

Mẫu CBTT/SGDHCM-02

Appendix CBTT/SGDHCM-02

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

**CÔNG TY CP SONADEZI
CHÂU ĐỨC**

**CHAU DUC SHAREHOLDING
COMPANY**

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

**THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness**

Số/No.: 167 .2024/SZC-KHTH

Châu Đức, ngày 16 tháng 10 năm 2024
Chau Duc, day month year

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

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



Kính gửi/ To:

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

- Tên tổ chức / *Organization name*: CÔNG TY CP SONADEZI CHÂU ĐỨC/
SONADEZI CHAU DUC SHAREHOLDING COMPANY
- Mã chứng khoán/ *Securities Symbol*: SZC
- Địa chỉ trụ sở chính/ *Address*: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai/ *Floor 9, Sonadezi Tower, No.1, Road 1, Bien Hoa 1 IP, An Binh Ward, Bien Hoa City, Dong Nai province*
- Điện thoại/ *Telephone*: 0251.8860788
- Fax: 0251.8860783
- Người thực hiện công bố thông tin/ *Submitted by*: Ông Nguyễn Minh Tân/
Mr. Nguyen Minh Tan

Chức vụ/ *Position*: Phó Tổng Giám đốc/ *Vice General Director*

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

Information disclosure type: ☒ Periodic ☐ Irregular ☐ 24 hours ☐ On demand

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

- Báo cáo tài chính Quý III năm 2024 của Công ty CP Sonadezi Châu Đức/
Financial report of the third quarter of 2024 of Sonadezi Chau Duc Shareholding Company
- Văn bản giải trình biến động lợi nhuận sau thuế TNDN/ *Explanation document on changes in profit after corporate income tax.*

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 16./10./2024.. tại đường dẫn: <http://www.sonadezichauduc.com.vn>

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

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

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



Tài liệu đính kèm/
Attachment:

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

Đại diện tổ chức

Organization representative

Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT
Legal representative/Party authorized to disclose information
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)
(*Signature, full name, position, and seal*)

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Minh Tân

**CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI CHÂU ĐỨC**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý 3/2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30/9/2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/9/2024	Tại ngày 01/01/2024
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.039.633.886.952	2.064.408.677.091
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	1.024.084.820.792	222.415.018.720
1. Tiền	111		110.216.485.234	179.551.594.090
2. Các khoản tương đương tiền	112		913.868.335.558	42.863.424.630
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		132.034.500.000	30.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	132.034.500.000	30.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		91.272.922.398	67.309.491.649
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	62.460.579.543	63.696.134.628
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	32.786.011.279	4.585.825.290
3. Phải thu ngắn hạn khác	136		733.877.900	2.379.918.538
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.5	(4.707.546.324)	(3.352.386.807)
IV. Hàng tồn kho	140		1.667.192.825.712	1.621.216.375.915
1. Hàng tồn kho	141	4.6	1.667.192.825.712	1.621.216.375.915
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		125.048.818.050	123.467.790.807
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.8	77.112.692.443	76.303.303.333
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		47.936.125.607	47.164.487.474
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		5.167.353.451.647	4.896.719.990.499
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		324.145.994	324.145.994
1. Phải thu dài hạn khác	216		324.145.994	324.145.994
II. Tài sản cố định	220		762.570.211.091	791.029.994.190
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	760.822.596.348	789.049.000.357
Nguyên giá	222		922.991.416.358	921.846.561.646
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(162.168.820.010)	(132.797.561.289)
2. Tài sản cố định vô hình	227		1.747.614.743	1.980.993.833
Nguyên giá	228		2.351.358.424	7.673.644.704
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(603.743.681)	(5.692.650.871)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.9	1.003.391.843.928	1.054.818.817.756
1. Nguyên giá	231		1.807.020.795.660	1.807.020.795.660
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(803.628.951.732)	(752.201.977.904)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		3.296.697.690.318	2.943.324.790.567
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.7	3.296.697.690.318	2.943.324.790.567
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	52.818.125.000	52.818.125.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		52.818.125.000	52.818.125.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		51.551.435.316	54.404.116.992
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.10	51.551.435.316	54.404.116.992
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		8.206.987.338.599	6.961.128.667.590

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

Mẫu số B 01- DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 30/9/2024

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/9/2024	Tại ngày 01/01/2024
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		5.176.667.748.503	5.223.813.267.422
I. Nợ ngắn hạn	310		1.776.937.998.155	1.789.360.226.862
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.11	168.650.379.503	268.054.204.858
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.12	701.248.181.433	357.036.352.274
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.13	66.615.940.822	42.749.990.703
4. Phải trả người lao động	314	4.14	14.222.433.810	8.339.974.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.15	17.209.719.612	26.361.183.197
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.17	20.733.946.041	19.961.564.468
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.16	227.216.790.771	412.771.807.097
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.18	515.012.686.125	601.044.159.513
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		46.027.920.038	53.040.990.752
II. Nợ dài hạn	330		3.399.729.750.348	3.434.453.040.560
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.13	1.213.808.435.191	1.056.817.300.559
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.17	311.507.183.080	308.450.760.672
3. Phải trả dài hạn khác	337	4.15	2.350.823.475	2.350.823.475
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.18	1.872.063.308.602	2.066.834.155.854
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3.030.319.590.096	1.737.315.400.168
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.19	3.030.319.590.096	1.737.315.400.168
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.799.858.630.000	1.199.999.610.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.799.858.630.000	1.199.999.610.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		604.276.698.765	5.347.250.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		157.832.827.134	127.832.827.134
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		468.351.434.197	404.135.713.034
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		241.455.752.034	185.262.421.522
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		226.895.682.163	218.873.291.512
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		8.206.987.338.599	6.961.128.667.590

Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 15 tháng 10 năm 2024

Trần Ngọc Tông
Kế toán trưởngĐặng Thị Thủy Hằng
Người lập

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 3/2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Năm Nay	Năm Trước	Năm Nay	Năm Trước
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	4.21	164.765.229.507	208.104.086.567	641.035.479.780	559.440.895.208
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		4.000.000	5.500.000	16.000.000	7.000.000
3. Doanh thu thuần về bán hàng & Cung cấp DV	10		164.761.229.507	208.098.586.567	641.019.479.780	559.433.895.208
4. Giá vốn hàng bán	11	4.22	79.196.444.673	122.427.922.663	307.318.824.072	301.772.030.086
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		85.564.784.834	85.670.663.904	333.700.655.708	257.661.865.122
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		15.083.858.773	6.127.403.524	19.171.713.057	9.299.853.284
7. Chi phí tài chính	22	4.23	8.288.901.427	10.763.812.439	27.988.248.725	34.738.457.126
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		7.492.072.627	10.763.812.439	25.535.109.925	34.738.457.126
8. Chi phí bán hàng	24		2.388.398.253	5.541.813.198	2.860.746.773	6.918.571.893
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	4.24	16.774.873.015	7.656.216.399	39.460.062.974	23.841.470.979
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		73.196.470.912	67.836.225.392	282.563.310.293	201.463.218.408
11. Thu nhập khác	31				23.722	419.177.421
12. Chi phí khác	32		92.174.321	465.738.472	326.229.607	479.341.049
14. Lợi nhuận khác	40		(92.174.321)	(465.738.472)	(326.205.885)	(60.163.628)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		73.104.296.591	67.370.486.920	282.237.104.408	201.403.054.780
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	4.26	13.514.860.682	12.280.183.662	55.341.422.245	38.590.755.368
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		59.589.435.909	55.090.303.258	226.895.682.163	162.812.299.412
18. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu			346	433	1.316	1.278



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám Đốc

Đồng Nai, ngày 15 tháng 10 năm 2024

Trần Ngọc Tông
Kế Toán Trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người Lập

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp) (*)

Quý 3/2024

Đơn vị tính: VNĐ

Chi tiêu	Mã số	Quý này		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước	Năm Nay	Năm Trước
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh					
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1	354.077.494.378	164.298.177.694	974.037.061.199	622.961.575.633
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2	(14.545.423.887)	(22.152.911.658)	(48.993.048.030)	(63.437.930.407)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	(10.514.116.065)	(4.346.396.500)	(29.926.018.613)	(29.088.993.900)
4. Tiền lãi vay đã trả	4	(9.269.599.754)	(10.603.305.254)	(25.806.295.120)	(34.862.133.684)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	5	(720.560.594)	(1.819.202.842)	(57.493.632.768)	(11.543.677.397)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6	5.498.816.991	7.867.683.152	138.005.799.656	30.284.296.794
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7	(70.609.259.163)	(18.047.311.853)	(335.443.469.272)	(108.673.932.708)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	253.917.351.906	115.196.732.739	614.380.397.052	405.639.204.331
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư					
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(187.430.320.681)	(60.014.554.299)	(534.264.983.308)	(246.780.124.349)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.865.000.000		1.865.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(112.034.500.000)		(112.034.500.000)	
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			12.340.000.000	10.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	15.082.901.883	6.127.153.900	19.141.233.215	11.086.972.492
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(284.381.918.798)	(52.022.400.399)	(614.818.250.093)	(223.828.151.857)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính					
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			1.199.716.940.000	
3. Tiền thu từ đi vay	33	11.697.972.276	32.738.864.188	243.664.654.971	142.543.145.700
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(178.475.456.382)	(73.195.949.151)	(524.767.975.611)	(405.200.859.714)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(115.487.394.800)	(77.779.160)	(116.542.219.510)	(544.726.010)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(282.264.878.906)	(40.534.864.123)	802.071.399.850	(263.202.440.024)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	(312.729.445.798)	22.639.468.217	801.633.546.809	(81.391.387.550)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	1.336.814.266.590	161.605.849.264	222.415.018.720	265.632.283.790
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			36.255.263	4.421.241
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	1.024.084.820.792	184.245.317.481	1.024.084.820.792	184.245.317.481

Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám ĐốcTrần Ngọc Tông
Kế Toán TrưởngĐặng Thị Thúy Hằng
Người Lập

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC**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 04 tháng 05 năm 2024 để tăng vốn điều lệ.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần gần đây nhất là 1.799.858.630.000 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 30 tháng 09 năm 2024 là 261 (31/12/2023 là: 259).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

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

1.3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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.

(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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**1.4. Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, Công ty có các đơn vị trực thuộc như sau:

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

Các chính sách kế toán áp dụng để lập báo cáo tài chính cho kỳ kế toán 09 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 09 năm 2024 thống nhất với các chính sách kế toán đã áp dụng để lập báo cáo tài chính năm 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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4. CÁC SỰ KIỆN HOẶC GIAO DỊCH TRỌNG YẾU TRONG KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ****4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 30/09/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Tiền mặt	294.635.368	320.100.664
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	109.921.849.866	179.231.493.426
Các khoản tương đương tiền (*)	913.868.335.558	42.863.424.630
Cộng	1.024.084.820.792	222.415.018.720

(*) Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới 03 tháng với lãi suất từ 1,9% đến 4,6%/năm.

(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 CHỌN LỌC (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 trên 3 tháng và dưới 12 tháng với lãi suất từ 4% đến 5%/năm. Khoản tiền gửi này đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.18.

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

	Tại ngày 30/09/2024 VND			Tại ngày 01/01/2024 VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình (a)	31.518.125.000	51.815.797.500	-	31.518.125.000	39.460.692.500	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức (b)	19.800.000.000		-	19.800.000.000		-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi (c)	1.500.000.000	4.770.000.000	-	1.500.000.000	4.311.000.000	-
Cộng	52.818.125.000		-	52.818.125.000		-

- (a) Khoản đầu tư này chiếm 4,20% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam, niêm yết trên sàn HNX với mã chứng khoán là SZB. Ngành nghề hoạt động chính của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Công ty đã xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này trên cơ sở giá niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán tại ngày 30 tháng 9 năm 2024 và số lượng cổ phiếu mà Công ty đang nắm giữ;
- (b) Khoản đầu tư này chiếm 4,95% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam. Ngành nghề hoạt động chính của Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức là khai thác, xử lý và cung cấp nước. Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.
- (c) Khoản đầu tư này chiếm 3,00% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam, giao dịch trên sàn UpCOM với mã chứng khoán là SDV. Ngành nghề hoạt động chính của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi là thu gom rác thải không độc hại. Công ty đã xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này trên cơ sở giá niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán tại ngày 30 tháng 09 năm 2024 và số lượng cổ phiếu mà Công ty đang nắm giữ.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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

	Tại ngày 30/09/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan		
- Xem thêm Mục 4.28	2.250.108.688	2.250.860.068
Các khách hàng khác (*)	60.210.470.855	61.445.274.560
Cộng	62.460.579.543	63.696.134.628

(*) Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, phải thu các khách hàng khác có số dư mỗi khách hàng dưới 10% tổng số phải thu ngắn hạn của khách hàng.

