CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3/2023

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

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 30/9/2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/9/2023	Tại ngày 01/01/2023
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**1.696.995.890.115**	**1.734.819.181.422**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	4.1	**184.245.317.481**	**265.632.283.790**
1. Tiền	111		40.135.524.501	101.665.607.960
2. Các khoản tương đương tiền	112		144.109.792.980	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**		**62.257.348.101**	**39.570.882.610**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	44.140.419.748	25.779.077.592
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	17.555.896.274	11.431.514.871
3. Phải thu ngắn hạn khác	136		618.402.427	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**		**1.373.304.772.801**	**1.343.143.251.436**
1. Hàng tồn kho	141	4.5	1.373.304.772.801	1.343.143.251.436
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**47.188.451.732**	**46.472.763.586**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.222.114.814	1.975.885.103
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		45.966.336.918	44.496.878.483
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**4.707.288.575.835**	**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**		**645.440.250.860**	**668.927.017.540**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	644.977.944.276	668.847.169.392
Nguyên giá	222		754.849.800.310	771.666.787.252
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(109.871.856.034)	(102.819.617.860)
2. Tài sản cố định vô hình	227		462.306.584	79.848.148
Nguyên giá	228		5.990.769.780	5.592.449.780
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(5.528.463.196)	(5.512.601.632)
III. Bất động sản đầu tư	**230**	4.8	**1.071.770.051.212**	**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		(735.250.744.448)	(683.803.369.705)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**2.886.111.579.389**	**2.699.349.477.222**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.6	2.886.111.579.389	2.699.349.477.222
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**		**50.824.423.380**	**55.557.088.392**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.9	50.824.423.380	55.557.088.392
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**6.404.284.465.950**	**6.334.995.627.469**

Mẫu số B 01- DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 30/9/2023

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/9/2023	Tại ngày 01/01/2023
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**4.723.030.057.882**	**4.800.743.518.813**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**1.546.862.416.801**	**1.540.054.515.083**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.10	236.367.062.711	248.298.316.537
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.11	366.979.949.935	421.533.076.139
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.12	63.644.506.491	7.901.274.023
4. Phải trả người lao động	314		4.160.916.500	10.651.886.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.14	14.862.839.260	9.237.468.512
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.16	21.894.739.192	12.106.393.722
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.15	331.957.257.594	293.894.757.078
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.16	452.635.865.344	491.191.139.798
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		54.359.279.774	45.240.203.274
II. Nợ dài hạn	**330**		**3.176.167.641.081**	**3.260.689.003.730**
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.13	980.152.080.855	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	4.15	2.350.823.475	910.823.475
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.16	1.920.207.443.844	2.144.008.883.404
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**1.681.254.408.068**	**1.534.252.108.656**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	4.17	**1.681.254.408.068**	**1.534.252.108.656**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.199.999.610.000	1.000.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.199.999.610.000	1.000.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		5.347.250.000	5.407.250.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		127.832.827.134	87.832.827.134
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		348.074.720.934	441.012.031.522
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		185.262.421.522	243.645.386.761
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		162.812.299.412	197.366.644.761
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**6.404.284.465.950**	**6.334.995.627.469**

