RSM

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023

Công Ty Cổ Phần Sonadezi Châu Đức

Digitally signed by Công Ty Cổ Phần Sonadezi Châu Đức
DN: OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3600899948, CN=Công Ty Cổ Phần Sonadezi Châu Đức, S=Đồng Nai, C=VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2023.08.14 12:21:17+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 12.0.2

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	3 – 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	8 - 9
Bản thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc	10 - 41

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 soát xét của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 6 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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

Tên	Chức vụ
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 ngày 18/4/2023

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

Tên	Chức vụ
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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

Tên	Chức vụ
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Tổng Giám đốc
Ông Trương Viết Hoàng Sơn	Phó Tổng Giám đốc – Miễn nhiệm từ ngày 01/4/2023
Ông Trần Trung Chiến	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Minh Tân	Phó Tổng Giám đốc

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên của RSM Quốc tế.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hằng kỳ 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 kỳ. 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.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

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 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 30 tháng 6 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng 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,

M.S.D.N: 3600899948 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC
TP. BIÊN HÒA - T. ĐỒNG NAI

Nguyễn Văn Tuấn
Tổng giám đốc

Đồng Nai, ngày 10 tháng 8 năm 2023

RSM Vietnam
Lầu 5, Tòa nhà Sài Gòn 3
140 Nguyễn Văn Thủ, Phường Đa Kao
Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

T +8428 3827 5026
F +8428 3827 5027
www.rsm.global/vietnam

Số: 14/2023/SX-RSMHCM

BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức, được lập ngày 10 tháng 8 năm 2023, từ trang 05 đến trang 41, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính giữa niên độ theo Chuẩn mực kế toán, 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

RSM Vietnam is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a seperate legal entity in any jurisdiction.

RSM

BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của đơn vị tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của đơn vị cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 0302361789 - C.T.N.H.H
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & TƯ VẤN RSM VIỆT NAM
QUẬN 1 - T.P HỒ CHÍ MINH

Lục Thị Vân
Phó Tổng giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
0172-2023-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 8 năm 2023

Như đã trình bày tại Mục 2.1 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc, 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.

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 30/6/2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/6/2023	Tại ngày 01/01/2023
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**1.670.337.927.037**	**1.734.819.181.422**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	4.1	**161.605.849.264**	**265.632.283.790**
1. Tiền	111		17.334.587.791	101.665.607.960
2. Các khoản tương đương tiền	112		144.271.261.473	163.966.675.830
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**30.000.000.000**	**40.000.000.000**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	30.000.000.000	40.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**59.397.759.087**	**39.570.882.610**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	41.616.354.675	25.779.077.592
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	16.965.509.333	11.431.514.871
3. Phải thu ngắn hạn khác	136		873.265.427	2.401.268.967
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(57.370.348)	(40.978.820)
IV. Hàng tồn kho	**140**		**1.367.467.617.598**	**1.343.143.251.436**
1. Hàng tồn kho	141	4.5	1.367.467.617.598	1.343.143.251.436
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**51.866.701.088**	**46.472.763.586**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.9	5.956.715.790	1.975.885.103
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		45.909.985.298	44.496.878.483
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**4.675.630.376.856**	**4.600.176.446.047**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**324.145.994**	**307.311.938**
1. Phải thu dài hạn khác	216		324.145.994	307.311.938
II. Tài sản cố định	**220**		**654.429.771.883**	**668.927.017.540**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	654.360.498.111	668.847.169.392
Nguyên giá	222		771.772.703.616	771.666.787.252
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(117.412.205.505)	(102.819.617.860)
2. Tài sản cố định vô hình	227		69.273.772	79.848.148
Nguyên giá	228		5.592.449.780	5.592.449.780
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(5.523.176.008)	(5.512.601.632)
III. Bất động sản đầu tư	**230**	4.8	**1.088.721.284.668**	**1.123.217.425.955**
1. Nguyên giá	231		1.807.020.795.660	1.807.020.795.660
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(718.299.510.992)	(683.803.369.705)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**2.827.091.108.325**	**2.699.349.477.222**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.6	2.827.091.108.325	2.699.349.477.222
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**52.818.125.000**	**52.818.125.000**
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	4.2	52.818.125.000	52.818.125.000
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**52.245.940.986**	**55.557.088.392**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.9	52.245.940.986	55.557.088.392
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**6.345.968.303.893**	**6.334.995.627.469**

Mẫu số B 01- DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 30/6/2023

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/6/2023	Tại ngày 01/01/2023
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**4.719.744.199.083**	**4.800.743.518.813**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**1.610.669.931.311**	**1.540.054.515.083**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.10	231.918.781.355	248.298.316.537
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.11	452.898.287.862	421.533.076.139
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.12	44.676.893.577	7.901.274.023
4. Phải trả người lao động	314		1.708.565.000	10.651.886.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		-	9.237.468.512
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.15	20.283.648.270	12.106.393.722
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.14	303.842.173.606	293.894.757.078
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.16	500.259.843.867	491.191.139.798
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		55.081.737.774	45.240.203.274
II. Nợ dài hạn	**330**		**3.109.074.267.772**	**3.260.689.003.730**
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.13	920.225.601.106	832.609.298.330
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.15	273.457.292.907	283.159.998.521
3. Phải trả dài hạn khác	337	4.14	2.350.823.475	910.823.475
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.16	1.913.040.550.284	2.144.008.883.404
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**1.626.224.104.810**	**1.534.252.108.656**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	4.17	**1.626.224.104.810**	**1.534.252.108.656**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		5.407.250.000	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		492.984.027.676	441.012.031.522
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		385.262.031.522	243.645.386.761
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		107.721.996.154	197.366.644.761
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**6.345.968.303.893**	**6.334.995.627.469**

Nguyễn Văn Tuấn	**Trần Ngọc Tòng**	**Đặng Thị Thúy Hằng**
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập**