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 30/09/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Trả trước cho người bán là bên liên quan		
- Xem thêm Mục 4.28	7.710.000.000	-
Trả trước cho người bán:		
Công Ty CP Kỹ Thuật Môi Trường Thế Giới Xanh	17.322.000.000	-
Các nhà cung cấp khác (*)	7.754.011.279	4.585.825.290
Cộng	32.786.011.279	4.585.825.290

(*) Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, trả trước cho các nhà cung cấp khác có số dư mỗi khoản dưới 10% tổng số trả trước cho người bán ngắn hạn.

(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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.5. Nợ xấu**

	Tại ngày 30/09/2024 VND		Tại ngày 01/01/2024 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	2.178.178.747	6.885.725.071	3.533.338.264

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 30/09/2024 VND			Tại ngày 01/01/2024 VND		
	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	1.598.685.503	Trên 1 năm	4.702.524.883	2.613.804.699	Từ 6 tháng đến dưới 3 năm
Công ty TNHH KSB Vina	1.322.867.546	345.980.743	Trên 1 năm	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	778.375.003	233.512.501	Từ 2 năm đến dưới 3 năm
Công ty TNHH Aurelia Apparels Việt Nam	81.957.639	-	Trên 3 năm	81.957.639	24.587.291	Từ 2 năm đến dưới 3 năm
Cộng	6.885.725.071	2.178.178.747		6.885.725.071	3.533.338.264	

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.6. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 30/09/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	223.241.276	-	223.241.276	-
Công cụ, dụng cụ	3.856.450			
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.666.929.012.663	-	1.620.981.591.978	-
Hàng hóa	36.715.323	-	11.542.661	-
Cộng	1.667.192.825.712	-	1.621.216.375.915	-

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

	Tại ngày 30/09/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Dự án khu đô thị Châu Đức	1.504.521.320.827	1.473.094.987.218
Dự án khu dân cư Hữu Phước	160.646.299.030	147.827.347.260
Dự án khác	1.761.392.806	59.257.500
Cộng	1.666.929.012.663	1.620.981.591.978

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trong kỳ là 25.534.479.709 VND.

4.7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 30/09/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Dự án khu công nghiệp Châu Đức (*)	3.163.313.160.638	2.810.054.733.654
Dự án Golf Châu Đức	84.926.770.537	84.905.145.685
Dự án đường BOT 768	47.829.697.586	47.829.697.586
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	628.061.557	535.213.642
Cộng	3.296.697.690.318	2.943.324.790.567

(*) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang tại dự án khu công nghiệp Châu Đức chủ yếu là chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí tư vấn xây dựng và chi phí thi công đầu tư dự án. Tài sản hình thành trong tương lai của dự án khu công nghiệp đã được thế chấp cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.18.

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong kỳ là 115.481.873.373 VND.

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2024	565.366.383.862	36.732.921.218	33.676.737.887	4.547.800.614	281.522.718.065	921.846.561.646
Mua trong kỳ	-	-	1.026.078.889	553.379.163	774.000.000	2.353.458.052
Giảm khác	-	-	-	-	(1.208.603.340)	(1.208.603.340)
Tại ngày 30/09/2024	565.366.383.862	36.732.921.218	34.702.816.776	5.101.179.777	281.088.114.725	922.991.416.358
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2024	73.600.587.589	5.123.485.003	12.884.757.719	3.075.348.966	38.113.382.012	132.797.561.289
Khấu hao trong kỳ	7.531.879.937	1.947.650.247	3.223.309.898	393.989.119	16.274.429.520	29.371.258.721
Tại ngày 30/09/2024	81.132.467.526	7.071.135.250	16.108.067.617	3.469.338.085	54.387.811.532	162.168.820.010
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2024	491.765.796.273	31.609.436.215	20.791.980.168	1.472.451.648	243.409.336.053	789.049.000.357
Tại ngày 30/09/2024 (*)	484.233.916.336	29.661.785.968	18.594.749.159	1.631.841.692	226.700.303.193	760.822.596.348
(*) Trong đó, giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình của xí nghiệp BOT	288.482.551.142	20.892.863	-	3.309.993	-	288.506.753.998

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình hình thành từ sân Golf là 455.119.693.132 VND được dùng để thế chấp cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.18.

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



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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Tại ngày 30/09/2024 VND	Tăng trong kỳ VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Bất động sản đầu tư cho thuê:			
Nguyên giá:			
Quyền sử dụng đất	185.462.363.350	-	185.462.363.350
Cơ sở hạ tầng	1.597.588.903.882	-	1.597.588.903.882
Nhà xưởng	23.969.528.428	-	23.969.528.428
Cộng	1.807.020.795.660	-	1.807.020.795.660
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Quyền sử dụng đất	177.136.087.489	244.890.466	176.891.197.023
Cơ sở hạ tầng	618.558.194.563	50.319.900.786	568.238.293.777
Nhà xưởng	7.934.669.680	862.182.576	7.072.487.104
Cộng	803.628.951.732	51.426.973.828	752.201.977.904
Giá trị còn lại:			
Quyền sử dụng đất	8.326.275.861		8.571.166.327
Cơ sở hạ tầng	979.030.709.319		1.029.350.610.105
Nhà xưởng	16.034.858.748		16.897.041.324
Cộng	1.003.391.843.928		1.054.818.817.756

Giá trị còn lại cuối kỳ của bất động sản đầu tư đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.18.

