

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

---

**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	08 - 09
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 53

200  
CÔ  
CÔ  
ON  
'H  
VH

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức (dưới đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đính kèm đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Đinh Ngọc Thuận	Chủ tịch
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên
Ông Trần Hào Hiệp	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Lương	Thành viên
Ông Phan Đình Thám	Thành viên
Bà Nguyễn Phương Hằng	Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 18 tháng 04 năm 2023)
Ông Trần Trung Chiến	Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 18 tháng 04 năm 2023)

Danh sách các thành viên Ban Kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Phạm Thị Kim Hòa	Trưởng ban
Bà Trịnh Thị Hoa	Thành viên
Ông Lê Đức Thuận	Thành viên

Danh sách các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Tổng Giám đốc
Ông Trần Trung Chiến	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Minh Tân	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đinh Ngọc Thuận	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 01 tháng 12 năm 2023)
Ông Trương Viết Hoàng Sơn	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 01 tháng 04 năm 2023)

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên RSM Quốc tế.

(Xem trang tiếp theo)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hằng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam cũng như các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Công ty và thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính.

**CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Nguyễn Văn Tuấn**  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 04 tháng 03 năm 2024



Số: 66/2024/KT-RSMHCM

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các cổ đông**  
**Các thành viên Hội đồng Quản trị**  
**Các thành viên Ban Tổng Giám đốc**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

### Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

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

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

### Ý kiến của Kiểm toán viên

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

### KT. TỔNG GIÁM ĐỐC



**Lục Thị Vân**  
**Phó Tổng Giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:  
0172-2023-026-1



**Lê Việt Hà**  
**Kiểm toán viên**

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

**Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam**

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

Như đã trình bày tại Mục 2.1 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính, báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước ngoài Việt Nam.



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2.064.408.677.091</b>	<b>1.734.819.181.422</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	4.1	<b>222.415.018.720</b>	<b>265.632.283.790</b>
1. Tiền	111		179.551.594.090	101.665.607.960
2. Các khoản tương đương tiền	112		42.863.424.630	163.966.675.830
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>30.000.000.000</b>	<b>40.000.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	30.000.000.000	40.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>67.309.491.649</b>	<b>39.570.882.610</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	63.696.134.628	25.779.077.592
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		4.585.825.290	11.431.514.871
3. Phải thu ngắn hạn khác	136		2.379.918.538	2.401.268.967
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.4	(3.352.386.807)	(40.978.820)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>1.621.216.375.915</b>	<b>1.343.143.251.436</b>
1. Hàng tồn kho	141	4.5	1.621.216.375.915	1.343.143.251.436
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>123.467.790.807</b>	<b>46.472.763.586</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.9	76.303.303.333	1.975.885.103
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.12	47.164.487.474	44.496.878.483
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>4.896.719.990.499</b>	<b>4.600.176.446.047</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>324.145.994</b>	<b>307.311.938</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216		324.145.994	307.311.938
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>791.029.994.190</b>	<b>668.927.017.540</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	789.049.000.357	668.847.169.392
Nguyên giá	222		921.846.561.646	771.666.787.252
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(132.797.561.289)	(102.819.617.860)
2. Tài sản cố định vô hình	227		1.980.993.833	79.848.148
Nguyên giá	228		7.673.644.704	5.592.449.780
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(5.692.650.871)	(5.512.601.632)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	4.8	<b>1.054.818.817.756</b>	<b>1.123.217.425.955</b>
1. Nguyên giá	231		1.807.020.795.660	1.807.020.795.660
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(752.201.977.904)	(683.803.369.705)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>2.943.324.790.567</b>	<b>2.699.349.477.222</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.6	2.943.324.790.567	2.699.349.477.222
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>52.818.125.000</b>	<b>52.818.125.000</b>
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	4.2	52.818.125.000	52.818.125.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>54.404.116.992</b>	<b>55.557.088.392</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.9	54.404.116.992	55.557.088.392
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>6.961.128.667.590</b>	<b>6.334.995.627.469</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

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



Nguyễn Văn Tuấn  
Tổng Giám đốc

Trần Ngọc Tông  
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng  
Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 04 tháng 03 năm 2024



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

**Mẫu số B 02 - DN****BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

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

Đơn vị tính: VND

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



**Nguyễn Văn Tuấn**  
Tổng Giám đốc

**Trần Ngọc Tông**  
Kế toán trưởng

**Đặng Thị Thúy Hằng**  
Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 04 tháng 03 năm 2024

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

Mẫu số B 03 - DN

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2023	Năm 2022
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		266.877.287.271	244.178.123.822
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.7	337.648.368.496	454.140.755.298
Các khoản dự phòng	03	5.7	3.311.407.987	16.391.528
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(31.518.016)	(38.611.460)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(16.612.185.534)	(15.194.775.607)
Chi phí lãi vay	06		45.847.784.189	32.502.898.790
Các khoản điều chỉnh khác	07		301.000.000	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		637.342.144.393	715.604.782.371
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(33.499.162.007)	362.726.700
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(278.013.688.038)	(1.336.553.867.485)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		434.982.087.738	1.411.854.768.499
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(73.083.142.861)	(49.493.714.312)
Tiền lãi vay đã trả	14		(44.126.274.737)	(36.093.760.933)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.12	(16.224.070.897)	(54.305.696.322)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(8.009.212.522)	(13.376.309.449)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>619.368.681.069</b>	<b>637.998.929.069</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(717.869.491.595)	(906.543.583.852)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.695.454.545	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		-	(40.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		10.000.000.000	60.000.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		16.817.425.940	15.850.049.644
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(689.356.611.110)</b>	<b>(870.693.534.208)</b>

