bất kỳ lý do nào.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.16. Vay**

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/03/2024		Trong kỳ		Tại ngày 01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:						
Vay ngắn hạn các NH:						
NH Woori Bank Việt Nam	42.622.769.302	42.622.769.302	20.126.014.901	26.543.223.645	49.039.978.046	49.039.978.046
NH TMCP Ngoại thương Việt Nam	48.437.483.892	48.437.483.892	17.304.896.471	12.693.951.100	43.826.538.521	43.826.538.521
NH Shinhan bank	11.232.949.476	11.232.949.476	7.085.506.531		4.147.442.945	4.147.442.945
Nợ dài hạn đến hạn trả:						
Quý Đầu tư Phát triển Đồng Nai	25.466.200.000	25.466.200.000			25.466.200.000	25.466.200.000
NH TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Nam Đồng Nai				2.264.000.000	2.264.000.000	2.264.000.000
NH TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đồng Nai	56.800.000.000	56.800.000.000			56.800.000.000	56.800.000.000
NH TMCP Công Thương Việt Nam - CN 7	204.000.000.000	204.000.000.000		58.000.000.000	262.000.000.000	262.000.000.000
NH Woori Bank Việt Nam	57.500.000.001	57.500.000.001			57.500.000.001	57.500.000.001
Trái phiếu – NH Shinhan bank				100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000
Cộng	446.059.402.671	446.059.402.671	44.516.417.903	199.501.174.745	601.044.159.513	601.044.159.513

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/03/2024		Trong kỳ		Tại ngày 01/01/2024	
	VND		VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Dài hạn:						
Ngân Hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt - CN Đồng Nai	9.869.322.780	9.869.322.780	9.869.322.780			
NH TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đồng Nai	298.800.000.000	298.800.000.000			298.800.000.000	298.800.000.000
NH TMCP Công Thương Việt Nam - CN 7	1.488.633.606.686	1.488.633.606.686	151.271.247.954		1.337.362.358.732	1.337.362.358.732
NH Woori Bank Việt Nam	114.999.999.998	114.999.999.998			114.999.999.998	114.999.999.998
NH TMCP Quân Đội - CN Vũng Tàu	91.946.192.092	91.946.192.092	408.394.968		91.537.797.124	91.537.797.124
Trái phiếu – NH Shinhan bank	199.398.000.000	199.398.000.000			199.398.000.000	199.398.000.000
Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai	24.736.000.000	24.736.000.000			24.736.000.000	24.736.000.000
Cộng	2.228.383.121.556	2.228.383.121.556	161.548.965.702		2.066.834.155.854	2.066.834.155.854

Vay ngắn hạn là các khoản tiền vay ngân hàng với thời hạn tối đa là 09 tháng, lãi suất từ 3,9% đến 8,5%/năm. Mục đích vay là để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty.

Vay dài hạn đến hạn trả là khoản tiền vay dài hạn ngân hàng đến hạn phải trả trong 12 tháng tiếp theo.

Vay dài hạn là các khoản vay ngân hàng với lãi suất từ 6,45% đến 11,4%/năm. Mục đích vay là để đầu tư xây dựng dự án Khu công nghiệp – Đô thị & sân Golf Châu Đức và công trình BOT. Thời gian vay còn lại từ 02 năm đến 08 năm.

Trái phiếu dài hạn là trái phiếu doanh nghiệp thông thường, không chuyển đổi, có tài sản đảm bảo, không kèm chứng quyền, tổng giá trị phát hành theo mệnh giá là 500.000.000.000 VND (Bằng chữ: Năm trăm tỷ đồng), có lãi suất linh hoạt, đáo hạn vào năm 2026 với mục đích phát hành trái phiếu là để thực hiện giải phóng

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

mặt bằng (bao gồm cả việc bồi thường về đất đai) dự án Khu đô thị Châu Đức, và được cam kết bảo lãnh bởi công ty mẹ - Xem thêm Mục 4.28