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

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.10. Chi phí trả trước**

	Tại ngày 30/09/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí thuê mặt bằng đã có hạ tầng kỹ thuật (a)	74.909.126.565	74.909.126.565
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	86.757.954	764.618.518
Các khoản khác	2.116.807.924	629.558.250
Cộng	77.112.692.443	76.303.303.333
Dài hạn:		
Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng (b)	40.491.348.634	41.639.448.818
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	2.391.047.302	4.677.058.292
Các khoản khác	8.669.039.380	8.087.609.882
Cộng	51.551.435.316	54.404.116.992

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

(Xem trang tiếp theo)

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.11. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 30/09/2024 VND		Tại ngày 01/01/2024 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 4.28	1.563.318.040	1.563.318.040	11.417.485.940	11.417.485.940
Phải trả cho người bán:				
Hội đồng bồi thường huyện Châu Đức	116.134.020.762	116.134.020.762	118.119.172.762	118.119.172.762
Phải trả cho các đối tượng khác (*)	50.953.040.701	50.953.040.701	138.517.546.156	138.517.546.156
Cộng	168.650.379.503	168.650.379.503	268.054.204.858	268.054.204.858

(*) Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, phải trả cho các đối tượng khác có số dư mỗi đối tượng nhỏ hơn 10% tổng số phải trả người bán ngắn hạn.

4.12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 30/09/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan - Xem thêm Mục 4.28	7.744.555.517	265.548.879.726
Công ty TNHH Electronic Tripod Việt Nam	359.369.816.907	-
Công Ty Cổ Phần Thép Kỹ Thuật Cao Steel Builder	178.388.356.929	-
Các khách hàng khác	155.745.452.080	91.487.472.548
Cộng	701.248.181.433	357.036.352.274

Người mua trả tiền trước ngắn hạn chủ yếu là các khoản trả trước tiền thuê đất, cơ sở hạ tầng khu công nghiệp.

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 30/09/2024 VND	Trong kỳ VND		Tại ngày 1/1/2024 VND
	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	28.889.769.783	49.061.076.947	23.801.317.296	3.630.010.132
Thuế thu nhập doanh nghiệp	35.047.347.853	55.341.422.245	57.462.208.167	37.168.133.775
Thuế thu nhập cá nhân	1.910.369.400	4.466.519.975	2.957.242.675	401.092.100
Thuế tiêu thụ đặc biệt	768.453.786	8.354.917.811	9.137.218.721	1.550.754.696
Các khoản phải nộp khác		351.057.410	351.057.410	-
Cộng	66.615.940.822	117.574.994.388	93.709.044.269	42.749.990.703

4.14. Phải trả người lao động

Là quỹ tiền lương còn phải trả người lao động tại ngày 30/09/2024.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.15. Chi phí phải trả**

	Tại ngày 30/09/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí duy tu, bảo dưỡng cây xanh sân golf	15.670.782.612	22.064.645.689
Chi phí lãi vay	1.538.937.000	1.627.099.000
Trích trước chi phí khác		2.669.438.508
Cộng	17.209.719.612	26.361.183.197
Dài hạn:		
Chi phí trích trước giá vốn cho thuê khu công nghiệp Châu Đức	1.213.808.435.191	1.056.817.300.559

4.16. Phải trả khác

	Tại ngày 30/09/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Ngắn hạn:		
Kinh phí công đoàn	49.692.000	
BHXXH, BHTN	19.208.150	-
Cổ tức phải trả	5.615.705.621	3.981.638.931
Nhận ký quỹ, ký cược	9.440.960.000	120.899.233.248
Phải trả tiền nhận cọc mua nhà và hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 4.28	14.362.057.278	24.020.390.223
Phải trả tiền nhận cọc mua nhà và hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước	181.073.992.094	240.691.830.988
Các khoản phải trả, phải nộp khác	16.655.175.628	22.066.854.707
Cộng	227.216.790.771	412.771.807.097
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược	2.350.823.475	2.350.823.475

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.17. Doanh thu chưa thực hiện**

	Tại ngày 30/09/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu nhận trước tiền thuê đất	13.408.443.840	13.408.443.840
Công ty TNHH SH Solar Farm Vina theo Hợp đồng số 32/HĐTD-SZC-KD và Biên bản thỏa thuận số 72/TTh-SZC-KD	8.432.861.864	8.432.861.864
Công ty TNHH KHGEARS Việt Nam theo Hợp đồng số 69/HĐTD-SZC-KD ngày 07/08/2020	1.403.642.432	1.403.642.432
Công ty Cổ phần Tập đoàn Cơ khí Công nghệ cao Siba theo Hợp đồng số 87/HĐTD-SZC-KD ngày 20/04/2022	1.302.050.118	1.302.050.118
Công ty TNHH Sản xuất giày Uy Việt theo Hợp đồng số 13/HĐTD-SZC-KD	1.269.843.750	1.269.843.750
Công ty TNHH KSB VINA theo Hợp đồng số 52/HĐTD-SZC-KD ngày 08/05/2019	1.000.045.676	1.000.045.676
Doanh thu nhận trước tiền kinh doanh dịch vụ Golf	7.325.502.201	6.553.120.628
Doanh thu nhận trước tiền bán voucher	4.187.280.311	5.040.121.205
Doanh thu tiền bán thẻ hội viên	3.138.221.890	1.512.999.423
Cộng	20.733.946.041	19.961.564.468
Dài hạn:		
Doanh thu nhận trước tiền thuê đất	305.620.603.199	305.948.547.963
Công ty TNHH SH Solar Farm Vina theo Hợp đồng số 32/HĐTD-SZC-KD và Biên bản thỏa thuận số 72/TTh-SZC-KD	160.224.375.427	168.657.237.291
Công ty TNHH Sản xuất giày Uy Việt theo Hợp đồng số 13/HĐTD-SZC-KD	41.904.843.750	43.174.687.500
Công ty Cổ phần Tập đoàn Cơ khí Công nghệ cao Siba theo Hợp đồng số 87/HĐTD-SZC-KD ngày 20/04/2022	44.269.704.014	34.894.943.164
Công ty TNHH KHGEARS Việt Nam theo Hợp đồng số 69/HĐTD-SZC-KD ngày 07/08/2020	34.555.302.344	34.555.302.344
Công ty TNHH KSB VINA theo Hợp đồng số 52/HĐTD-SZC-KD ngày 08/05/2019	24.666.377.664	24.666.377.664
Doanh thu nhận trước tiền bán thẻ hội viên	5.886.579.881	2.502.212.709
Cộng	311.507.183.080	308.450.760.672