Đồng Nai, ngày 10 tháng 8 năm 2023

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	4.19	351.336.808.641	539.936.307.213
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		1.500.000	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		351.335.308.641	539.936.307.213
4. Giá vốn hàng bán	11	4.20	179.344.107.423	345.242.649.844
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		171.991.201.218	194.693.657.369
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		3.172.449.760	4.859.050.847
7. Chi phí tài chính	22	4.21	23.974.644.687	11.909.335.181
Trong đó, chi phí lãi vay	23		*23.974.644.687*	*11.909.335.181*
8. Chi phí bán hàng	25		1.376.758.695	1.547.441.951
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	4.22	16.185.254.580	18.087.762.849
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		133.626.993.016	168.008.168.235
11. Thu nhập khác	31		419.177.421	-
12. Chi phí khác	32		13.602.577	-
13. Lợi nhuận khác	40		405.574.844	-
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		134.032.567.860	168.008.168.235
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	4.24	26.310.571.706	31.527.006.607
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		107.721.996.154	136.481.161.628
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.17.4	957	1.256
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.17.5	798	1.047

M.S.D.N: 3600899948 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC
TP. BIÊN HÒA - T. ĐỒNG NAI

Nguyễn Văn Tuấn	**Trần Ngọc Tòng**	**Đặng Thị Thúy Hằng**
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập**

Đồng Nai, ngày 10 tháng 8 năm 2023

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP THEO)
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**		134.032.567.860	168.008.168.235
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	4.23	136.715.606.084	320.528.198.227
Các khoản dự phòng	03		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		(4.421.241)	(23.957.676)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(3.168.028.519)	(4.858.872.485)
Chi phí lãi vay	06		23.974.644.687	11.909.335.181
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	**08**		**291.566.760.399**	**495.562.871.482**
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(22.763.998.949)	13.509.343.332
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(11.155.165.248)	787.056.746
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		94.629.660.785	(124.315.146.461)
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(669.683.281)	(1.891.030.847)
Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
Tiền lãi vay đã trả	14		(45.557.983.459)	(11.909.335.181)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.12	(9.698.653.155)	(22.585.556.649)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		11.000.000	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(5.919.465.500)	(6.718.270.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**290.442.471.592**	**342.439.932.422**
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		(186.765.570.050)	(279.398.568.047)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
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 đơn vị khác	24		10.000.000.000	60.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4.959.818.592	7.627.960.960
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(171.805.751.458)**	**(251.770.607.087)**

(Xem trang tiếp theo)

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP THEO)
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	4.25	109.804.281.512	293.657.210.935
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	4.26	(332.004.910.563)	(287.871.252.187)
5. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(466.946.850)	(41.849.086.800)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(222.667.575.901)**	**(36.063.128.052)**
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG KỲ (50 = 20+30+40)	**50**		**(104.030.855.767)**	**54.606.197.283**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		265.632.283.790	199.379.109.394
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		4.421.241	23.957.676
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ (70 = 50+60+61)	**70**	4.1	**161.605.849.264**	**254.009.264.353**

Nguyễn Văn Tuấn	**Trần Ngọc Tòng**	**Đặng Thị Thúy Hằng**
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập**

Đồng Nai, ngày 10 tháng 8 năm 2023

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 6 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 6 năm 2021 để thay đổi thông tin của người đại diện theo pháp luật của Công ty.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần gần đây nhất là 1.000.000.000.000 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, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Công ty được niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) vào ngày 15 tháng 01 năm 2019.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 là 274 (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.

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 (KCN), 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. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính

Trong 06 tháng đầu năm 2023, tình hình kinh tế khó khăn, đặc biệt thị trường bất động sản vẫn chưa khôi phục lại sau đại dịch Covid -19. Cuối năm 2022, ngân hàng hạn chế cho vay mua bất động sản, tâm lý người dân muốn giữ tiền hơn là đầu tư. Do đó, các khách hàng mua nhà và thuê đất thanh toán không đúng tiến độ. Các nguyên nhân này làm giảm mạnh doanh thu của Công ty kỳ này so với kỳ trước.

(Xem trang tiếp theo)

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

1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30 tháng 6 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, KCN 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 KCN	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	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

Các chính sách kế toán áp dụng để lập báo cáo tài chính cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 thống nhất với các chính sách kế toán đã áp dụng để lập báo cáo tài chính năm 2022.

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 30/6/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Tiền mặt	240.679.540	305.439.974
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	17.093.908.251	101.360.167.986
Các khoản tương đương tiền (*)	144.271.261.473	163.966.675.830
Cộng	**161.605.849.264**	**265.632.283.790**

(*) Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới 03 tháng với lãi suất từ 3,2% đến 6%/năm.

(Xem trang tiếp theo)

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 là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 6 tháng. Các khoản tiền gửi này đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay – Xem thêm Mục 4.16.

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

	Tại ngày 30/6/2023 VND			Tại ngày 01/01/2023 VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty CP Sonadezi Long Bình	31.518.125.000	38.073.895.000	-	31.518.125.000	33.409.212.500	-
Công ty CP Cấp nước Châu Đức	19.800.000.000	(*)	-	19.800.000.000		-
Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	1.500.000.000	4.755.000.000	-	1.500.000.000	4.500.000.000	-
Cộng	**52.818.125.000**	**-**	**-**	**52.818.125.000**	**-**	**-**

Đầu tư vào Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình: 31.518.125.000 VND tương đương 4,2% vốn điều lệ. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này được tính theo giá đóng cửa tại ngày 30/6/2023 được niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.

Đầu tư vào Công ty Cổ phần cấp nước Châu Đức: 19.800.000.000 VND tương đương 4,95% vốn điều lệ. Ngoài ra, Công ty còn đang nắm giữ 495.000 cổ phiếu thưởng do được chi trả cổ tức.

Đầu tư vào Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi: 1.500.000.000 VND tương đương 3% vốn điều lệ. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này được tính theo giá đóng cửa tại ngày 30/6/2023 được niêm yết trên Sàn giao dịch Upcom.

(*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính giữa niên độ 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.