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

Mã trái phiếu	Kỳ hạn	Ngày phát hành	Giá trị phát hành (theo mệnh giá) Tỷ đồng	Giá trị đang lưu hành Tỷ đồng	Kỳ trả lãi	Ngày thanh toán	Thanh toán lãi		Thanh toán gốc	
							Số tiền phải thanh toán VND	Số tiền đã thanh toán VND	Số tiền phải thanh toán VND	Số tiền đã thanh toán VND
SZCH212 6001	05 năm	08/01/2021	500	200	3 tháng	10/01/2022	9.915.68.493	9.915.68.493	100.000.000.000	100.000.000.000
						07/04/2022	7.425.753.425	7.425.753.425	-	-
						07/07/2022	7.678.904.110	7.678.904.110	-	-
						10/10/2022	7.763.287.671	7.763.287.671		
						09/01/2023	7.847.671.234	7.847.671.234	100.000.000.000	100.000.000.000
						10/04/2023	7.030.684.932	7.030.684.932		
						10/07/2023	6.956.712.329	6.956.712.329		
						09/10/2023	6.139.726.027	6.139.726.027		
						08/01/2024	5.572.191.781	5.572.191.781	100.000.000.000	100.000.000.000

Tình hình sử dụng vốn, tiến độ giải ngân của trái phiếu trong năm cho mục đích sử dụng vốn để đầu dự án và cơ cấu lại nguồn vốn như sau:

Dự án sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu**Phương án phát hành****Thực tế**

	Phương án phát hành		Thực tế	
	Thời gian giải ngân	Giá trị giải ngân VND	Thời gian giải ngân	Giá trị giải ngân VND
Đầu tư dự án khu đô thị Châu Đức	08/01/2021 - 08/11/2023	500.000.000.000	08/01/2021 - 08/11/2023	500.000.000.000

Số chưa sử dụng đến ngày 31/03/2024

Tài sản thế chấp cho khoản vay dài hạn trên bao gồm:

- Khoản tiền gửi có kỳ hạn – Xem thêm Mục 4.2.
- Quyền thu phí từ tháng 08/2011 đến 31/12/2045 của Trạm thu phí 2a và 2b trên đường Đồng Khởi và Trạm thu phí 4a trên đường vào nhà máy nước Thiện Tân của dự án BOT, quyền thu phí tại Trạm số 1 và Trạm số 3 thuộc dự án Đường BOT – Đường 768.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

- Một phần quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của các thửa đất tại xã Nghĩa Thành và xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức và xã Sông Xoài, xã Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu mà đơn vị được giao để thực hiện "Dự án KCN Châu Đức" theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1017/2020/HĐBĐ/NHCT924 – SZC ngày 20/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Chi nhánh 7 TP.HCM – Xem thêm Mục 4.6.
- Một phần quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của các thửa đất tại xã Nghĩa Thành và xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức và xã Sông Xoài, xã Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu mà đơn vị được giao để thực hiện "Dự án KCN Châu Đức" theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0903/2019/HĐBĐ/NHCT 924 –SZC ngày 08/04/2019 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Chi nhánh 7 TP.HCM – Xem thêm Mục 4.6.
- Một phần quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của các thửa đất tại xã Nghĩa Thành và xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức và xã Sông Xoài, xã Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu mà đơn vị được giao để thực hiện "Dự án KCN Châu Đức" theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1109/2019/HĐBĐ/NHCT924–SZC ngày 11/11/2019 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Chi nhánh 7 TP.HCM.
- Các quyền tài sản phát sinh từ việc đầu tư Dự án hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Châu Đức theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1022/2020/HĐBĐ/NHCT924-SZC ngày 23/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Chi nhánh 7 TP.HCM.
- Các quyền tài sản (bao gồm: quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ...) theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1023/2020/HĐBĐ/NHCT924-SZC ngày 23/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Chi nhánh 7 TP.HCM.
- Các quyền khai thác phát sinh từ các lô đất đủ điều kiện kinh doanh và có nguồn gốc sử dụng là Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm thuộc Khu công nghiệp Châu Đức theo Hợp đồng thế chấp quyền khai thác số 1024/2020/HĐBĐ/NHCT924-SZC ngày 23/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Chi nhánh 7 TP.HCM.
- Các tài sản gắn liền với đất đã, sẽ hình thành và sở hữu trong tương lai (bao gồm nhưng không giới hạn các hạng mục công trình chính và các hạng mục công trình phụ trợ như đường giao thông, hệ thống đường điện, cấp thoát nước, xử lý nước thải, cảnh quan,...) thuộc Dự án Khu công nghiệp Châu Đức theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 0311/2024/HĐBĐ/NHCT924-SZC ngày 19/03/2024 giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Chi nhánh 7 TP.HCM.
- Quyền sử dụng đất của bên thế chấp đối với thửa đất theo GCNQSDĐ QSHNO và tài sản gắn liền với đất số BM 510880 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp theo Hợp đồng thế chấp Bất Động Sản số 148/2019/3211825/HĐBĐ ngày 10 tháng 12 năm 2019.
- Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án sân Golf Châu Đức, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh BRVT – Xem thêm Mục 4.7