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

- 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 BẢO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.18. Vay**

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/09/2024 VND		Trong kỳ VND		Tại ngày 01/01/2024 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:						
Vay ngắn hạn các NH:						
NH Woori Bank Việt Nam	13.985.085.043	13.985.085.043	34.111.099.944	69.165.992.947	49.039.978.046	49.039.978.046
NH TMCP Ngoại thương Việt Nam	17.304.896.471	17.304.896.471	17.304.896.471	43.826.538.521	43.826.538.521	43.826.538.521
NH Shinhan bank	1.508.637.608	1.508.637.608	8.594.144.139	11.232.949.476	4.147.442.945	4.147.442.945
Nợ dài hạn đến hạn trả:						
Quỹ Đầu tư Phát triển Đồng Nai	7.642.200.000	7.642.200.000	2.728.000.000	20.552.000.000	25.466.200.000	25.466.200.000
NH TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Nam Đồng Nai				2.264.000.000	2.264.000.000	2.264.000.000
NH TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đồng Nai	42.600.000.000	42.600.000.000	42.600.000.000	56.800.000.000	56.800.000.000	56.800.000.000
NH TMCP Công Thương Việt Nam - CN 7	269.500.000.000	269.500.000.000	207.500.000.000	200.000.000.000	262.000.000.000	262.000.000.000
NH Woori Bank Việt Nam	57.500.000.001	57.500.000.001	19.166.666.667	19.166.666.667	57.500.000.001	57.500.000.001
NH TMCP Quân Đội - CN Vũng Tàu	2.332.125.002	2.332.125.002	2.332.125.002			
Trái phiếu – NH Shinhan bank	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000
Ngân Hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt - CN Đồng Nai	2.639.742.000	2.639.742.000	4.399.570.000	1.759.828.000		
Cộng	515.012.686.125	515.012.686.125	438.736.502.223	524.767.975.611	601.044.159.513	601.044.159.513

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

	Tại ngày 30/09/2024		Trong kỳ		Tại ngày 01/01/2024	
	VND		VND		VND	
Dài hạn:	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân Hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt - CN Đồng Nai	6.159.368.388	6.159.368.388	10.558.938.388	4.399.570.000		
NH TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đồng Nai	256.200.000.000	256.200.000.000		42.600.000.000	298.800.000.000	298.800.000.000
NH TMCP Công Thương Việt Nam - CN 7	1.301.210.731.885	1.301.210.731.885	171.348.373.153	207.500.000.000	1.337.362.358.732	1.337.362.358.732
NH Woori Bank Việt Nam	95.833.333.331	95.833.333.331		19.166.666.667	114.999.999.998	114.999.999.998
NH TMCP Quân Đội - CN Vũng Tàu	90.952.874.998	90.952.874.998	1.747.202.876	2.332.125.002	91.537.797.124	91.537.797.124
Trái phiếu – NH Shinhan bank	99.699.000.000	99.699.000.000	301.000.000	100.000.000.000	199.398.000.000	199.398.000.000
Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai	22.008.000.000	22.008.000.000		2.728.000.000	24.736.000.000	24.736.000.000
Cộng	1.872.063.308.602	1.872.063.308.602	183.955.514.417	378.726.361.669	2.066.834.155.854	2.066.834.155.854

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

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

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

Vay dài hạn là các khoản vay ngân hàng với lãi suất từ 6,45% đến 10,5%/năm. Mục đích vay là để đầu tư xây dựng dự án Khu công nghiệp – Đô thị & sân Golf Châu Đức và công trình BOT. Thời gian vay còn lại từ 02 năm đến 09 năm.

Trái phiếu dài hạn là trái phiếu doanh nghiệp thông thường, không chuyển đổi, có tài sản đảm bảo, không kèm chứng quyền, tổng giá trị phát hành theo mệnh giá là 500.000.000.000 VND (Bằng chữ: Năm trăm tỷ đồng), có lãi suất linh hoạt, đáo hạn vào năm 2026 với mục đích phát hành trái phiếu là để thực hiện giải phóng mặt bằng (bao gồm cả việc bồi thường về đất đai) dự án Khu đô thị Châu Đức, và được cam kết bảo lãnh bởi công ty mẹ - Xem thêm Mục 4.28

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

Mã trái phiếu	Kỳ hạn	Ngày phát hành	Giá trị phát hành (theo mệnh giá)	Giá trị đang lưu hành	Kỳ trả lãi	Ngày thanh toán	Thanh toán lãi		Thanh toán gốc	
							Số tiền phải thanh toán	Số tiền đã thanh toán	Số tiền phải thanh toán	Số tiền đã thanh toán
			Tỷ đồng	Tỷ đồng			VND	VND	VND	VND
SZCH212 6001	05 năm	08/01/2021	500	200	3 tháng	10/01/2022	9.915.68.493	9.915.68.493	100.000.000.000	100.000.000.000
						07/04/2022	7.425.753.425	7.425.753.425	-	-
						07/07/2022	7.678.904.110	7.678.904.110	-	-
						10/10/2022	7.763.287.671	7.763.287.671	-	-
						09/01/2023	7.847.671.234	7.847.671.234	100.000.000.000	100.000.000.000
						10/04/2023	7.030.684.932	7.030.684.932	-	-
						10/07/2023	6.956.712.329	6.956.712.329	-	-
						09/10/2023	6.139.726.027	6.139.726.027	-	-
						08/01/2024	5.572.191.781	5.572.191.781	100.000.000.000	100.000.000.000
						08/04/2024	3.465.479.452	3.465.479.452	-	-
						04/07/2024	3.330.849.315	3.330.849.315		