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

Đồng Nai, ngày 16 tháng 10 năm 2023

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

Qúy 3/2023

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)	(5)	(5)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	4.19	208.104.086.567	123.290.518.479	559.440.895.208	663.226.825.692
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		5.500.000		7.000.000	0
3. Doanh thu thuần về bán hàng & Cung cấp DV	10		208.098.586.567	123.290.518.479	559.433.895.208	663.226.825.692
4. Giá vốn hàng bán	11	4.20	122.427.922.663	76.018.615.398	301.772.030.086	421.261.265.242
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		85.670.663.904	47.271.903.081	257.661.865.122	241.965.560.450
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		6.127.403.524	4.602.345.448	9.299.853.284	9.461.396.295
7. Chi phí tài chính	22	4.21	10.763.812.439	9.831.531.349	34.738.457.126	21.740.866.530
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*10.763.812.439*	*9.831.531.349*	34.738.457.126	*21.740.866.530*
8. Chi phí bán hàng	24		5.541.813.198	3.674.750.674	6.918.571.893	5.222.192.625
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	4.22	7.656.216.399	10.267.774.806	23.841.470.979	28.355.537.655
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		67.836.225.392	28.100.191.700	201.463.218.408	196.108.359.935
11. Thu nhập khác	31			7.158.000	419.177.421	7.158.000
12. Chi phí khác	32		465.738.472		479.341.049	
14. Lợi nhuận khác	40		(465.738.472)	7.158.000	(60.163.628)	7.158.000
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		67.370.486.920	28.107.349.700	201.403.054.780	196.115.517.935
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	4.24	12.280.183.662	4.788.765.246	38.590.755.368	36.315.771.853
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		55.090.303.258	23.318.584.454	162.812.299.412	159.799.746.082
18. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu			408	215	1.206	1.470

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám Đốc

Trần Ngọc Tòng
Kế Toán Trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người Lập

Đồng Nai, ngày 16 tháng 10 năm 2023

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính

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 3/2023

Đơn vị tính: **VNĐ**

Chỉ 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	164.298.177.694	214.643.977.274	622.961.575.633	707.474.167.918
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2	(22.152.911.658)	(18.736.444.141)	(63.437.930.407)	(46.316.700.638)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	(4.346.396.500)	(6.982.325.000)	(29.088.993.900)	(30.490.813.000)
4. Tiền lãi vay đã trả	4	(10.603.305.254)	(10.025.483.682)	(34.862.133.684)	(26.171.990.728)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	5	(1.819.202.842)	(10.930.542.469)	(11.543.677.397)	(33.516.099.118)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6	7.867.683.152	1.681.141.099	30.284.296.794	7.440.828.242
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7	(18.047.311.853)	(53.447.482.505)	(108.673.932.708)	(119.776.619.678)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	**115.196.732.739**	**116.202.840.576**	**405.639.204.331**	**458.642.772.998**
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	(60.014.554.299)	(139.376.231.462)	(246.780.124.349)	(418.774.799.509)
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				(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	6.127.153.900	4.601.302.350	11.086.972.492	12.229.263.310
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(52.022.400.399)**	**(134.774.929.112)**	**(223.828.151.857)**	**(386.545.536.199)**
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 trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32				
3. Tiền thu từ đi vay	33	32.738.864.188	157.416.700.450	142.543.145.700	451.073.911.385
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(73.195.949.151)	(76.997.994.368)	(405.200.859.714)	(364.869.246.555)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35				
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(77.779.160)	(63.806.751.850)	(544.726.010)	(105.655.838.650)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	**(40.534.864.123)**	**16.611.954.232**	**(263.202.440.024)**	**(19.451.173.820)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	**22.639.468.217**	**(1.960.134.304)**	**(81.391.387.550)**	**52.646.062.979**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	**161.605.849.264**	**254.009.264.353**	**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	**184.245.317.481**	**252.049.130.049**	**184.245.317.481**	**252.049.130.049**

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Nguyễn Văn Tuấn	Trần Ngọc Tòng	Đặng Thị Thúy Hằng
Tổng Giám Đốc	Kế Toán Trưởng	Người Lập

Đồng Nai, ngày 16 tháng 10 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 8 năm 2023 để thay đổi thông tin Vốn điều lệ 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 9 năm 2023 là 280 (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.Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30 tháng 9 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