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 756198 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 756199 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 756195 cấp cho Công Ty Cổ Phần Sonadezi Châu Đức do Sở Tài Nguyên và Môi Trường – tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 756196 cấp cho Công Ty Cổ Phần Sonadezi Châu Đức do Sở Tài Nguyên và Môi Trường – tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 756197 cấp cho Công Ty Cổ Phần Sonadezi Châu Đức do Sở Tài Nguyên và Môi Trường – tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020.
- Cam kết bảo lãnh của công ty mẹ - Xem thêm Mục 4.28
- Khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 12 tháng số tiền gốc 20.000.000.000 VND tại Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam.
- Khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 03 tháng số tiền gốc 2.750.000.000 VND tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam.

(Xem trang tiếp theo)



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.17. Vốn chủ sở hữu****4.17.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu				Cộng VND
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	
Tại ngày 01/01/2023	1.000.000.000.000	5.407.250.000	87.832.827.134	441.012.031.522	1.534.252.108.656
Lãi trong năm nay	-	-	-	218.873.291.512	218.873.291.512
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(15.750.000.000)	(15.750.000.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	40.000.000.000	(40.000.000.000)	-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	199.999.610.000	-	-	(199.999.610.000)	-
Giảm khác	-	(60.000.000)	-	-	(60.000.000)
Tại ngày 01/01/2024	1.199.999.610.000	5.347.250.000	127.832.827.134	404.135.713.034	1.737.315.400.168
Phát hành Cổ phiếu (*)	584.455.820.000	584.455.820.000			1.168.911.640.000
Lãi trong năm nay				65.078.765.738	65.078.765.738
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi					
Trích quỹ đầu tư phát triển					
Chia cổ tức bằng cổ phiếu					
Giảm khác					
Tại ngày 31/03/2024	1.784.455.430.000	589.803.070.000	127.832.827.134	469.214.478.772	2.971.305.805.906

(*) Trong kỳ SZC đang thực hiện phát hành Cổ phiếu ra Công chúng cho Cổ đông hiện hữu với tổng số lượng cổ phiếu chào bán là 59.999.980 cổ phiếu

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.17.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 31/03/2024 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Tổng Công ty phát triển Khu Công Nghiệp	843.120.000.000	562.080.000.000
Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành	181.440.000.000	120.960.000.000
Vốn góp của các đối tượng khác	759.895.430.000	516.959.610.000
Cộng	1.784.455.430.000	1.199.999.610.000

4.17.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/03/2024	Tại ngày 01/01/2024
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	119.999.961	119.999.961
Số lượng cổ phiếu phổ thông phát hành thêm cho CĐ hiện hữu trong kỳ	58.445.582	
Số lượng CP	178.445.543	119.999.961

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

4.18. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 31/03/2024	Tại ngày 01/01/2024
Ngoại tệ:		
USD	30.271	30.277,58
	Tại ngày 31/03/2024	Tại ngày 01/01/2024
Số lượng cổ phiếu thường được chia cổ tức bằng cổ phiếu của Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	742.500	495.000

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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

	<u>Quý 1/2024</u> VND	<u>Quý 1/2023</u> VND
Doanh thu cho thuê đất và phí quản lý	193.734.088.629	26.354.590.934
Doanh thu bán nhà liên kế tuyến phố thương mại khu dân cư Sonadezi Hữu Phước	2.328.439.699	21.694.649.540
Doanh thu hoạt động thể thao Golf và nhà hàng	12.931.705.209	12.797.955.390
Doanh thu cung cấp nước	2.328.223.400	1.517.370.000
Doanh thu cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	1.304.056.012	
Doanh thu xử lý nước thải	938.217.600	662.299.200
Doanh thu khác	163.927.019	135.753.107
Cộng	<u>213.728.657.568</u>	<u>63.162.618.171</u>