(Xem trang tiếp theo)



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

Mẫu số B 03 - DN

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

Đơn vị tính: VND

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



Nguyễn Văn Tuấn  
Tổng Giám đốc

Trần Ngọc Tông  
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng  
Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 04 tháng 03 năm 2024

## **CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

Mẫu số B 09 - DN

### **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

##### **1.1. Hình thức sở hữu vốn**

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

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 259 (31/12/2022: 270).

##### **1.2. Lĩnh vực kinh doanh**

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

##### **1.3. Ngành nghề kinh doanh**

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

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

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

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

*(Xem trang tiếp theo)*



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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

#### 1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

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

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

## 2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### 2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

### 2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.3. Kỳ kế toán năm

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

### 2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

### 3.1. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2023. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc về tất cả những thông tin liên quan có sẵn tại ngày lập báo cáo tài chính, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

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

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

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

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

### **3.3. Đầu tư tài chính**

#### ***Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

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

#### ***Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác***

##### ***Đầu tư khác***

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

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

#### ***Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính***

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

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

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

### **3.4. Nợ phải thu**

#### ***Nguyên tắc ghi nhận***

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

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

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

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



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

### **3.5. Tài sản cố định hữu hình**

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

#### ***Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu***

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

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

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

#### ***Phương pháp khấu hao***

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

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

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

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

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

### **3.6. Tài sản cố định vô hình**

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

#### ***Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu***

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

#### ***Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình***

##### ***Phần mềm máy vi tính***

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

## 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 phần công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

##### ***Doanh thu chuyển nhượng bất động sản***

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

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

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

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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

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

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

#### **Lãi tiền gửi**

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

#### **3.18. Giá vốn hàng bán**

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

#### **3.19. Chi phí tài chính**

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

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

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

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

#### **3.21. Thuế**

##### ***Thuế thu nhập doanh nghiệp***

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

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

*Ưu đãi, miễn giảm thuế:*

- Đối với xí nghiệp BOT:

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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

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

Theo Giấy Chứng nhận đầu tư và các quy định về thuế đối với hoạt động của khu công nghiệp Châu Đức được hưởng mức thuế suất thuế TNDN ưu đãi là 10% trong 15 năm kể từ khi dự án bắt đầu hoạt động kinh doanh, miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp cho 9 năm tiếp theo. Năm 2023 là năm thứ 13 Công ty hoạt động có thu nhập chịu thuế.

#### **Thuế giá trị gia tăng**

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

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

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

#### **Các loại thuế khác**

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

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

#### **3.22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

#### **3.23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

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

#### **3.24. Báo cáo bộ phận**

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

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

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

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

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

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

(Xem trang tiếp theo)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.2. Các khoản đầu tư tài chính**

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

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

	Tại ngày 31/12/2023			Tại ngày 01/01/2023		
	VND		Dự phòng	VND		Dự phòng
	Giá gốc	Giá trị hợp lý		Giá gốc	Giá trị hợp lý	
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình (a)	31.518.125.000	39.460.692.500	-	31.518.125.000	33.409.212.500	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức (b)	19.800.000.000	(*)	-	19.800.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi (c)	1.500.000.000	4.311.000.000	-	1.500.000.000	4.500.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>52.818.125.000</b>		<b>-</b>	<b>52.818.125.000</b>		<b>-</b>

- (a) Khoản đầu tư này chiếm 4,20% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam, niêm yết trên sàn HNX với mã chứng khoán là SZB. Ngành nghề hoạt động chính của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Công ty đã xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này trên cơ sở giá niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và số lượng cổ phiếu mà Công ty đang nắm giữ;
- (b) Khoản đầu tư này chiếm 4,95% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam. Ngành nghề hoạt động chính của Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức là: Khai thác, xử lý và cung cấp nước. Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.
- (c) Khoản đầu tư này chiếm 3,00% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam, giao dịch trên sàn UpCOM với mã chứng khoán là SDV. Ngành nghề hoạt động chính của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi là thu gom rác thải không độc hại. Công ty đã xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này trên cơ sở giá niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và số lượng cổ phiếu mà Công ty đang nắm giữ.



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

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

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

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, phải thu các khách hàng khác có số dư mỗi khách hàng dưới 10% tổng số phải thu ngắn hạn của khách hàng.