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

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 kết thúc vào ngày 30 tháng 9 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 30/9/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Tiền mặt	190.993.472	305.439.974
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	39.944.531.029	101.360.167.986
Các khoản tương đương tiền (*)	144.109.792.980	163.966.675.830
Cộng	**184.245.317.481**	**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 4,9%/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 30/9/2023 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	38.452.112.500	-	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	4.260.000.000	-	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 30/9/2023 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 742.500 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 30/9/2023 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 30/9/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan – Xem thêm Mục 4.28	605.957.475	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 (*)	40.890.790.874	22.079.968.301
Cộng	**44.140.419.748**	**25.779.077.592**

(*) Tại ngày 30/9/2023, 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 30/9/2023 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 (*)	7.433.180.088	7.384.798.685
Cộng	**17.555.896.274**	**11.431.514.871**

(*) Tại ngày 30/9/2023, 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 30/9/2023 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	-
Công cụ, dụng cụ	32.272.727			
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.373.035.802.248	-	1.342.914.589.777	-
Hàng hóa	13.456.550	-	5.420.383	-
Cộng	**1.373.304.772.801**	**-**	**1.343.143.251.436**	**-**

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 30/9/2023 được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/9/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Dự án Khu dân cư Hữu Phước	145.083.354.092	146.256.349.650
Dự án Khu đô thị Châu Đức	1.227.893.190.656	1.191.447.003.198
Chi phí tư vấn giám sát	59.257.500	5.211.236.929
Cộng	**1.373.035.802.248**	**1.342.914.589.777**

4.6. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 30/9/2023 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 (*)	414.379.852.175	262.367.282.047
Dự án KCN - chi phí đền bù giải phóng mặt bằng (*)	2.245.296.420.578	2.245.122.449.018
Dự án Golf Châu Đức	175.889.767.352	144.586.686.968
Xây dựng cơ bản khác	2.831.571.004	-
Cộng	**2.886.111.579.389**	**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.

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	-	119.250.000	-	105.916.364	-	225.166.364
Giảm khác				59.236.364		59.236.364
Thanh lý	16.982.916.942					
Tại ngày 30/9/2023	**443.010.934.489**	**33.859.981.711**	**33.676.737.887**	**4.584.642.089**	**239.717.504.134**	**754.849.800.310**
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	3.630.265.917	1.705.679.780	3.165.592.959	374.467.460	13.023.419.256	21.899.162.099
Thanh lý	14.846.923.925					14.846.923.925
Tại ngày 30/9/2023	**64.518.715.786**	**4.138.828.699**	**11.829.560.066**	**2.971.211.281**	**26.413.540.202**	**109.871.856.034**
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 30/9/2023 (*)	**378.492.218.703**	**29.721.153.012**	**21.847.177.821**	**1.613.430.808**	**213.303.963.932**	**644.977.944.276**
(*) Trong đó, giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình của xí nghiệp BOT là:	288.482.551.142	37.607.147	-	18.907.497	-	288.539.065.786

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 30/9/2023 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	551.574.454.513	50.340.301.701	-	501.234.152.812
Nhà xưởng	6.785.092.912	862.182.576	-	5.922.910.336
Cộng	**735.250.744.448**	**51.447.374.743**	**-**	**683.803.369.705**
Giá trị còn lại:				
Quyền sử dụng đất	8.571.166.327			8.816.056.793
Cơ sở hạ tầng	1.046.014.449.369			1.096.354.751.070
Nhà xưởng	17.184.435.516			18.046.618.092
Cộng	**1.071.770.051.212**			**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 30/9/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn:		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	647.250.422	1.695.885.103
Chi phí khác	574.864.392	280.000.000
Cộng	**1.222.114.814**	**1.975.885.103**
Dài hạn:		
Chi phí trung tu, trùng tu	235.745.422	335.159.314
Tiền thuê đất trả trước của Xí nghiệp Golf	42.022.148.880	43.170.249.067
Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.044.990.189	2.944.957.576
Các khoản chi phí khác	7.521.538.889	9.106.722.435
Cộng	**50.824.423.380**	**55.557.088.392**