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

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 30/6/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan – Xem thêm Mục 4.28	1.368.203.802	1.055.437.892
Phải thu từ khách hàng:		
Công ty TNHH Xây dựng Thương Mại & Dịch vụ Phúc Ân	2.643.671.399	2.643.671.399
Các khách hàng khác (*)	37.604.479.474	22.079.968.301
Cộng	**41.616.354.675**	**25.779.077.592**

(*) Tại ngày 30/6/2023, mỗi khoản phải thu các khách hàng khác có số dư nhỏ hơn 10% tổng số phải thu của khách hàng ngắn hạn.

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 30/6/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Công ty TNHH Xây Dựng - Dịch Vụ An Khang Phú	3.846.716.186	3.846.716.186
Trung Tâm Phát Triển Quỹ Đất Huyện Châu Đức (KPBTHT&TĐC)	6.276.000.000	200.000.000
Các nhà cung cấp khác (*)	6.842.793.147	7.384.798.685
Cộng	**16.965.509.333**	**11.431.514.871**

(*) Tại ngày 30/6/2023, mỗi khoản trả trước cho các nhà cung cấp khác có số dư nhỏ hơn 10% tổng số trả trước cho người bán ngắn hạn.

(Xem trang tiếp theo)

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

4.5. Hàng tồn kho

	Tại ngày 30/6/2023 VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	223.241.276	-	223.241.276	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.367.230.481.245	-	1.342.914.589.777	-
Hàng hóa	13.895.077	-	5.420.383	-
Cộng	**1.367.467.617.598**	**-**	**1.343.143.251.436**	**-**

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 30/6/2023 được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/6/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Dự án Khu dân cư Hữu Phước	145.042.900.221	146.256.349.650
Dự án Khu đô thị Châu Đức	1.216.976.344.095	1.191.447.003.198
Chi phí tư vấn giám sát	5.211.236.929	5.211.236.929
Cộng	**1.367.230.481.245**	**1.342.914.589.777**

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào hàng tồn kho trong kỳ là 20.522.899.544 VND.

4.6. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 30/6/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Dự án đường BOT 768	47.713.968.280	47.273.059.189
Dự án KCN - chi phí chuẩn bị đầu tư, tư vấn, xây dựng (*)	364.739.146.511	262.367.282.047
Dự án KCN - chi phí đền bù giải phóng mặt bằng (*)	2.245.122.449.018	2.245.122.449.018
Dự án Golf Châu Đức	166.775.506.626	144.586.686.968
Xây dựng cơ bản khác	2.740.037.890	-
Cộng	**2.827.091.108.325**	**2.699.349.477.222**

(*) Tài sản hình thành trong tương lai của Dự án Khu công nghiệp đã được thế chấp cho khoản vay dài hạn – Xem thêm Mục 4.16.

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào tài sản dở dang trong kỳ là 75.180.918.002 VND.

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

4.7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	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	TSCĐ 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 kỳ	-	-	-	105.916.364	-	105.916.364
Tại ngày 30/6/2023	**459.993.851.431**	**33.740.731.711**	**33.676.737.887**	**4.643.878.453**	**239.717.504.134**	**771.772.703.616**
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 kỳ	2.423.252.862	1.134.911.520	2.110.395.306	243.006.194	8.681.021.763	14.592.587.645
Tại ngày 30/6/2023	**78.158.626.656**	**3.568.323.712**	**10.774.362.413**	**2.839.750.015**	**22.071.142.709**	**117.412.205.505**
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
Tại ngày 30/6/2023 (*)	**381.835.224.775**	**30.172.407.999**	**22.902.375.474**	**1.804.128.438**	**217.646.361.425**	**654.360.498.111**
(*) Trong đó, giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình của xí nghiệp BOT là:	288.482.551.142	41.785.712	-	22.806.897	-	288.547.143.751

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 18.655.637.177 VND.

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình hình thành từ sân Golf đã được dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay – Xem thêm Mục 4.16.

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

4.8. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Là bất động sản đầu tư cho thuê được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/6/2023 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
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	176.891.197.023	244.890.466	-	176.646.306.557
Cơ sở hạ tầng	534.910.615.249	33.676.462.437	-	501.234.152.812
Nhà xưởng	6.497.698.720	574.788.384	-	5.922.910.336
Cộng	**718.299.510.992**	**34.496.141.287**	**-**	**683.803.369.705**
Giá trị còn lại:				
Quyền sử dụng đất	8.571.166.327			8.816.056.793
Cơ sở hạ tầng	1.062.678.288.633			1.096.354.751.070
Nhà xưởng	17.471.829.708			18.046.618.092
Cộng	**1.088.721.284.668**			**1.123.217.425.955**

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ 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.

(Xem trang tiếp theo)

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

4.9. Chi phí trả trước

	Tại ngày 30/6/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn:		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.015.473.514	1.695.885.103
Chi phí tư vấn, giới thiệu khách hàng	4.941.242.276	280.000.000
Cộng	**5.956.715.790**	**1.975.885.103**
Dài hạn:		
Chi phí trung tu, trùng tu	268.883.386	335.159.314
Tiền thuê đất trả trước của Xí nghiệp Golf	42.404.848.942	43.170.249.067
Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.604.841.859	2.944.957.576
Các khoản chi phí khác	7.967.366.799	9.106.722.435
Cộng	**52.245.940.986**	**55.557.088.392**

4.10. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 30/6/2023 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 4.28	16.464.317.223	16.464.317.223	35.443.834.307	35.443.834.307
Phải trả cho người bán:				
Hội đồng bồi thường Huyện Châu Đức	107.912.990.833	107.912.990.833	110.420.443.633	110.420.443.633
Phải trả cho các đối tượng khác (*)	107.541.473.299	107.541.473.299	102.434.038.597	102.434.038.597
Cộng	**231.918.781.355**	**231.918.781.355**	**248.298.316.537**	**248.298.316.537**

(*) Tại ngày 30/06/2023, mỗi khoản phải trả cho các đối tượng khác có số dư nhỏ hơn 10% tổng số phải trả người bán ngắn hạn.