**4.4. Nợ xấu**

	Tại ngày 31/12/2023 VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán	6.885.725.071	3.533.338.264	81.957.639	40.978.819

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

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

(Xem trang tiếp theo)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

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

Thời gian quá hạn và giá trị các khoản nợ phải thu quá hạn theo từng đối tượng được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2023			Tại ngày 01/01/2023		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Phúc Ân	4.702.524.883	2.613.804.699	Từ 6 tháng đến dưới 3 năm	-	-	
Công ty TNHH KSB Vina	1.322.867.546	661.433.773	Từ 6 tháng đến dưới 3 năm	-	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Thuận	778.375.003	233.512.501	Từ 2 năm đến dưới 3 năm	-	-	
Công ty TNHH Aurelia Apparels Việt Nam	81.957.639	24.587.291	Từ 2 năm đến dưới 3 năm	81.957.639	40.978.819	Từ 1 năm đến dưới 2 năm
<b>Cộng</b>	<b>6.885.725.071</b>	<b>3.533.338.264</b>		<b>81.957.639</b>	<b>40.978.819</b>	

**4.5. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 31/12/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	223.241.276	-	223.241.276	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.620.981.591.978	-	1.342.914.589.777	-
Hàng hóa	11.542.661	-	5.420.383	-
<b>Cộng</b>	<b>1.621.216.375.915</b>	<b>-</b>	<b>1.343.143.251.436</b>	<b>-</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

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

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

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

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

**4.6. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

(\*) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang tại dự án khu công nghiệp Châu Đức chủ yếu là chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí tư vấn xây dựng và chi phí thi công đầu tư dự án. Tài sản hình thành trong tương lai của dự án khu công nghiệp đã được thế chấp cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.17.

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

(Xem trang tiếp theo)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2023	459.993.851.431	33.740.731.711	33.676.737.887	4.537.962.089	239.717.504.134	771.666.787.252
Mua trong năm	-	2.992.189.507	-	105.916.364	-	3.098.105.871
Đầu tư XDCB hoàn thành	122.355.449.373	-	-	-	41.805.213.931	164.160.663.304
Thanh lý, nhượng bán	(16.982.916.942)	-	-	(36.841.475)	-	(17.019.758.417)
Giảm khác	-	-	-	(59.236.364)	-	(59.236.364)
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>565.366.383.862</b>	<b>36.732.921.218</b>	<b>33.676.737.887</b>	<b>4.547.800.614</b>	<b>281.522.718.065</b>	<b>921.846.561.646</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2023	75.735.373.794	2.433.412.192	8.663.967.107	2.596.743.821	13.390.120.946	102.819.617.860
Khấu hao trong năm	12.712.137.720	2.690.072.811	4.220.790.612	515.446.620	24.723.261.066	44.861.708.829
Thanh lý, nhượng bán	(14.846.923.925)	-	-	(36.841.475)	-	(14.883.765.400)
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>73.600.587.589</b>	<b>5.123.485.003</b>	<b>12.884.757.719</b>	<b>3.075.348.966</b>	<b>38.113.382.012</b>	<b>132.797.561.289</b>
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2023	384.258.477.637	31.307.319.519	25.012.770.780	1.941.218.268	226.327.383.188	668.847.169.392
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>491.765.796.273</b>	<b>31.609.436.215</b>	<b>20.791.980.168</b>	<b>1.472.451.648</b>	<b>243.409.336.053</b>	<b>789.049.000.357</b>
(*) Trong đó, giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình của xí nghiệp BOT	288.482.551.142	33.428.576	-	15.008.121	-	288.530.987.839

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

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.8. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tăng trong năm VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Bất động sản đầu tư cho thuê:			
Nguyên giá:			
Quyền sử dụng đất	185.462.363.350	-	185.462.363.350
Cơ sở hạ tầng	1.597.588.903.882	-	1.597.588.903.882
Nhà xưởng	23.969.528.428	-	23.969.528.428
<b>Cộng</b>	<b>1.807.020.795.660</b>	<b>-</b>	<b>1.807.020.795.660</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Quyền sử dụng đất	176.891.197.023	244.890.466	176.646.306.557
Cơ sở hạ tầng	568.238.293.777	67.004.140.965	501.234.152.812
Nhà xưởng	7.072.487.104	1.149.576.768	5.922.910.336
<b>Cộng</b>	<b>752.201.977.904</b>	<b>68.398.608.199</b>	<b>683.803.369.705</b>
Giá trị còn lại:			
Quyền sử dụng đất	8.571.166.327		8.816.056.793
Cơ sở hạ tầng	1.029.350.610.105		1.096.354.751.070
Nhà xưởng	16.897.041.324		18.046.618.092
<b>Cộng</b>	<b>1.054.818.817.756</b>		<b>1.123.217.425.955</b>

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

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

Các khoản doanh thu cho thuê và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư như sau:

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.9. Chi phí trả trước**

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

- (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 Đất số giữa Công ty và Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 - Xem thêm Mục 12.
- (b) Là giá trị chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng của dự án khu đô thị Châu Đức phân bổ cho phần diện tích đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng và đưa vào sử dụng cho mục đích của dự án sân golf Châu Đức - Giai đoạn 1.