4.10.Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 30/9/2023 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	17.017.732.675	17.017.732.675	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 (*)	111.436.339.203	111.436.339.203	102.434.038.597	102.434.038.597
Cộng	**236.367.062.711**	**236.367.062.711**	**248.298.316.537**	**248.298.316.537**

(*) Tại ngày 30/9/2023, 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 30/9/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan – Xem thêm Mục 4.28	87.787.760.626	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		115.350.601.421
Các khách hàng khác (*)	89.984.919.925	150.975.990.041
Cộng	**366.979.949.935**	**421.533.076.139**

(*) Tại ngày 30/9/2023, 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 30/9/2023 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	29.921.732.421	45.704.091.569	16.941.262.249	1.158.903.101
Thuế thu nhập doanh nghiệp	32.707.673.384	38.590.755.368	11.271.290.897	5.388.208.913
Thuế thu nhập cá nhân	39.457.200	2.694.988.000	2.981.365.200	325.834.400
Thuế tiêu thụ đặc biệt	975.643.486	8.620.371.777	8.673.055.900	1.028.327.609
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác		-	-	-
Cộng thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	**63.644.506.491**	**95.610.206.714**	**39.866.974.246**	**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 30/9/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Chi phí trích trước giá vốn cho thuê KCN Châu Đức	980.152.080.855	832.609.298.330

4.14.Phải trả khác

	Tại ngày 30/9/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn:		
Bảo hiểm xã hội	152.528.948	84.938.000
Cổ tức phải trả	9.075.058.131	9.619.784.141
Nhận ký quỹ, ký cược	12.860.654.193	6.432.606.695
Phải trả tiền hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh dự án khu dân cư Hữu Phước	289.689.455.987	257.356.354.418
Các khoản phải trả, phải nộp khác	20.179.560.335	20.401.073.824
Cộng	**331.957.257.594**	**293.894.757.078**
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2.350.823.475	910.823.475

(Xem trang tiếp theo)

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

4.15.Doanh thu chưa thực hiện

	Tại ngày 30/9/2023 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 các hợp đồng bán Voucher	9.788.345.470	-
Cộng	**21.894.739.192**	**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**

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 30/9/2023 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 cácNH:						
NH Woori Bank Việt Nam	42.382.974.110	42.382.974.110	65.357.615.693	39.470.192.357	16.495.550.774	16.495.550.774
NH TMCP Ngoại thương Việt Nam	31.920.857.900	31.920.857.900	27.975.302.900	38.531.300.690	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	4.564.000.000	4.564.000.000	2.264.000.000	6.900.000.000	9.200.000.000	9.200.000.000
NH TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đồng Nai	42.600.000.000	42.600.000.000	28.400.000.000	42.600.000.000	56.800.000.000	56.800.000.000
NH TMCP Công Thương Việt Nam - CN 7	182.166.893.560	182.166.893.560	123.166.893.560	145.000.000.000	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	**459.802.758.904**	**459.802.758.904**	**373.812.478.820**	**405.200.859.714**	**491.191.139.798**	**491.191.139.798**

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

	Tại ngày 30/9/2023 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	1.241.275.277.179	1.241.275.277.179	13.641.355.194	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	**1.920.207.443.844**	**1.920.207.443.844**	**49.511.227.107**	**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 11,4%/năm. Mục đích vay là để đầu tư xây dựng dự án Khu công nghiệp – Đô thị & sân Golf Châu Đức và công trình BOT. Thời gian vay còn lại từ 02 năm đến 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		
						10/07/2023	6.956.712.329	6.956.712.329		

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- 30/09/2023	361.330.394.323
Số vốn chưa sử dụng đến 30/9/2023 là: 138.669.605.677 VND.				

(Xem trang tiếp theo)

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

- 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, 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 756197 cấp cho Công Ty Cổ Phần Sonadezi Châu Đức do Sở Tài Nguyên và Môi Trường – tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020.