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

4.11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 30/6/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan – Xem thêm Mục 4.28	7.417.791.908	7.417.791.908
Người mua trả tiền trước:		
Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Cơ Khí Công Nghệ Cao Siba	37.527.902.251	37.527.902.251
Công ty Cổ Phần Công Nghệ Nông Sản Á Châu	151.679.367.133	110.260.790.518
Công ty TNHH Nhà Bếp Oman Việt Nam	148.439.688.181	115.350.601.421
Các khách hàng khác (*)	107.833.538.389	150.975.990.041
Cộng	**452.898.287.862**	**421.533.076.139**

(*) Tại ngày 30/06/2023, mỗi khoản khách hàng khác trả tiền trước có số dư nhỏ hơn 10% tổng số người mua trả tiền trước ngắn hạn.

(Xem trang tiếp theo)

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

4.12. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước

Khoản mục	Tại ngày 30/6/2023 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã nộp trong kỳ VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	20.568.584.742	35.611.736.515	16.202.054.874	1.158.903.101
Thuế thu nhập doanh nghiệp	22.000.127.464	26.310.571.706	9.698.653.155	5.388.208.913
Thuế thu nhập cá nhân	62.939.000	2.471.904.700	2.734.800.100	325.834.400
Thuế tiêu thụ đặc biệt	2.045.242.371	5.928.207.497	4.911.292.735	1.028.327.609
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	-	-
Cộng thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	**44.676.893.577**	**70.322.420.418**	**33.546.800.864**	**7.901.274.023**

(Xem trang tiếp theo)

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

4.13. Chi phí phải trả dài hạn

	Tại ngày 30/6/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Chi phí trích trước giá vốn cho thuê KCN Châu Đức	920.225.601.106	832.609.298.330

4.14. Phải trả khác

	Tại ngày 30/6/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn:		
Bảo hiểm xã hội	134.309.990	84.938.000
Cổ tức phải trả	9.152.837.291	9.619.784.141
Nhận ký quỹ, ký cược	12.361.254.193	6.432.606.695
Phải trả tiền hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh dự án khu dân cư Hữu Phước	262.364.908.459	257.356.354.418
Các khoản phải trả, phải nộp khác	19.828.863.673	20.401.073.824
Cộng (*)	**303.842.173.606**	**293.894.757.078**
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2.350.823.475	910.823.475

(*) Trong đó, phải trả khác ngắn hạn cho các bên liên quan là 40.654.948.810 VND (tại ngày 01/01/2023 là 42.112.376.718) – Xem thêm Mục 4.28.

(Xem trang tiếp theo)

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

4.15. Doanh thu chưa thực hiện

	Tại ngày 30/6/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH sản xuất giày Uy Việt theo Hợp đồng số 13/HĐTĐ-SZC-KD	1.269.843.750	1.269.843.750
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH SH Solar Farm Vina theo Hợp đồng số 32/HĐTĐ-SZC-KD	8.407.410.006	8.407.410.006
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH SH Solar Farm theo Biên bản TT 72/TTh-SZC-KD.	25.451.858	25.451.858
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH KSB VINA theo Hợp đồng số 52/HĐTĐ-SZC-KD ngày 08/05/2019	1.000.045.676	1.000.045.676
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH KHGEARS Việt Nam theo Hợp đồng số 69/HĐTĐ-SZC-KD ngày 07/08/2020	1.403.642.432	1.403.642.432
Doanh thu nhận trước của Phạm Văn Bính theo Hợp đồng 01/2023/HĐMV-SZC-XNG-KD và 02/2023/HĐMV-SZC-XNG-KD ngày 02/6/2023 - hoạt động kinh doanh golf	4.135.163.637	-
Doanh thu nhận trước của Hội Golf theo Hợp đồng 03/2023/HĐMV-SZC-XNG-KD ngày 07/6/2023 - hoạt động kinh doanh golf	2.406.709.092	-
Doanh thu nhận trước của Trần Ngọc Hải theo Hợp đồng 04/2023/HĐMV-SZC-XNG-KD ngày 20/6/2023 - hoạt động kinh doanh golf	1.635.381.819	-
Cộng	**20.283.648.270**	**12.106.393.722**
Dài hạn:		
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH sản xuất giày Uy Việt theo Hợp đồng số 13/HĐTĐ-SZC-KD	43.174.687.500	44.444.531.250
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH SH Solar Farm Vina theo Hợp đồng số 32/HĐTĐ-SZC-KD	168.148.200.121	176.555.610.127
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH SH Solar Farm theo Biên bản TT 72/TTh-SZC-KD	509.037.170	534.489.028
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH KHGEARS Việt Nam theo Hợp đồng số 69/HĐTĐ-SZC-KD ngày 07/08/2020	35.958.944.776	35.958.944.776
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH KSB VINA theo Hợp đồng số 52/HĐTĐ-SZC-KD ngày 08/05/2019	25.666.423.340	25.666.423.340
Cộng	**273.457.292.907**	**283.159.998.521**

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

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:

(1) Đối với hoạt động cho thuê đất : Hợp đồng đã ký cho thuê 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.
(2) Đối với dịch vụ Golf: Khách hàng không được hoàn trả tiền với bất kỳ lý do nào.

(Xem trang tiếp theo)

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

4.16. Vay

	Tại ngày 30/6/2023 VND		Trong kỳ 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
Ngắn hạn:						
Vay ngắn hạn các ngân hàng:						
NH Woori Bank Việt Nam	26.522.816.243	26.522.816.243	41.342.804.965	31.315.539.496	16.495.550.774	16.495.550.774
NH TMCP Ngoại thương Việt Nam	48.904.994.290	48.904.994.290	26.418.143.000	19.990.004.400	42.476.855.690	42.476.855.690
Nợ dài hạn đến hạn trả:						
Quỹ Đầu tư Phát triển Đồng Nai	17.834.700.000	17.834.700.000	7.482.000.000	13.532.700.000	23.885.400.000	23.885.400.000
NH TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Nam Đồng Nai	6.864.000.000	6.864.000.000	2.264.000.000	4.600.000.000	9.200.000.000	9.200.000.000
NH TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đồng Nai	56.800.000.000	56.800.000.000	28.400.000.000	28.400.000.000	56.800.000.000	56.800.000.000
NH TMCP Công Thương Việt Nam - CN 7	205.000.000.000	205.000.000.000	116.000.000.000	115.000.000.000	204.000.000.000	204.000.000.000
NH Woori Bank Việt Nam	38.333.333.334	38.333.333.334	19.166.666.667	19.166.666.667	38.333.333.334	38.333.333.334
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
Cộng	**500.259.843.867**	**500.259.843.867**	**341.073.614.632**	**332.004.910.563**	**491.191.139.798**	**491.191.139.798**