5.2. Giá vốn hàng bán

	<u>Quý 1/2024</u> VND	<u>Quý 1/2023</u> VND
Giá vốn trích trước cho thuê đất và phí quản lý	87.361.646.326	8.484.002.405
Giá vốn bán nhà liên kế tuyến phố thương mại khu dân cư Sonadezi Hữu Phước	1.041.073.553	4.345.754.985
Giá vốn hoạt động thể thao Golf và nhà hàng	22.190.142.670	11.696.131.102
Giá vốn kinh doanh thu phí đường bộ	2.077.577.592	2.314.623.778
Giá vốn hoạt động cung cấp nước	1.914.150.800	1.474.288.500
Giá vốn hoạt động xử lý nước thải	230.047.000	133.902.200
Giá vốn cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	390.991.871	392.279.871
Giá vốn hoạt động khu dịch vụ thể dục thể thao		13.840.128
Giá vốn hoạt động khác	13.387.000	
Cộng	<u>115.219.016.812</u>	<u>28.868.203.507</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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

	Quý 1/2024 VND	Quý 1/2023 VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.722.500.000	
Lãi tiền gửi	219.365.738	1.431.351.806
Cộng	2.941.865.738	1.431.351.806

5.4. Chi phí tài chính

	Quý 1/2024 VND	Quý 1/2023 VND
Lãi tiền vay	9.144.609.164	11.649.240.151
Chiết khấu thanh toán	206.400.000	
Cộng	9.351.009.164	11.649.240.151

5.5. Chi phí bán hàng

	Quý 1/2024 VND	Quý 1/2023 VND
Chi phí khấu hao	69.050.922	69.050.922
Chi phí tư vấn giới thiệu khách hàng		682.627.475
Các khoản chi phí bán hàng khác	67.936.449	
Cộng	136.987.371	751.678.397

5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 1/2024 VND	Quý 1/2023 VND
Chi phí nhân viên quản lý	3.881.106.889	3.984.960.720
Chi phí đồ dùng văn phòng	91.480.873	149.135.318
Chi phí khấu hao	421.017.037	401.888.217
Thuế, phí, lệ phí	530.833.853	509.308.557
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.189.431.794	2.491.525.391
Chi phí bằng tiền khác	3.010.010.491	1.178.802.224
Cộng	9.123.880.937	8.715.620.427

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Quý 1/2024 VND	Quý 1/2023 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	209.518.564	111.163.908
Chi phí nhân công	10.515.692.896	11.017.799.720
Chi phí khấu hao tài sản cố định	90.530.926.915	30.353.672.566
Chi phí dịch vụ mua ngoài	21.642.143.185	12.533.825.963
Chi phí khác bằng tiền	13.260.851.615	7.823.507.444
Cộng	136.159.133.175	61.839.969.601

5.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

	Quý 1/2024 VND	Quý 1/2023 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế trong kỳ	82.697.073.736	14.609.227.495
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng		
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	2.722.500.000	
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	79.974.573.736	14.609.227.495
Chi phí thuế TNDN tính theo thuế suất thuế TNDN 20%	17.618.307.998	44.003.733
Chi phí thuế TNDN tính theo thuế suất thuế TNDN 10%		2.833.838.032
Trừ: Thuế TNDN được giảm theo ưu đãi		(22.001.867)
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	17.618.307.998	2.855.839.899

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

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

6. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

- Hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp và hoạt động khác;
- Hoạt động kinh doanh Golf và nhà hàng;

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

- Hoạt động kinh doanh thu phí.

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/03/224:

Đơn vị tính: Triệu VND

	Hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp và hoạt động khác		Hoạt động kinh doanh Golf và nhà hàng		Hoạt động kinh doanh thu phí		Tổng cộng	
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND	Kỳ này VND	Kỳ trước VND	Kỳ này VND	Kỳ trước VND	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu								
Từ khách hàng bên ngoài	200.797	50.365	12.923	12.798			213.720	63.163
Lãi gộp của bộ phận CP bán hàng & QLDN	109.846	35.507	(9.267)	1.102	(2.078)	(2.315)	98.501	34.294
Doanh thu hoạt động tài chính							2.942	1.431
Chi phí tài chính							9.351	11.649
Lợi nhuận khác							(134)	
Lợi nhuận trước thuế							82.697	14.609
Thuế thu nhập doanh nghiệp							17.618	2.856
Lợi nhuận sau thuế							65.079	11.753