BẢN THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

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

Dự án sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu

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

Số chưa sử dụng đến ngày 30/09/2024: 0 VND

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

- Khoản tiền gửi có kỳ hạn – Xem thêm Mục 4.2.
- Quyền thu phí từ tháng 08/2011 đến 31/12/2045 của Trạm thu phí 2a và 2b trên đường Đồng Khởi và Trạm thu phí 4a trên đường vào nhà máy nước Thiện Tân của dự án BOT, quyền thu phí tại Trạm số 1 và Trạm số 3 thuộc dự án Đường BOT – Đường 768.
- Một phần quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của các thửa đất tại xã Nghĩa Thành và xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức và xã Sông Xoài, xã Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu mà đơn vị được giao để thực hiện "Dự án KCN Châu Đức" theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1017/2020/HĐBĐ/NHCT924 – SZC ngày 20/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Chi nhánh 7 TP.HCM – Xem thêm Mục 4.6.
- Một phần quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của các thửa đất tại xã Nghĩa Thành và xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức và xã Sông Xoài, xã Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu mà đơn vị được giao để thực hiện "Dự án KCN Châu Đức" theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0903/2019/HĐBĐ/NHCT 924 –SZC ngày 08/04/2019 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Chi nhánh 7 TP.HCM – Xem thêm Mục 4.6.
- Một phần quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của các thửa đất tại xã Nghĩa Thành và xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức và xã Sông Xoài, xã Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu mà đơn vị được giao để thực hiện "Dự án KCN Châu Đức" theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1109/2019/HĐBĐ/NHCT924–SZC ngày 11/11/2019 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Chi nhánh 7 TP.HCM.

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 BẢO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

- Các quyền tài sản phát sinh từ việc đầu tư Dự án hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Châu Đức theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1022/2020/HĐBĐ/NHCT924-SZC ngày 23/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Chi nhánh 7 TP.HCM.
- Các quyền tài sản (bao gồm: quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ...) theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1023/2020/HĐBĐ/NHCT924-SZC ngày 23/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Chi nhánh 7 TP.HCM.
- Các quyền khai thác phát sinh từ các lô đất đủ điều kiện kinh doanh và có nguồn gốc sử dụng là Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm thuộc Khu công nghiệp Châu Đức theo Hợp đồng thế chấp quyền khai thác số 1024/2020/HĐBĐ/NHCT924-SZC ngày 23/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Chi nhánh 7 TP.HCM.
- Các tài sản gắn liền với đất đã, sẽ hình thành và sở hữu trong tương lai (bao gồm nhưng không giới hạn các hạng mục công trình chính và các hạng mục công trình phụ trợ như đường giao thông, hệ thống đường điện, cấp thoát nước, xử lý nước thải, cảnh quan,...) thuộc Dự án Khu công nghiệp Châu Đức theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 0311/2024/HĐBĐ/NHCT924-SZC ngày 19/03/2024 giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Chi nhánh 7 TP.HCM.
- Quyền sử dụng đất của bên thế chấp đối với thửa đất theo GCNQSDĐ QSHNO và tài sản gắn liền với đất số BM 510880 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp theo Hợp đồng thế chấp Bất Động Sản số 148/2019/3211825/HĐBĐ ngày 10 tháng 12 năm 2019.
- Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án sân Golf Châu Đức, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh BRVT – Xem thêm Mục 4.7
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 756198 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 756199 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 756195 cấp cho Công Ty Cổ Phần Sonadezi Châu Đức do Sở Tài Nguyên và Môi Trường – tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 756196 cấp cho Công Ty Cổ Phần Sonadezi Châu Đức do Sở Tài Nguyên và Môi Trường – tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 756197 cấp cho Công Ty Cổ Phần Sonadezi Châu Đức do Sở Tài Nguyên và Môi Trường – tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020.

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

- Cam kết bảo lãnh của công ty mẹ - Xem thêm Mục 4.28
- Khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 12 tháng số tiền gốc 20.000.000.000 VND tại Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam.
- Khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 03 tháng số tiền gốc 2.750.000.000 VND tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam.

(Xem tiếp trang sau)



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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.19. Vốn chủ sở hữu****4.19.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu				Cộng VND
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	
Tại ngày 01/01/2023	1.000.000.000.000	5.407.250.000	87.832.827.134	441.012.031.522	1.534.252.108.656
Lãi trong 9 tháng đầu năm trước	-	-	-	162.812.299.412	162.812.299.412
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	40.000.000.000	(40.000.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(15.750.000.000)	(15.750.000.000)
Giảm khác	-	(60.000.000)	-	-	(60.000.000)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	199.999.610.000	-	-	(199.999.610.000)	-
Tại ngày 30/9/2023	1.199.999.610.000	5.347.250.000	127.832.827.134	348.074.720.934	1.681.254.408.068
Lãi trong 3 tháng cuối năm trước	-	-	-	56.060.992.100	56.060.992.100
Tại ngày 01/01/2024	1.199.999.610.000	5.347.250.000	127.832.827.134	404.135.713.034	1.737.315.400.168
Tăng vốn trong 9 tháng đầu năm nay - Xem thêm Mục 4.19.5	599.859.020.000	598.929.448.765	-	-	1.198.788.468.765
Lãi trong 9 tháng đầu năm nay	-	-	-	226.895.682.163	226.895.682.163
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	30.000.000.000	(30.000.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(12.680.000.000)	(12.680.000.000)
Chia cổ tức	-	-	-	(119.999.961.000)	(119.999.961.000)
Tại ngày 30/09/2024	1.799.858.630.000	604.276.698.765	157.832.827.134	468.351.434.197	3.030.319.590.096

Việc chia cổ tức và phân phối lợi nhuận trong 9 tháng đầu năm nay được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ thông thường niên năm 2024 số 10/NQ-SZC-ĐHĐCĐ ngày 05 tháng 04 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

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

	Tại ngày 30/9/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp	843.120.000.000	562.080.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	181.440.000.000	120.960.000.000
Vốn góp của các đối tượng khác	775.298.630.000	516.959.610.000
Cộng	1.799.858.630.000	1.199.999.610.000

4.19.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Vốn góp tại ngày 01/01	1.199.999.610.000	1.000.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	599.859.020.000	-
Vốn góp tại ngày 30/9	1.799.858.630.000	1.000.000.000.000

Ngày 12 tháng 04 năm 2024, Công ty đã hoàn tất việc chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng. Theo đó, vốn điều lệ đăng ký (theo mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu) của Công ty tăng từ 1.199.999.610.000 VND lên 1.799.858.630.000 VND.