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

	Tại ngày 30/6/2023 VND		Trong kỳ 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
Dài hạn:						
Quỹ Đầu tư Phát triển Đồng Nai	32.367.500.000	32.367.500.000	-	7.482.000.000	39.849.500.000	39.849.500.000
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	313.000.000.000	313.000.000.000	35.568.871.913	28.400.000.000	305.831.128.087	305.831.128.087
NH TMCP Công Thương Việt Nam - CN 7	1.234.108.383.619	1.234.108.383.619	6.474.461.634	116.000.000.000	1.343.633.921.985	1.343.633.921.985
NH Woori Bank Việt Nam	134.166.666.665	134.166.666.665	-	19.166.666.667	153.333.333.332	153.333.333.332
Trái phiếu – NH Shinhan bank	199.398.000.000	199.398.000.000	301.000.000	100.000.000.000	299.097.000.000	299.097.000.000
Cộng	**1.913.040.550.284**	**1.913.040.550.284**	**42.344.333.547**	**273.312.666.667**	**2.144.008.883.404**	**2.144.008.883.404**

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

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

Vay dài hạn là các khoản vay ngân hàng với lãi suất từ 7% đến 10%/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 06 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

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

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
SZCH2126001	05 năm	08/01/2021	500	300	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		

Tình hình sử dụng vốn, tiến độ giải ngân của trái phiếu trong kỳ cho mục đích sử dụng vốn để đầu tư chương trình, 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 thực hiện	
	Thời gian giải ngân	Giá trị giải ngân VND	Thời gian giải ngân	Giá trị đã giải ngân VND
Đầu tư dự án Khu đô thị Châu Đức	08/01/2021- 08/11/2023	500.000.000.000	08/01/2021- 30/06/2023	361.330.394.323
Số vốn chưa sử dụng đến 30/6/2023 là: 138.669.605.677 VND.				

(Xem trang tiếp theo)

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

Tài sản thế chấp cho khoản vay dài hạn, và trái phiếu 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 Đầu tư và Phát triển Việt Nam – chi nhánh Đồng Nai và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Chi nhánh 7 – Xem thêm Mục 4.6.
- Toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai của Dự án đầu tư xây dựng công trình "Khu công nghiệp Châu Đức" tại xã Nghĩa Thành và xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức; xã Sông Xoài và Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo Hợp đồng thế chấp dự án đầu tư xây dựng số 0903/2019/HĐBĐ/NHCT 924 – SZC ngày 08 tháng 04 năm 2019 – Xem thêm Mục 4.6.
- 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 số CU 050449 cấp cho Công Ty Cổ Phần Sonadezi Châu Đức do Sở Tài Nguyên và Môi Trường – tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 13 tháng 01 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 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.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 050450 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 13/01/2020 và cập nhật vào ngày 23/10/2020.
- Cam kết bảo lãnh của công ty mẹ - Xem thêm Mục 4.28

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

4.17. Vốn chủ sở hữu

4.17.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu				
	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	Cộng VND
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 6 tháng đầu năm trước	-	-	-	136.481.161.628	136.481.161.628
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	-	-	-	(100.000.000.000)	(100.000.000.000)
Tại ngày 30/6/2022	1.000.000.000.000	5.407.250.000	87.832.827.134	380.126.548.389	1.473.366.625.523
Lãi trong 6 tháng cuối năm trước				60.885.483.133	60.885.483.133
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 6 tháng đầu năm nay	-	-	-	107.721.996.154	107.721.996.154
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)
Tại ngày 30/6/2023	**1.000.000.000.000**	**5.407.250.000**	**127.832.827.134**	**492.984.027.676**	**1.626.224.104.810**

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

4.17.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 30/6/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Tổng Công ty phát triển Khu Công Nghiệp	468.400.000.000	468.400.000.000
Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành	100.800.000.000	100.800.000.000
Vốn góp của các đối tượng khác	430.800.000.000	430.800.000.000
Cộng	**1.000.000.000.000**	**1.000.000.000.000**

4.17.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 30/6/2023	Tại ngày 01/01/2023
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	100.000.000	100.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	100.000.000	100.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	100.000.000	100.000.000

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

4.17.4. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	107.721.996.154	136.481.161.628
Tạm trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	(11.989.458.172)	(10.891.196.698)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	95.732.537.982	125.589.964.930
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	100.000.000	100.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**957**	**1.256**

(*) Quỹ khen thưởng phúc lợi được trừ ra khi tính lãi cơ bản trên cổ phiếu là số tạm trích cho năm 2023 dựa trên tỷ lệ phân bổ lợi nhuận sau thuế dự kiến năm 2023 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 18 tháng 4 năm 2023.

(Xem trang tiếp theo)

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

4.17.5. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	107.721.996.154	136.481.161.628
Tạm trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	(11.989.458.172)	(10.891.196.698)
Lợi nhuận để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	95.732.537.982	125.589.964.930
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	119.999.961	119.999.961
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**798**	**1.047**

(*) Quỹ khen thưởng phúc lợi được trừ ra khi tính lãi suy giảm trên cổ phiếu là số tạm trích cho năm 2023 dựa trên tỷ lệ phân bổ lợi nhuận sau thuế dự kiến năm 2023 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 18 tháng 4 năm 2023.