(Xem trang tiếp theo)



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.10. Phải trả người bán ngắn hạn**

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

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

**4.11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

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

**4.13. Phải trả người lao động**

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

(Xem trang tiếp theo)





**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.14. Chi phí phải trả**

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

**4.15. Phải trả khác**

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

(Xem trang tiếp theo)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.16. Doanh thu chưa thực hiện**

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu nhận trước tiền thuê đất	13.408.443.840	12.106.393.722
<i>Công ty TNHH SH Solar Farm Vina theo Hợp đồng số 32/HĐTĐ-SZC-KD và Biên bản thỏa thuận số 72/TTh-SZC-KD</i>	8.432.861.864	8.432.861.864
<i>Công ty TNHH KHGEARS Việt Nam theo Hợp đồng số 69/HĐTĐ-SZC-KD ngày 07/08/2020</i>	1.403.642.432	1.403.642.432
<i>Công ty Cổ phần Tập đoàn Cơ khí Công nghệ cao Siba theo Hợp đồng số 87/HĐTĐ-SZC-KD ngày 20/04/2022</i>	1.302.050.118	-
<i>Công ty TNHH Sản xuất giày Uy Việt theo Hợp đồng số 13/HĐTĐ-SZC-KD</i>	1.269.843.750	1.269.843.750
<i>Công ty TNHH KSB VINA theo Hợp đồng số 52/HĐTĐ-SZC-KD ngày 08/05/2019</i>	1.000.045.676	1.000.045.676
Doanh thu nhận trước tiền kinh doanh dịch vụ Golf	6.553.120.628	-
<i>Doanh thu nhận trước tiền bán voucher</i>	5.040.121.205	-
<i>Doanh thu tiền bán thẻ hội viên</i>	1.512.999.423	-
<b>Cộng</b>	<b>19.961.564.468</b>	<b>12.106.393.722</b>
Dài hạn:		
Doanh thu nhận trước tiền thuê đất	305.948.547.963	283.159.998.521
<i>Công ty TNHH SH Solar Farm Vina theo Hợp đồng số 32/HĐTĐ-SZC-KD và Biên bản thỏa thuận số 72/TTh-SZC-KD</i>	168.657.237.291	177.090.099.155
<i>Công ty TNHH KHGEARS Việt Nam theo Hợp đồng số 69/HĐTĐ-SZC-KD ngày 07/08/2020</i>	43.174.687.500	44.444.531.250
<i>Công ty Cổ phần Tập đoàn Cơ khí Công nghệ cao Siba theo Hợp đồng số 87/HĐTĐ-SZC-KD ngày 20/04/2022</i>	34.894.943.164	-
<i>Công ty TNHH Sản xuất giày Uy Việt theo Hợp đồng số 13/HĐTĐ-SZC-KD</i>	34.555.302.344	35.958.944.776
<i>Công ty TNHH KSB VINA theo Hợp đồng số 52/HĐTĐ-SZC-KD ngày 08/05/2019</i>	24.666.377.664	25.666.423.340
Doanh thu nhận trước tiền bán thẻ hội viên	2.502.212.709	-
<b>Cộng</b>	<b>308.450.760.672</b>	<b>283.159.998.521</b>

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

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.17. Vay**

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2023 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn:</b>						
Vay ngân hàng (a)	97.013.959.512	97.013.959.512	147.488.779.960	109.447.226.912	58.972.406.464	58.972.406.464
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (b)	378.564.000.001	378.564.000.001	336.197.333.334	265.966.666.667	308.333.333.334	308.333.333.334
Vay dài hạn khác đến hạn trả (d)	25.466.200.000	25.466.200.000	15.113.500.000	13.532.700.000	23.885.400.000	23.885.400.000
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (e)	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>601.044.159.513</b>	<b>601.044.159.513</b>	<b>598.799.613.294</b>	<b>488.946.593.579</b>	<b>491.191.139.798</b>	<b>491.191.139.798</b>
<b>Dài hạn:</b>						
Vay ngân hàng (c)	1.842.700.155.854	1.842.700.155.854	373.835.105.784	336.197.333.334	1.805.062.383.404	1.805.062.383.404
Vay dài hạn khác (d)	24.736.000.000	24.736.000.000	-	15.113.500.000	39.849.500.000	39.849.500.000
Trái phiếu (e)	199.398.000.000	199.398.000.000	301.000.000	100.000.000.000	299.097.000.000	299.097.000.000
<b>Cộng</b>	<b>2.066.834.155.854</b>	<b>2.066.834.155.854</b>	<b>374.136.105.784</b>	<b>451.310.833.334</b>	<b>2.144.008.883.404</b>	<b>2.144.008.883.404</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.667.878.315.367</b>	<b>2.667.878.315.367</b>	<b>972.935.719.078</b>	<b>940.257.426.913</b>	<b>2.635.200.023.202</b>	<b>2.635.200.023.202</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

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

(a) Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn được chi tiết như sau:

	<u>Thời hạn vay</u>	<u>Lãi suất</u>	<u>Tài sản đảm bảo</u>	<u>Tại ngày 31/12/2023 VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2023 VND</u>
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam	6 tháng	4.12%/năm	Không có tài sản đảm bảo	49.039.978.046	16.495.550.774
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	9 tháng	5,50% - 8,70%/năm	Tiền gửi kỳ hạn - Xem thêm Mục 4.1	43.826.538.521	42.476.855.690
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Biên Hoà	5 - 6 tháng	3,90% - 6,10%/năm	Không có tài sản đảm bảo	4.147.442.945	-
<b>Cộng</b>				<b><u>97.013.959.512</u></b>	<b><u>58.972.406.464</u></b>

Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn trên đều có mục vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty.