4.19.4. Cổ phiếu

	Tại ngày 30/09/2024	Tại ngày 01/01/2024
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	179.985.863	119.999.961
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	179.985.863	119.999.961
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	179.985.863	119.999.961

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

4.19.5. Báo cáo tình hình sử dụng vốn tăng thêm từ phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ

Thông tin chung về đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ:

<u>Số thứ tự</u>	<u>Nội dung</u>	<u>Thông tin</u>
1.	Tên cổ phiếu chào bán	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức
2.	Loại cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông
3.	Mệnh giá	10.000 VND/cổ phiếu
4.	Số lượng cổ phiếu chào bán	59.999.980 cổ phiếu
5.	Giá trị chào bán	20.000 VND/cổ phiếu
6.	Hình thức chào bán	Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
7.	Ngày bắt đầu chào bán	16/01/2024
8.	Ngày hoàn thành đợt chào bán	12/04/2024
9.	Tổng số cổ phiếu đã bán	59.985.902 cổ phiếu

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

Số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu:

Số lượng cổ phiếu	59.985.902
Giá bán (VND/cổ phiếu)	20.000
Thành tiền (VND)	1.199.718.040.000

Phương án sử dụng vốn: 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.

Tình hình sử dụng vốn:

STT	Nội dung	Kế hoạch (*) VND	Số tiền đã sử dụng VND
1	Bổ sung nguồn vốn đầu tư, xây dựng dự án khu công nghiệp Châu Đức	399.999.600.000	246.973.957.105
2	Trả gốc lãi trái phiếu Shinhan	210.000.000.000	3.330.849.315
3	Trả gốc lãi khoản vay tại Vietinbank	490.000.000.000	150.239.384.960
4	Trả gốc lãi khoản vay tại BIDV	100.000.000.000	69.812.339.726
Cộng		1.199.999.600.000	470.356.531.106

(*) Kế hoạch sử dụng vốn theo Nghị quyết số 09/NQ-SZC-HĐQT ngày 21/08/2023 của Hội đồng quản trị về việc thông qua triển khai phương án chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ.

4.20. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 30/09/2024	Tại ngày 01/01/2024
Ngoại tệ:		
USD	29.757,8	30.277,58
Số lượng cổ phiếu thưởng được chia cổ tức bằng cổ phiếu của Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	742.500	742.500

4.21. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu cho thuê đất và phí quản lý	141.459.036.925	170.523.855.867
Doanh thu hoạt động thể thao Golf và nhà hàng	13.908.296.055	12.487.702.760
Doanh thu bán nhà liên kế tuyến phố thương mại khu dân cư Sonadezi Hữu Phước	3.929.560.932	21.474.913.223
Doanh thu cung cấp nước	2.513.531.400	1.535.481.728
Doanh thu cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	1.213.632.000	1.220.995.304
Doanh thu xử lý nước thải	973.843.200	661.010.400
Doanh thu DV TV giám sát	510.608.000	
Doanh thu điện, khác	256.720.995	200.127.285
Cộng	164.765.229.507	208.104.086.567

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.22. Giá vốn hàng bán**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn trích trước cho thuê đất và phí quản lý	51.542.589.927	83.534.375.276
Giá vốn hoạt động thể thao Golf và nhà hàng	22.171.693.247	29.877.167.523
Giá vốn bán nhà liên kế tuyến phố thương mại khu dân cư Sonadezi Hữu Phước	1.123.173.229	4.705.637.092
Giá vốn hoạt động cung cấp nước	2.346.253.600	1.425.459.500
Giá vốn kinh doanh thu phí đường bộ	1.149.012.261	2.026.856.949
Giá vốn hoạt động xử lý nước thải	328.751.300	450.641.700
Giá vốn cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	390.991.871	398.557.871
Giá vốn DV TV Giám sát	59.257.500	
Giá vốn hoạt động điện và khác	84.721.738	9.226.752
Cộng	79.196.444.673	122.427.922.663

4.23. Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí lãi vay	7.492.072.627	10.763.812.439
Chiết khấu thanh toán	796.800.000	-
Chênh lệch tỷ giá	28.800	
Cộng	8.288.901.427	10.763.812.439

4.24. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	12.152.836.113	4.529.119.774
Chi phí đồ dùng văn phòng	100.930.310	86.532.004
Chi phí khấu hao	466.302.518	413.328.491
Thuế, phí, lệ phí	735.795.939	267.508.361
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.089.173.289	1.195.711.756
Chi phí bằng tiền khác	2.229.834.846	1.164.016.013
Cộng	16.774.873.015	7.656.216.399

(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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.25. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên vật liệu	673.792.271	179.150.110
Chi phí nhân công	18.259.874.623	11.675.987.274
Chi phí khấu hao tài sản cố định	47.483.722.616	84.186.262.347
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.497.083.041	30.644.123.027
Chi phí khác bằng tiền	77.075.108.249	21.212.560.516
Cộng	155.989.580.800	147.898.083.274

4.26. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	73.104.296.591	67.370.486.920
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	92.174.321	
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(5.622.167.500)	(4.991.805.000)
Thu nhập tính thuế	67.574.303.412	62.378.681.920
Chi phí thuế TNDN tính theo từng thuế suất như sau:		
1. Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 10%		1.303.684.814
Thuế suất thuế TNDN		10%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 10% (1)		130.368.481
2. Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 20%	67.574.303.412	61.074.997.106
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 20% (2)	13.514.860.682	12.214.999.421
Chi phí thuế TNDN trước giảm và điều chỉnh (1) + (2)		12.345.367.903
Trừ: Thuế TNDN được giảm theo ưu đãi		(65.184.241)
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	13.514.860.682	12.280.183.662

(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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.27. 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 kỳ kế toán Quý 3/2024:

	Hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp và hoạt động khác		Hoạt động kinh doanh golf và nhà hàng		Hoạt động kinh doanh thu phí		Tổng cộng	
	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu								
Từ khách hàng bên ngoài	150.857	195.616	13.904	12.482			164.761	208.098
Kết quả hoạt động kinh doanh								
Kết quả của bộ phận	94.981	105.092	(8.267)	(17.395)	(1.149)	(2.027)	85.565	85.671
Chi phí không phân bổ							19.163	13.198
Doanh thu hoạt động tài chính							15.084	6.127
Chi phí tài chính							8.289	10.764
Lợi nhuận khác							(92)	(466)
Lợi nhuận trước thuế							73.104	67.370
Thuế thu nhập doanh nghiệp							13.515	12.280
Lợi nhuận sau thuế							59.589	55.090