4.18. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 30/6/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
USD	34.987,7	45.416,79

	Tại ngày 30/6/2023	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	495.000	495.000

4.19. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu cho thuê đất và phí quản lý	289.913.037.303	525.820.599.509
Doanh thu bán nhà liên kế tuyến phố thương mại KDC Sonadezi Hữu Phước	33.410.496.456	-
Doanh thu dịch vụ và tư vấn giám sát	-	420.592.000
Doanh thu hoạt động thể thao Golf và nhà hàng	21.883.571.703	7.994.162.773
Doanh thu xử lý nước thải	1.423.684.800	1.395.115.200
Doanh thu cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	1.067.883.570	712.427.022
Doanh thu cung cấp nước	3.282.504.500	3.309.610.000
Doanh thu sử dụng điện	327.797.889	266.073.436
Doanh thu khác	27.832.420	17.727.273
Cộng	**351.336.808.641**	**539.936.307.213**
Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan – Xem thêm Mục 4.28	213.166.892.114	316.287.614.354

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

Doanh thu cho thuê đất được ghi nhận một lần trong 6 tháng đầu năm 2023 là 241.612.373.256 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 234.900.918.443 VND và 123.484.623.639 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.

Nguyên nhân doanh thu kỳ này giảm được thuyết minh tại Mục 1.4

4.20. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn trích trước cho thuê đất và phí quản lý	129.888.028.634	330.640.340.357
Giá vốn bán nhà liên kế tuyến phố thương mại KDC Sonadezi Hữu Phước	7.071.003.108	-
Giá vốn dịch vụ và tư vấn giám sát	-	349.976.896
Giá vốn hoạt động Khu dịch vụ thể dục thể thao	-	492.244.897
Giá vốn hoạt động thể thao Golf và nhà hàng	31.536.752.278	7.486.849.896
Giá vốn kinh doanh thu phí đường bộ	4.956.772.054	791.96.744
Giá vốn hoạt động xử lý nước thải	1.786.361.355	1.652.508.590
Giá vốn cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	827.394.026	613.728.568
Giá vốn hoạt động cung cấp nước	3.225.934.000	3.163.713.231
Giá vốn hoạt động cung cấp điện	38.021.840	51.380.665
Giá vốn hoạt động khác	13.840.128	
Cộng	**179.344.107.423**	**345.242.649.844**

Giá vốn trong kỳ này giảm mạnh chủ yếu do doanh thu cho thuê đất giảm. Tuy nhiên, do giá cho thuê bình quân kỳ này tăng 45% so với giá cho thuê bình quân kỳ trước, suất đầu tư không thay đổi, nên mặc dù doanh thu giảm mạnh nhưng lãi gộp hoạt động cho thuê đất vẫn tăng 15% so với kỳ trước.

4.21. Chi phí tài chính

Là chi phí lãi vay phát sinh trong kỳ.

4.22. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	7.915.162.720	11.014.636.328
Chi phí đồ dùng văn phòng	274.796.531	290.876.841
Chi phí khấu hao	805.825.167	807.514.704
Thuế, phí, lệ phí	838.200.146	570.124.120
Chi phí dự phòng	16.391.528	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.597.973.201	2.394.358.335
Chi phí bằng tiền khác	2.736.905.287	3.010.252.521
Cộng	**16.185.254.580**	**18.087.762.849-**

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

4.23. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên vật liệu	220.917.293	-
Chi phí nhân công	22.664.076.520	20.743.222.519
Chi phí khấu hao tài sản cố định (*)	136.715.606.084	320.528.198.227
Chi phí dịch vụ mua ngoài	26.999.563.341	18.936.791.371
Chi phí khác bằng tiền	34.630.323.622	3.932.817.781
Cộng	**221.230.486.860**	**364.141.029.898**

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí khấu hao tài sản cố định trong kỳ	15.771.624.780	2.692.976.285
Chi phí khấu hao trích trước của hoạt động cho thuê đất Khu công nghiệp Châu Đức đang xây dựng dở dang, chưa quyết toán	135.723.170.562	317.835.221.942
Cộng	**136.715.606.084**	**320.528.198.227**

4.24. 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	134.032.567.860	168.008.168.235
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	-	3.712.500.000
Thu nhập tính thuế	134.032.567.860	164.295.668.235
Chi phí thuế TNDN tính theo từng thuế suất như sau:		
1. Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 10%	3.516.700.184	8.880.846.932
Thuế suất thuế TNDN	10%	10%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 10% (1)	351.670.018	888.084.693
2. Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 20%	130.515.867.676	155.414.821.303
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 20% (2)	26.103.173.535	31.082.964.261
Chi phí thuế TNDN trước giảm và điều chỉnh (1) + (2)	26.454.843.554	31.971.048.954
Trừ: Thuế TNDN được giảm theo ưu đãi	(175.835.009)	(444.042.347)
Chi phí thuế TNDN bổ sung của năm trước	31.563.162	-
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	**26.310.571.706**	**31.527.006.607**

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

4.25. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	109.804.281.512	293.657.210.935

4.26. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ này VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(232.004.910.563)	(187.871.252.187)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu	(100.000.000.000)	(100.000.000.000)
Cộng	**(332.004.910.563)**	**(287.871.252.187)**

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 (KCN) và hoạt động khác;
- Hoạt động kinh doanh Golf và nhà hàng
- Hoạt động kinh doanh thu phí.

(Xem trang tiếp theo)

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2023

Đơn vị tính : Triệu VND

	Hoạt động cho thuê đất KCN 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 thuần từ khách hàng bên ngoài	329.453	539.936	21.882	-	-	-	351.335	539.936
Lãi gộp của bộ phận	186.602	195.486	(9.654)	-	(4.957)	(792)	171.991	194.693
CP bán hàng & QLDN							17.562	19.635
Doanh thu hoạt động tài chính							3.172	4.859
Chi phí tài chính							23.975	11.909
Lợi nhuận khác							406	-
Lợi nhuận trước thuế							134.032	168.008
Thuế thu nhập doanh nghiệp							26.310	31.527
Lợi nhuận sau thuế							**107.722**	**136.481**

(Xem trang tiếp theo)

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

Các thông tin khác

Đơn vị tính : Triệu VND

	Hoạt động cho thuê đất KCN và hoạt động khác		Hoạt động kinh doanh Golf và nhà hàng		Hoạt động kinh doanh thu phí		Tổng cộng	
	Tại ngày 30/6/2023	Tại ngày 01/01/2023	Tại ngày 30/6/2023	Tại ngày 01/01/2023	Tại ngày 30/6/2023	Tại ngày 01/01/2023	Tại ngày 30/6/2023	Tại ngày 01/01/2023
Tài sản của bộ phận	5.444.024	5.443.586	564.671	554.040	337.273	337.370	6.345.986	6.334.996
Tổng tài sản							**6.345.986**	**6.334.996**
Nợ phải trả của bộ phận	4.266.935	4.272.516	384.928	440.756	67.881	87.471	4.719.744	4.800.743
Tổng nợ phải trả							**4.719.744**	**4.800.743**

	Hoạt động cho thuê đất KCN 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
Chi phí mua sắm tài sản trong kỳ	186.765	279.399	-	-		-	186.765	279.399
Chi phí khấu hao trong kỳ	123.285	320.511	13.414	-	17	17	136.716	320.528

Công ty không có báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì hoạt động của Công 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.