(b) Các khoản vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả được chi tiết như sau:

	<u>Tại ngày 31/12/2023 VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2023 VND</u>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Đồng Nai	2.264.000.000	9.200.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	56.800.000.000	56.800.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh	262.000.000.000	204.000.000.000
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam	57.500.000.001	38.333.333.334
<b>Cộng</b>	<b><u>378.564.000.001</u></b>	<b><u>308.333.333.334</u></b>

(Xem trang tiếp theo)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

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

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

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

Thông tin chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn:

- Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Đồng Nai:

Hạn mức vay: 60.000.000.000 VND

Thời hạn vay: 10 năm

Lãi suất: 8,3%/năm

Mục đích vay: Bổ sung vốn xây dựng dự án BOT 768

Tài sản đảm bảo: Quyền thu phí từ tháng 08/2011 đến 31/12/2045 của trạm số 1 và trạm số 3 thuộc dự án đường BOT - đường 768

(Xem trang tiếp theo)



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

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

- Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai:

Hạn mức vay: 455.000.000.000 VND

Thời hạn vay: 120 tháng

Lãi suất: 8,2%/năm

Mục đích vay: Thanh toán chi phí đầu tư, xây dựng, máy móc trang thiết bị (bao gồm lãi vay trong thời gian xây dựng) của dự án "Đầu tư xây dựng sân golf Châu Đức - Giai đoạn 1"

Tài sản đảm bảo: - Quyền sử dụng đất của bên thế chấp đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BM 510880 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 148/2019/3211825/HĐBĐ ngày 10 tháng 12 năm 2019  
- Tài sản hình thành trong tương lai: là tài sản được hình thành từ toàn bộ công việc, hạng mục công trình được mô tả trong dự án "Đầu tư xây dựng sân golf Châu Đức - Giai đoạn 1", được Hội đồng quản trị Công ty thông qua tại Quyết định số 496/QĐ-SZC-HĐQT ngày 20/12/2028 và thể hiện trên các hợp đồng ký kết với các đơn vị thi công

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

Hạn mức VND	Thời hạn vay	Lãi suất	Mục đích vay
400.000.000.000	7 năm	7,50%/năm	Thanh toán các chi phí hợp pháp của Dự án hạ tầng khu công nghiệp Châu Đức
400.000.000.000	7 năm	8,00%/năm	Thanh toán các chi phí hợp pháp của Dự án hạ tầng khu công nghiệp Châu Đức
400.000.000.000	7 năm	8,20%/năm	Thanh toán các chi phí hợp pháp của Dự án hạ tầng khu công nghiệp Châu Đức
1.000.000.000.000	7 năm	11,40%/năm	Thanh toán chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng và chi phí khác của dự án khu công nghiệp Châu Đức giai đoạn 2022 - 2028

Các khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh được đảm bảo bằng các tài sản sau:

- Một phần quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của các thửa đất tại xã Nghĩa Thành và xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức và xã Sông Xoài, xã Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu mà đơn vị được giao để thực hiện "Dự án khu công nghiệp Châu Đức" theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1017/2020 - HĐBĐ/NHCT924-SZC ngày 20/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công Thương - Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh - Xem thêm Mục 4.8;
- Một phần quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của các thửa đất tại xã Nghĩa Thành và xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức và xã Sông Xoài, xã Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu mà đơn vị được giao để thực hiện "Dự án khu công nghiệp Châu Đức" theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0903/2019 - HĐBĐ/NHCT924-SZC ngày 08/04/2019 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công Thương - Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh - Xem thêm Mục 4.8;

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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

- Một phần quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của các thửa đất tại xã Nghĩa Thành và xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức và xã Sông Xoài, xã Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu mà đơn vị được giao để thực hiện "Dự án khu công nghiệp Châu Đức" theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1109/2019 - HĐBĐ/NHCT924-SZC ngày 11/11/2019 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công Thương - Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh - Xem thêm Mục 4.8;
  - Các quyền tài sản phát sinh từ việc đầu tư Dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp Châu Đức theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1022/2020 /NHCT924-SZC ngày 23/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh;
  - Các quyền tài sản (bao gồm: quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ...) theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1023/2020 /NHCT924-SZC ngày 23/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh;
  - Các quyền khai thác phát sinh từ các lỗ đất đủ điều kiện kinh doanh và có nguồn gốc sử dụng là Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm thuộc khu công nghiệp Châu Đức theo Hợp đồng thế chấp quyền khai thác số 1024/2020/NHCT924-SZC ngày 23/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh.
- Vay dài hạn Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam:
    - Hạn mức vay: 230.000.000.000 VND
    - Thời hạn vay: 6 năm
    - Lãi suất: 7,80%/năm
    - Mục đích vay: Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng và các chi phí khác của Dự án khu đô thị Châu Đức
    - Tài sản đảm bảo: - Cam kết bảo lãnh của công ty mẹ - Xem thêm Mục 8  
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU756198; CU756199, thửa đất số 42, 43 tờ bản đồ số 18 xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020
  - Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam:
    - Hạn mức vay: 450.000.000.000 VND
    - Thời hạn vay: 84 tháng
    - Lãi suất: 10,00%/năm
    - Mục đích vay: Tài trợ chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án khu đô thị Châu Đức
    - Tài sản đảm bảo: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 756196, thửa đất số 12, tờ bản đồ số 21 tại xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