(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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.28. 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. Trường Cao đẳng Công nghệ & Quản trị Sonadezi	Công ty thành viên tập đoàn
12. Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
13. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát	Nhân sự quản lý chủ chốt
14. Bà Đỗ Trần Chân Nhi	Thành viên gia đình của nhân sự quản lý chủ chốt
15. Bà Lê Thị Giang	Thành viên gia đình của nhân sự quản lý chủ chốt
16. Bà Phạm Thị Anh Thi	Thành viên gia đình của nhân sự quản lý chủ chốt
17. Ông Phan Hoàng Nam Anh	Thành viên gia đình của nhân sự quản lý chủ chốt
18. Ông Phan Hoàng Nam	Thành viên gia đình của nhân sự quản lý chủ chốt

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

	Tại ngày 30/09/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng:		
Bà Phạm Thị Kim Hòa - Trưởng Ban kiểm soát	1.653.000.000	1.653.000.000
Bà Lê Thị Giang	595.000.000	595.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	2.108.688	2.860.068
Cộng - Xem thêm Mục 4.3	<u>2.250.108.688</u>	<u>2.250.860.068</u>

Trả trước cho người bán ngắn hạn - Xem thêm Mục 4.4:

Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	7.710.000.000
-----------------------------------	---------------

(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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

	Tại ngày 30/09/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Phải trả người bán ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	(866.858.580)	(972.450.150)
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	(681.161.963)	(4.803.521.705)
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai		(926.161.196)
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	(15.297.497)	(15.720.568)
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi		(3.376.053.715)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi		(1.323.578.606)
Cộng - Xem thêm Mục 4.11	(1.563.318.040)	(11.417.485.940)
Người mua trả tiền trước ngắn hạn:		
Ông Phan Hoàng Nam	(4.231.823.213)	..
Ông Nguyễn Minh Tân - Phó Tổng Giám đốc	(3.512.732.304)	(3.512.732.304)
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền		(112.333.000)
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)
Cộng - Xem thêm Mục 4.12	(7.744.555.517)	(265.548.879.726)
Phải trả tiền hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước:		
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	(9.244.254.833)	(14.613.538.107)
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	2.352.530.588	(2.295.662.412)
Ông Phan Hoàng Nam Anh	(1.235.398.889)	(876.255.560)
Ông Phạm Anh Tuấn - Thành viên HĐQT	(1.111.859.000)	(1.111.859.000)
Bà Nguyễn Phương Hằng - Thành viên HĐQT	(1.111.859.000)	(1.111.859.000)
Bà Đỗ Trần Chân Nhi	(1.061.030.302)	(1.061.030.302)
Ông Nguyễn Văn Lương - Thành viên HĐQT	(1.038.018.825)	(1.038.018.825)
Ông Nguyễn Minh Tân - Phó Tổng Giám đốc	(1.010.201.443)	(1.010.201.443)
Bà Phạm Thị Anh Thi	(901.965.574)	(901.965.574)
Cộng - Xem thêm Mục 4.16	(14.362.057.278)	(24.020.390.223)

(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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ:		
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp		695.293.050
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị		
Công nghiệp Số 2		4.075.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	3.845.800	
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	10.784.200	8.836.400
Cộng - Xem thêm Mục 4.22	14.630.000	708.204.450
Mua hàng hóa, dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	2.399.038.000	1.449.152.500
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị		
Công nghiệp Số 2		19.537.909.091
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	396.419.927	369.565.729
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	1.136.156.630	
Trường Cao đẳng Công nghệ & Quản trị Sonadezi	43.100.000	18.000.000
Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai	1.012.000	3.734.000
Công ty CP Môi trường Sonadezi		3.069.139.741
Cộng	3.975.726.557	24.447.501.061
Cổ tức được chia:		
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	2.722.500.000	2.722.500.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	2.899.667.500	2.269.055.376
Cộng	5.622.167.500	4.991.555.376

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 4.18;
- 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 4.18.

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Ông Đinh Ngọc Thuận	Chủ tịch Hội đồng quản trị	24.000.000	24.000.000
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị	24.000.000	24.000.000
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị	24.000.000	24.000.000
Ông Trần Hào Hiệp	Thành viên Hội đồng quản trị	24.000.000	24.000.000
Ông Nguyễn Văn Lương	Thành viên Hội đồng quản trị	24.000.000	24.000.000
Ông Phan Đình Thám	Thành viên Hội đồng quản trị	24.000.000	24.000.000
Bà Nguyễn Phương Hằng	Thành viên Hội đồng quản trị (bổ nhiệm từ ngày 18/04/2023)	24.000.000	24.000.000
Cộng		168.000.000	168.000.000

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và nhân sự quản lý chủ chốt khác được chi tiết như sau:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Tổng Giám đốc	210.763.000	184.910.000
Ông Trần Trung Chiến	Phó Tổng Giám đốc	166.163.000	155.200.000
Ông Nguyễn Minh Tân	Phó Tổng Giám đốc	162.413.000	147.200.000
Ông Hoàng Văn Chi	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 01 tháng 07 năm 2024)	145.275.000	
Ông Trần Ngọc Tông	Kế toán trưởng	127.425.000	118.800.000
Cộng		812.039.000	606.110.000

Thù lao và thu nhập của Ban kiểm soát được hưởng trong kỳ như sau:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Bà Phạm Thị Kim Hòa	Trưởng ban	127.425.000	115.880.000
Bà Trịnh Thị Hoa	Thành viên	12.000.000	12.000.000
Ông Lê Đức Thuận	Thành viên	12.000.000	12.000.000
Cộng		151.425.000	139.880.000

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

4.29. Các thông tin khác

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 30/09/2024, Công ty đã hoàn thành đầu tư xây dựng Hệ thống thu phí điện tử tự động dừng tại các Trạm thu phí của Dự án nhưng Công ty vẫn chưa được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền của tỉnh Đồng Nai chấp thuận thời điểm tiếp tục thu phí hoàn vốn cho Dự án BOT Đường 768.

Công ty vẫn đang tạm ngưng 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 quý 3 năm 2024.



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Trần Ngọc Tông
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người lập

Đồng Nai, ngày 15 tháng 10 năm 2024