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 Sonadezi Long Bình	Công ty thành viên tập đoàn
6. Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Công Nghiệp Số 2	Công ty thành viên tập đoàn
7. Trường Cao đẳng Công Nghệ & QT Sonadezi	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. HĐQT và Ban Tổng giám đốc	Nhân sự quản lý chủ chốt
12. Các thành viên gia đình của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc	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 30/6/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Phải thu khách hàng:		
Tổng Công ty Cổ phần Phát Triển Khu Công Nghiệp	750.934.337	-
Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Công Nghiệp Số 2	3.491.250	603.750
Công ty Cổ phần Xây Dựng Đồng Nai	37.220	4.411.722
Công Ty CP Sonadezi Giang Điền	-	433.599.180
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	5.740.995	8.823.240
Bà Đoàn Thuỳ Nga - Thành viên gia đình của nhân sự chủ chốt	608.000.000	608.000.000
Cộng - Xem thêm Mục 4.3	**1.368.203.802**	**1.055.437.892**

	Tại ngày 30/6/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Phải trả người bán:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	(13.960.432.707)	(27.185.530.712)
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	(1.561.712.300)	(1.297.396.788)
Công ty Cổ phần Xây Dựng Đồng Nai	(926.161.196)	(6.948.176.798)
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	(16.011.020)	(12.730.009)
Cộng – Xem thêm Mục 4.10	**(16.464.317.223)**	**(35.443.834.307)**

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

	Tại ngày 30/6/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Người mua trả tiền trước:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	(112.333.000)	(112.333.000)
Ông Nguyễn Minh Tân – Phó Tổng Giám đốc	(3.512.732.304)	(3.512.732.304)
Bà Lê Thị Giang – Thành viên gia đình của nhân sự quản lý chủ chốt	(3.792.726.604)	(3.792.726.604)
Cộng – Xem thêm Mục 4.11	**(7.417.791.908)**	**(7.417.791.908)**

	Tại ngày 30/6/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Cổ tức phải trả:		
Công ty Cổ Phần Sonadezi Long Thành	5.000.000.000	5.000.000.000
Phải trả tiền hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh dự án khu dân cư Hữu Phước:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	7.295.662.412	3.956.453.232
Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Công nghiệp số 2	21.914.458.828	25.487.413.589
Ông Phạm Xuân Bách – Chủ tịch HĐQT (đã miễn nhiệm ngày 29/03/2022)	-	1.223.682.327
Ông Phạm Anh Tuấn – Thành viên HĐQT	1.111.859.000	1.111.859.000
Ông Nguyễn Văn Lương – Thành viên HĐQT	1.038.018.825	1.038.018.825
Nguyễn Minh Tân – Phó Tổng Giám đốc	1.010.201.443	1.010.201.443
Bà Nguyễn Phương Hằng - Thành viên HĐQT	1.111.859.000	1.111.859.000
Bà Đỗ Trần Chân Nhi - thành viên gia đình của nhân sự quản lý chủ chốt	1.061.030.302	1.061.030.302
Bà Đoàn Thùy Nga - thành viên gia đình của nhân sự quản lý chủ chốt	1.111.859.000	1.111.859.000
Cộng – Xem thêm Mục 4.14	**40.654.948.810**	**42.112.376.718**

(Xem trang tiếp theo)

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
Cung cấp dịch vụ:		
Tổng Công ty Cổ phần Phát Triển Khu Công Nghiệp	198.999.818.150	777.570.260
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	282.037.029	251.764.598
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	5.846.714.972	24.125.202.919
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	1.358.410.188	815.040.000
Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Công Nghiệp Số 2	6.679.874.555	289.890.311.333
Công ty Cổ phần Xây Dựng Đồng Nai	37.220	7.133.244
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	-	420.592.000
Cộng - Xem thêm Mục 4.19	**213.166.892.114**	**316.287.614.354**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Mua hàng:		
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	1.475.553.555	1.238.592.922
Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai	9.201.085	4.902.450
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	860.963.625	705.306.319
Trường Cao đẳng Công Nghệ & QT Sonadezi	600.000	133.591.875
Cộng	**2.346.318.265**	**2.082.393.566**

Cam kết bảo lãnh:

Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp - công ty mẹ, đã bảo lãnh cho Công ty như sau:

- Cam kết bằng Thư bảo lãnh số VN120008640GL ngày 18/12/2020 để bảo đảm cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam - CN 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 4.16.

- 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 – CN 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 4.16.

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

Thù lao Hội đồng quản trị được chi tiết như sau:

Tên	Chức vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Ông Đinh Ngọc Thuận	Chủ tịch	52.000.000	58.222.222
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên	52.000.000	36.000.000
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên	52.000.000	58.222.222
Ông Trần Hào Hiệp	Thành viên	52.000.000	58.222.222
Ông Nguyễn Văn Lương	Thành viên	52.000.000	58.222.222
Ông Phan Đình Thám	Thành viên	52.000.000	40.222.222
Bà Nguyễn Phương Hằng	Thành viên – Bổ nhiệm ngày 18/4/2023	34.000.000	-
Cộng		**346.000.000**	**309.111.110**