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

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

Hạn mức vay:	70.000.000.000 VND
Thời hạn vay:	120 tháng
Lãi suất:	7,00%/năm
Mục đích vay:	Bổ sung vốn xây dựng dự án BOT 768
Tài sản đảm bảo:	Quyền thu phí từ tháng 08/2011 đến 31/12/2045 của trạm thu phí 2a và 2b trên đường Đồng Khởi và trạm thu phí 4a trên đường vào nhà máy nước Thiện Tân của dự án BOT 768
Hạn mức vay:	40.000.000.000 VND
Thời hạn vay:	120 tháng
Lãi suất:	7,00%/năm
Mục đích vay:	Bổ sung vốn xây dựng dự án BOT 768
Tài sản đảm bảo:	Quyền thu phí từ tháng 08/2011 đến 31/12/2045 của trạm thu phí 2a và 2b trên đường Đồng Khởi và trạm thu phí 4a trên đường vào nhà máy nước Thiện Tân của dự án BOT 768
Hạn mức vay:	65.000.000.000 VND
Thời hạn vay:	108 tháng
Lãi suất:	7,00%/năm
Mục đích vay:	Bổ sung vốn xây dựng dự án BOT 768.
Tài sản đảm bảo:	Quyền thu phí từ tháng 08/2011 đến 31/12/2045 của trạm thu phí 2a và 2b trên đường Đồng Khởi và trạm thu phí 4a trên đường vào nhà máy nước Thiện Tân của dự án BOT 768
Hạn mức vay:	38.200.000.000 VND
Thời hạn vay:	84 tháng
Lãi suất:	7,00%/năm
Mục đích vay:	Đầu tư nâng cấp hệ thống thu phí dịch vụ sử dụng đường bộ điện tự động không dừng ETC tại các trạm thu phí thuộc dự án đầu tư BOT đường 768
Tài sản đảm bảo:	Quyền thu phí từ tháng 08/2011 đến 31/12/2045 của trạm thu phí 2a và 2b trên đường Đồng Khởi và trạm thu phí 4a trên đường vào nhà máy nước Thiện Tân của dự án BOT 768



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

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

(e) Trái phiếu dài hạn là trái phiếu doanh nghiệp thông thường, không chuyển đổi, có tài sản đảm bảo, không kèm chứng quyền, được chi tiết như sau:

Tổng mệnh giá	500.000.000.000 VND
Thời hạn vay:	60 tháng (đáo hạn vào năm 2026)
Lãi suất:	7,45%/năm
Mục đích vay:	Thực hiện giải phóng mặt bằng (bao gồm cả việc bồi thường về đất đai) dự án khu đô thị Châu Đức
Tài sản đảm bảo:	- Cam kết bảo lãnh bởi công ty mẹ - Xem thêm Mục 8 - Khoản tiền gửi có kỳ hạn - Xem thêm Mục 4.2 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 756197 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020

Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu trong năm như sau:

Mã trái phiếu	Kỳ hạn	Ngày phát hành	Giá trị phát hành (theo mệnh giá) Tỷ đồng	Giá trị đang lưu hành Tỷ đồng	Kỳ trả lãi	Ngày thanh toán	Thanh toán lãi		Thanh toán gốc	
							Số tiền phải thanh toán VND	Số tiền đã thanh toán VND	Số tiền phải thanh toán VND	Số tiền đã thanh toán VND
SZCH21 26001	05 năm	08/01/2021	500	300	03 tháng	10/01/2022	9.915.068.493	9.915.068.493	100.000.000.000	100.000.000.000
						07/04/2022	7.425.753.425	7.425.753.425	-	-
						07/07/2022	7.678.904.110	7.678.904.110	-	-
						10/10/2022	7.763.287.671	7.763.287.671	-	-
						09/01/2023	7.847.671.234	7.847.671.234	100.000.000.000	100.000.000.000
						10/04/2023	7.030.684.932	7.030.684.932	-	-
						10/07/2023	6.956.712.329	6.956.712.329	-	-
						09/10/2023	6.139.726.027	6.139.726.027	-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

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

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

<b>Dự án sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu</b>	<b>Phương án phát hành</b>		<b>Thực tế</b>	
	<b>Thời gian giải ngân</b>	<b>Giá trị giải ngân VND</b>	<b>Thời gian giải ngân</b>	<b>Giá trị giải ngân VND</b>
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
<b>Số chưa sử dụng đến ngày 31/12/2023</b>				-