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**

<u>Danh sách các bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
1. Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Công ty mẹ
2. Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Công ty thành viên tập đoàn
3. Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Công ty thành viên tập đoàn
4. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	Công ty thành viên tập đoàn
5. Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Công ty thành viên tập đoàn
6. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Công ty thành viên tập đoàn
7. Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	Công ty thành viên tập đoàn
8. Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai	Công ty thành viên tập đoàn
9. Trường Cao Đẳng CN & QT Sonadezi	Công ty thành viên tập đoàn
10. Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Công ty thành viên tập đoàn
11. Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	Công ty thành viên tập đoàn
12. Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
13. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	Nhân sự quản lý chủ chốt
14. Bà Đỗ Trần Chân Nhi	Thành viên gia đình nhân sự quản lý chủ chốt
15. Bà Lê Thị Giang	Thành viên gia đình nhân sự quản lý chủ chốt
16. Bà Phạm Thị Anh Thi	Thành viên gia đình nhân sự quản lý chủ chốt
17. Ông Phan Hoàng Nam Anh	Thành viên gia đình nhân sự quản lý chủ chốt

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

	Tại ngày 31/03/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Phải thu khách hàng:		
Bà Lê Thị Giang	595.000.000	595.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	6.311.994	2.860.068
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	4.643.100	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	7.105.350	-
Cộng - Xem thêm Mục 4.3	613.060.444	597.860.068

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/03/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Phải trả người bán:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	(2.172.703.691)	(4.803.521.705)
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi		(3.376.053.715)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi		(1.323.578.606)
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	(843.201.240)	(972.450.150)
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	(44.148.053)	(926.161.196)
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	(15.700.646)	(15.720.568)
Cộng - Xem thêm Mục 4.10	<u>(3.075.753.630)</u>	<u>(11.417.485.940)</u>
Người mua trả tiền trước:		
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	(125.190.000.000)	(151.053.603.624)
Ông Nguyễn Minh Tân - Phó Tổng Giám đốc	(3.512.732.304)	(110.870.210.798)
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	(112.333.000)	(3.512.732.304)
		(112.333.000)
Cộng - Xem thêm Mục 4.11	<u>(128.815.065.304)</u>	<u>(265.548.879.726)</u>
Phải trả tiền hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước:		
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	(14.613.538.107)	(14.613.538.107)
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	(295.662.412)	(2.295.662.412)
Ông Phạm Anh Tuấn - Thành viên HĐQT	(1.111.859.000)	(1.111.859.000)
Bà Nguyễn Phương Hằng - Thành viên HĐQT	(1.111.859.000)	(1.111.859.000)
Bà Đỗ Trần Chân Nhi	(1.061.030.302)	(1.061.030.302)
Ông Nguyễn Văn Lương - Thành viên HĐQT	(1.038.018.825)	(1.038.018.825)
Ông Nguyễn Minh Tân - Phó Tổng Giám đốc	(1.010.201.443)	(1.010.201.443)
Bà Phạm Thị Anh Thi	(901.965.574)	(901.965.574)
Ông Phan Hoàng Nam Anh	(876.255.560)	(876.255.560)
Cộng - Xem thêm Mục 4.15	<u>(22.020.390.223)</u>	<u>(24.020.390.223)</u>

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Quý 1/2024 VND	Quý 1/2023 VND
Cung cấp dịch vụ:		
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	168.450.620.215	
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	7.112.924.589	2.500.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	4.422.000	
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	2.949.115.862	639.357.572
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	11.729.400	20.177.300
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai		37.220
Cộng - Xem thêm Mục 5.1	<u>178.528.812.066</u>	<u>662.072.092</u>
Mua hàng hóa, dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	2.645.715.400	1.788.102.500
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	63.015.100	55.815.100
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	376.974.387	488.972.708
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	1.628.400	2.641.500
Công ty Cổ Phần Xây dựng Đồng Nai	4.000.000.000	
Cộng	<u>7.087.333.287</u>	<u>2.335.531.808</u>
	Quý 1/2024 VND	Quý 1/2023 VND
Cổ tức được chia:		
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	<u>2.722.500.000</u>	
Cộng -	<u>2.722.500.000</u>	



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Quý 1/2024 VND</u>	<u>Quý 1/2023 VND</u>
Ông Đinh Ngọc Thuận	Chủ tịch Hội đồng quản trị	24.000.000	
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị	24.000.000	
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị	24.000.000	
Ông Trần Hào Hiệp	Thành viên Hội đồng quản trị	24.000.000	
Ông Nguyễn Văn Lương	Thành viên Hội đồng quản trị	24.000.000	
Ông Phan Đình Thám	Thành viên Hội đồng quản trị	24.000.000	
Bà Nguyễn Phương Hằng	Thành viên Hội đồng quản trị	24.000.000	
Cộng		168.000.000	