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

Tên	Chức vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Tổng Giám đốc	394.390.000	666.760.000
Ông Trần Trung Chiến	Phó Tổng Giám đốc	319.810.000	515.080.000
Ông Trương Viết Hoàng Sơn	Phó Tổng Giám đốc - Miễn nhiệm từ ngày 01/4/2023	127.140.000	515.080.000
Ông Nguyễn Minh Tân	Phó Tổng Giám đốc	303.380.000	244.110.000
Ông Trần Ngọc Tòng	Kế toán trưởng	250.650.000	315.600.000
Cộng		**1.395.370.000**	**2.256.630.000**

Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và các nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty trong 6 tháng đầu năm 2023 được quyết toán theo Thông tư 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

4.29. Thu nhập Ban kiểm soát

Tên	Chức vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Bà Phạm Thị Kim Hòa	Trưởng Ban Kiểm soát	259.350.000	289.300.000
Bà Trịnh Thị Hoa	Thành viên	26.000.000	29.111.111
Ông Lê Đức Thuận	Thành viên	26.000.000	20.111.111
Cộng		**311.350.000**	**338.522.222**

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

4.30. 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 42 năm (không kể hợp đồng cho thuê được ghi nhận doanh thu một lần), với tiền cho thuê cố định mỗi kỳ:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu cho thuê hoạt động ghi nhận trong kỳ	9.702.705.614	9.691.521.512

4.31. Số liệu so sánh

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

Kết quả hoạt động kinh doanh (Trích):

	Kỳ trước VND (Được báo cáo lại)	Kỳ trước VND (Đã được báo cáo trước đây)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.256	1.156
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.047	1.156

Trên báo cáo tài chính kỳ trước, lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu được tính theo số tạm trích quỹ khen thưởng phúc lợi. Nay được điều chỉnh lại theo số trích chính thức theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 18 tháng 4 năm 2023 và điều chỉnh số cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân do Công ty sẽ phát hành cổ phiếu để trả cổ tức vào ngày 07/7/2023.

4.32. Các thông tin 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 Đại hội đồng cổ đông đã được giải ngân đến ngày 30/6/2023 như sau:

VND

Đầu tư vào KCN Châu Đức		Dự án BOT 768	
Kế hoạch đầu tư	Đã giải ngân	Kế hoạch đầu tư	Đã giải ngân
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 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 UBND tỉnh Đồng Nai.

Đến ngày 30/6/2023, 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 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 cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023.

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

4.33. Các sự kiện sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Ngoài vấn đề liên quan đến việc tạm ngưng hoạt động của dự án BOT được nêu tại Mục 4.32, không có các sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày phát hành báo cáo tài chính

Nguyễn Văn Tuấn	**Trần Ngọc Tòng**	**Đặng Thị Thúy Hằng**
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập**

Đồng Nai, ngày 10 tháng 8 năm 2023

Số: **04/2022-23/UQ-RSM**

TP.Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 10 năm 2022

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày 23 Tháng 08 Năm 2023

GIẤY ỦY QUYỀN

Căn cứ Bộ Luật Dân sự Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam số 91/2015/QH13 – Hiệu lực thi hành ngày 01 tháng 01 năm 2017;

P. GIÁM ĐỐC

Căn cứ Điều lệ Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam (sau đây gọi là RSM Vietnam) về quy định chức năng quyền hạn của Tổng Giám đốc;

Nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển của Công ty hiện nay;

Tôi: **Đặng Xuân Cảnh (Người ủy quyền)**
CCCD số: 079059018131 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 22/4/2021
Chức vụ: Tổng Giám đốc - Đại diện pháp luật của RSM Vietnam (sau đây gọi là TGĐ)

Bà: **Lục Thị Vân (Người được ủy quyền)**
CCCD số: 074168000243 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 24/4/2020
Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc RSM Vietnam - Phụ trách Nghiệp vụ Kiểm toán

Bùi Thu Trang

- **Phạm vi ủy quyền:**

Bà Vân có trách nhiệm xem xét chất lượng và ký các loại thư từ giao dịch liên quan đến dịch vụ do Phòng Nghiệp vụ Kiểm toán (NVKT) thực hiện; đồng thời ký các loại hồ sơ, chứng từ khi TGĐ đi vắng như sau:

1. Thư báo giá;
2. Báo cáo thực hiện dịch vụ (Báo cáo kiểm toán, báo cáo soát xét, …);
3. Hóa đơn GTGT các dịch vụ do Phòng NVKT 4,5,7 phát hành (khi TGĐ đi vắng);
4. Hóa đơn GTGT các dịch vụ do Phòng/Bộ phận khác trong Công ty phát hành (trường hợp TGĐ và Thành viên Ban TGĐ phụ trách Phòng/Bộ phận đó đi vắng).
5. Hợp đồng dịch vụ và các văn bản liên quan đến việc cung cấp dịch vụ của Phòng NVKT 4,5,7 (khi TGĐ đi vắng)
6. Các hợp đồng dịch vụ với các bên cộng tác mà đã được thông báo đầy đủ cho TGĐ nhằm phục vụ cho hoạt động kinh doanh và/hoặc cung cấp dịch vụ chuyên ngành của Phòng NVKT 4,5,7

Bằng các xét đoán nghề nghiệp, nếu nhận thấy việc Tổng Giám đốc ký các thư từ, báo cáo như ủy quyền nêu trên thuận lợi hơn cho công việc thì Người được ủy quyền cần phải thông báo cho Tổng Giám đốc được biết. Trong trường hợp này, Người được ủy quyền vẫn có trách nhiệm xem xét chất lượng các loại thư từ, báo cáo để bảo đảm rằng các loại thư từ, báo cáo này đã được sẵn sàng để ký phát hành.

- **Thời hạn và hiệu lực ủy quyền:**

Việc ủy quyền này có hiệu lực từ ngày 01/10/2022 đến khi có văn bản khác thay thế; Các ủy quyền trước đây có cùng nội dung đều không còn hiệu lực.

Giấy ủy quyền được lập thành 03 bản có giá trị pháp lý như nhau, 01 bản giao cho Người ủy quyền, 01 bản giao cho Người được ủy quyền, 01 bản lưu tại Phòng Nhân sự Công ty.

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN	NGƯỜI ỦY QUYỀN
LỤC THỊ VÂN	ĐẶNG XUÂN CẢNH