**4.18. Vốn chủ sở hữu****4.18.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	<b>Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu</b>				
	<b>Vốn góp của chủ sở hữu VND</b>	<b>Thặng dư vốn cổ phần VND</b>	<b>Quỹ đầu tư phát triển VND</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND</b>	<b>Cộng VND</b>
Tại ngày 01/01/2022	1.000.000.000.000	5.407.250.000	51.832.827.134	408.345.386.761	1.465.585.463.895
Lãi trong năm trước	-	-	-	197.366.644.761	197.366.644.761
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	36.000.000.000	(36.000.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(28.700.000.000)	(28.700.000.000)
Cổ tức đã công bố	-	-	-	(100.000.000.000)	(100.000.000.000)
Tại ngày 01/01/2023	1.000.000.000.000	5.407.250.000	87.832.827.134	441.012.031.522	1.534.252.108.656
Lãi trong năm nay	-	-	-	218.873.291.512	218.873.291.512
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(15.750.000.000)	(15.750.000.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	40.000.000.000	(40.000.000.000)	-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	199.999.610.000	-	-	(199.999.610.000)	-
Giảm khác	-	(60.000.000)	-	-	(60.000.000)
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>1.199.999.610.000</b>	<b>5.347.250.000</b>	<b>127.832.827.134</b>	<b>404.135.713.034</b>	<b>1.737.315.400.168</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.18.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

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

**4.18.3. Cổ phiếu**

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

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

**4.18.4. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

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

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	100.000.000	100.000.000
Ảnh hưởng của 19.999.961 cổ phiếu phổ thông phát hành để chi trả cổ tức năm 2022 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 04/NQ-SZC-ĐHĐCĐ ngày 18 tháng 04 năm 2023	19.999.961	19.999.961
<b>Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm</b>	<b>119.999.961</b>	<b>119.999.961</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.18.5. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

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

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

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

**4.18.6. Cổ tức**

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

**4.19. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán**

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

(Xem trang tiếp theo)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

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

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

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

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

Doanh thu cho thuê đất được ghi nhận một lần trong năm 2023 là 597.139.669.818 VND. Nếu doanh thu này được ghi nhận theo phương pháp phân bổ dần theo thời gian cho thuê thì doanh thu và lợi nhuận gộp 35 năm sau sẽ chênh lệch lần lượt là 580.078.536.395 VND và 307.204.262.924 VND so với phương pháp ghi nhận doanh thu một lần. Việc ghi nhận doanh thu một lần sẽ làm suy giảm doanh thu và lợi nhuận gộp của 35 năm sau với số liệu tương ứng nêu trên.

**5.2. Giá vốn hàng bán**

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

(Xem trang tiếp theo)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

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

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

**5.4. Chi phí tài chính**

	<b>Năm 2023</b> <b>VND</b>	<b>Năm 2022</b> <b>VND</b>
Lãi tiền vay	45.847.784.189	32.201.898.790
Chiết khấu thanh toán	166.438.182	-
<b>Cộng</b>	<b><u>46.014.222.371</u></b>	<b><u>32.201.898.790</u></b>

Tổng chi phí lãi vay được vốn hoá vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dự án khu đô thị Châu Đức và chi phí xây dựng cơ bản dở dang dự án khu công nghiệp Châu Đức trong năm 2023 là 187.387.643.400 VND - Xem thêm Mục 4.5 và Mục 4.6.

**5.5. Chi phí bán hàng**

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

**5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<b>Năm 2023</b> <b>VND</b>	<b>Năm 2022</b> <b>VND</b>
Chi phí nhân viên quản lý	26.201.944.094	22.623.903.286
Chi phí đồ dùng văn phòng	512.582.574	681.423.702
Chi phí khấu hao	1.643.705.339	1.610.752.053
Thuế, phí, lệ phí	1.427.915.416	1.161.405.888
Chi phí dự phòng các khoản phải thu khó đòi	3.311.407.987	16.391.528
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.853.517.513	7.538.586.035
Chi phí bằng tiền khác	6.499.617.133	6.437.355.134
<b>Cộng</b>	<b><u>46.450.690.056</u></b>	<b><u>40.069.817.626</u></b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

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

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

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

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

**5.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	47.972.432.597	46.811.479.061
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	31.563.162	-
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>48.003.995.759</b>	<b>46.811.479.061</b>

(Xem trang tiếp theo)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

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

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

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

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

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

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

**6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

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

(Xem trang tiếp theo)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****7. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

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

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

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

Đơn vị tính: Triệu VND

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

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

Các thông tin khác:

Đơn vị tính: Triệu VND

	Hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp và hoạt động khác		Hoạt động kinh doanh Golf và nhà hàng		Hoạt động kinh doanh thu phí		Tổng cộng	
	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày
	31/12/2023	01/01/2023	31/12/2023	01/01/2023	31/12/2023	01/01/2023	31/12/2023	01/01/2023
Tài sản không phân bổ							6.961.129	6.334.996
Nợ phải trả không phân bổ							5.223.813	4.800.743

Đơn vị tính: Triệu VND

	Hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp và hoạt động khác		Hoạt động kinh doanh Golf và nhà hàng		Hoạt động kinh doanh thu phí		Tổng cộng	
	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
	Chi phí mua sắm tài sản							717.869
Chi phí khấu hao							337.648	454.140

Công ty không có báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì hoạt động của ty hoàn toàn tại Việt Nam, do đó không có sự khác nhau về rủi ro và lợi ích kinh tế theo khu vực địa lý cần thiết phải thuyết minh.