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Quý 1/2024 VND</u>	<u>Quý 1/2023 VND</u>
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Tổng Giám đốc	202.910.000	234.580.000
Ông Trần Trung Chiến	Phó Tổng Giám đốc	169.370.000	187.140.000
Ông Nguyễn Minh Tân	Phó Tổng Giám đốc	161.570.000	180.510.000
Ông Trương Việt Hoàng Sơn	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01/04/2023)		187.140.000
Ông Trần Ngọc Tông	Kế toán trưởng	143.880.000	172.570.000
Cộng		677.730.000	961.940.000

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**8. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT**

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Quý 1/2024 VND</u>	<u>Quý 1/2023 VND</u>
Bà Phạm Thị Kim Hòa	Trưởng ban	133.880.000	152.570.000
Bà Trịnh Thị Hoa	Thành viên	12.000.000	
Ông Lê Đức Thuận	Thành viên	12.000.000	
Cộng		157.880.000	152.570.000

9. CÁC THÔNG TIN THUYẾT MINH KHÁC***Về việc chào bán cổ phiếu ra công chúng***

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

- Mục đích: Bổ sung nguồn vốn đầu tư xây dựng dự án khu công nghiệp Châu Đức; tái cơ cấu các khoản nợ vay của Công ty đối với các tổ chức tín dụng và thanh toán gốc lãi trái phiếu đến hạn;
- Số lượng cổ phiếu chào bán: 59.999.980 cổ phiếu;
- Giá chào bán: 20.000 VND/cổ phiếu;
- Tổng giá trị vốn huy động: 1.199.999.600.000 VND;
- Thời gian đăng ký mua: từ ngày 16/01/2024 đến ngày 20/02/2024.

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

Đến ngày 15 tháng 3 năm 2024, Kết quả đăng ký và nộp tiền mua cổ phiếu của cổ đông hiện hữu trong đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu như sau:

Số lượng cổ phiếu cổ đông hiện hữu đã đăng ký mua và nộp tiền mua: 58.445.637 cổ phiếu, trong đó:

- Số lượng cổ phiếu do cổ đông hiện hữu đã lưu ký thực hiện đăng ký và nộp tiền mua qua các thành viên lưu ký: 20.605.879 cổ phiếu (đối với cổ phiếu đã lưu ký).
- Số lượng cổ phiếu do cổ đông hiện hữu chưa lưu ký thực hiện đăng ký và nộp tiền mua tại tổ chức phát hành: 37.839.758 cổ phiếu (đối với cổ phiếu chưa lưu ký).

Số lượng cổ phiếu chưa phân phối hết: 1.554.343 cổ phiếu

- Cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn: 78 cổ phiếu
- Cổ phiếu không đặt mua hết do cổ đông hiện hữu không đăng ký mua: 1.554.265 cổ phiếu

Đối với toàn bộ số lượng cổ phiếu không đặt mua hết do cổ đông hiện hữu không đăng ký mua là 1.554.265 cổ phiếu được tiếp tục chào bán cho các Nhà đầu tư khác.

Đối tượng được mua cổ phiếu chưa phân phối hết là các cá nhân trong nước bao gồm cán bộ công

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

nhân viên đang làm việc tại Công ty.

Giá chào bán: 20.000 đồng/cổ phiếu

Thời gian hạn chế chuyển nhượng: Số lượng cổ phiếu được phân phối lại nêu trên sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

Thời gian nộp tiền mua cổ phiếu: Từ ngày 08/04/2024 đến ngày 12/04/2024.

Về việc tạm dừng thu phí của dự án BOT:

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

Đến ngày 31/03/2024, Công ty đã hoàn thành đầu tư xây dựng Hệ thống thu phí điện tử tự động dừng tại các Trạm thu phí của Dự án nhưng Công ty vẫn chưa được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền của tỉnh Đồng Nai chấp thuận thời điểm tiếp tục thu phí hoàn vốn cho Dự án BOT Đường 768.

Công ty vẫn đang tạm ngừng trích khấu hao tài sản BOT do không phát sinh doanh thu thu phí.



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Trần Ngọc Tông
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 15 tháng 04 năm 2024