(Xem trang tiếp theo)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN****Danh sách các bên liên quan****Mối quan hệ**

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

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

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

(Xem trang tiếp theo)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

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

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
<b>Phải trả người bán:</b>		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	(4.803.521.705)	(27.185.530.712)
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	(3.376.053.715)	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	(1.323.578.606)	(1.297.396.788)
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	(972.450.150)	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	(926.161.196)	(6.948.176.798)
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	(15.720.568)	(12.730.009)
<b>Cộng - Xem thêm Mục 4.10</b>	<b><u>(11.417.485.940)</u></b>	<b><u>(35.443.834.307)</u></b>
<b>Người mua trả tiền trước:</b>		
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	(151.053.603.624)	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	(110.870.210.798)	-
Ông Nguyễn Minh Tân - Phó Tổng Giám đốc	(3.512.732.304)	(3.792.726.604)
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	(112.333.000)	(112.333.000)
Bà Lê Thị Giang	-	(3.512.732.304)
<b>Cộng - Xem thêm Mục 4.11</b>	<b><u>(265.548.879.726)</u></b>	<b><u>(7.417.791.908)</u></b>
<b>Phải trả tiền hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước:</b>		
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	(14.613.538.107)	(25.487.413.589)
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	(2.295.662.412)	(3.956.453.232)
Ông Phạm Anh Tuấn - Thành viên HĐQT	(1.111.859.000)	(1.111.859.000)
Bà Đoàn Thùy Nga	(1.111.859.000)	(1.111.859.000)
Bà Nguyễn Phương Hằng - Thành viên HĐQT	(1.111.859.000)	-
Bà Đỗ Trần Chân Nhi	(1.061.030.302)	(1.061.030.302)
Ông Nguyễn Văn Lương - Thành viên HĐQT	(1.038.018.825)	(1.038.018.825)
Ông Nguyễn Minh Tân - Phó Tổng Giám đốc	(1.010.201.443)	(1.010.201.443)
Bà Phạm Thị Anh Thi	(901.965.574)	(901.965.574)
Ông Phan Hoàng Nam Anh	(876.255.560)	(876.255.560)
<b>Cộng - Xem thêm Mục 4.15</b>	<b><u>(25.132.249.223)</u></b>	<b><u>(36.555.056.525)</u></b>

(Xem trang tiếp theo)



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

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

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

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

(Xem trang tiếp theo)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

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

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

**Cam kết bảo lãnh:**

Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (công ty mẹ) đã bảo lãnh cho Công ty, được chi tiết như sau:

- Cam kết bằng thư bảo lãnh để bảo đảm cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam - Chi nhánh Biên Hoà, với số dư nợ gốc, tiền lãi, hoa hồng và các nghĩa vụ tài chính phát sinh từ số nợ gốc này tối đa là 107.732.000.000 VND - Xem thêm Mục 4.17;
- Cam kết bằng Hợp đồng bảo lãnh số 2020/HĐBL ngày 31/12/2020 cho khoản phát hành riêng lẻ trái phiếu không chuyển đổi của Công ty tại Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Biên Hoà, với số dư nợ gốc, lãi, lãi quá hạn, tiền phạt, các loại phí, chi phí bồi thường phát sinh từ trái phiếu này với số tiền tối đa là 284.600.000.000 VND - Xem thêm Mục 4.17.

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

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

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

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

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

**9. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT**

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

(Xem trang tiếp theo)



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****10. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG**

Công ty cho thuê đất khu công nghiệp theo các hợp đồng thuê hoạt động. Các hợp đồng cho thuê có kỳ hạn trung bình là 40 năm (không kể hợp đồng cho thuê được ghi nhận doanh thu một lần). Với tiền cho thuê cố định mỗi năm:

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

**11. SỐ LIỆU SO SÁNH**

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

Kết quả hoạt động kinh doanh (Trích):

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

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

**12. CÁC THÔNG TIN THUYẾT MINH KHÁC**

Nguồn vốn 300.000.000.000 VND thông qua việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ theo Quyết định số 147/QĐ-SZC-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 11 năm 2014 của ĐHĐCĐ đã được giải ngân đến ngày 31/12/2023 như sau:

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

**Về việc tạm dừng thu phí của dự án BOT:**

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

Đến ngày 31/12/2023, Công ty đã hoàn thành đầu tư xây dựng Hệ thống thu phí điện tử tự động dừng tại các Trạm thu phí của Dự án nhưng Công ty vẫn chưa được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền của tỉnh Đồng Nai chấp thuận thời điểm tiếp tục thu phí hoàn vốn cho Dự án BOT Đường 768.

Công ty vẫn đang tạm ngừng trích khấu hao tài sản BOT do không phát sinh doanh thu thu phí. Đến ngày lập báo cáo này, Công ty chưa đánh giá được tất cả ảnh hưởng của sự kiện trên để trình bày trong báo cáo tài chính năm 2023.

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Về việc chào bán cổ phiếu ra công chúng

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

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

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

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

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



Nguyễn Văn Tuấn  
Tổng Giám đốc

Trần Ngọc Tông  
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng  
Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 04 tháng 03 năm 2024