- Cam kết bảo lãnh của công ty mẹ - Xem thêm Mục 4.28

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 9 tháng đầu năm trước	-	-	-	159.799.746.082	159.799.746.082
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 30/9/2022	1.000.000.000.000	5.407.250.000	87.832.827.134	403.445.132.843	1.496.685.209.977
Lãi trong 3 tháng cuối năm trước				37.566.898.679	37.566.898.679
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 nay	-	-	-	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**	**548.074.330.934**	**1.681.254.408.068**

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 18 tháng 4 năm 2023

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

4.17.2.Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 30/9/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Tổng Công ty phát triển Khu Công Nghiệp	562.080.000.000	468.400.000.000
Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành	120.960.000.000	100.800.000.000
Vốn góp của các đối tượng khác	516.959.610.000	430.800.000.000
Cộng	**1.199.999.610.000**	**1.000.000.000.000**

4.17.3.Cổ phiếu

	Tại ngày 30/9/2023	Tại ngày 01/01/2023
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	119.999.961	100.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	119.999.961	100.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	119.999.961	100.000.000

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

4.17.4.Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	55.090.303.258	23.318.584.454
Tạm trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	(6.131.550.753)	(1.860.823.039)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	48.958.752.505	21.457.761.414
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	119.999.961	100.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**408**	**215**

(*) 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.

4.18.Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 30/9/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
USD	30.292	45.416,79

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

	Tại ngày 30/9/2023	Tại ngày 01/01/2023
Số lượng cổ phiếu thưởng được chia cổ tức bằng cổ phiếu của Công ty Cổ phần cấp nước Châu Đức	742.500	495.000

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	170.523.855.867	112.842.877.582
Doanh thu bán nhà liên kế tuyến phố thương mại KDC Sonadezi Hữu Phước	21.474.913.223	
Doanh thu dịch vụ và tư vấn giám sát		
Doanh thu hoạt động thể thao Golf và nhà hàng	12.487.702.760	7.602.666.293
Doanh thu xử lý nước thải	661.010.400	690.890.400
Doanh thu cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	1.220.995.304	440.121.600
Doanh thu cung cấp nước	1.535.481.728	1.608.299.500
Doanh thu sử dụng điện	166.353.704	105.663.104
Doanh thu khác	33.773.581	
Cộng	**208.104.086.567**	**123.290.518.479**

4.20. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn trích trước cho thuê đất và phí quản lý	83.534.375.276	58.593.725.197
Giá vốn bán nhà liên kế tuyến phố thương mại KDC Sonadezi Hữu Phước	4.705.637.092	
Giá vốn dịch vụ và tư vấn giám sát		
Giá vốn hoạt động Khu dịch vụ thể dục thể thao		13.840.128
Giá vốn hoạt động thể thao Golf và nhà hàng	29.877.167.523	14.490.279.480
Giá vốn kinh doanh thu phí đường bộ	2.026.856.949	553.979.120
Giá vốn hoạt động xử lý nước thải	450.641.700	411.358.632
Giá vốn cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	398.557.871	287.394.192
Giá vốn hoạt động cung cấp nước	1.425.459.500	1.658.875.000
Giá vốn hoạt động cung cấp điện	9.226.752	9.163.649
Giá vốn hoạt động khác		
Cộng	**122.427.922.663**	**76.018.615.398**

4.21.Chi phí tài chính

Là chi phí lãi vay phát sinh trong kỳ.

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

4.22.Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	4.529.119.774	4.640.363.649
Chi phí đồ dùng văn phòng	86.532.004	202.369.162
Chi phí khấu hao	413.328.491	406.352.466
Thuế, phí, lệ phí	267.508.361	63.422.183
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.195.711.756	3.734.005.187
Chi phí bằng tiền khác	1.164.016.013	1.221.262.159
Cộng	**7.656.216.399**	**10.267.774.806**

4.23. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên vật liệu	179.150.110	-
Chi phí nhân công	11.675.987.274	9.790.225.649
Chi phí khấu hao tài sản cố định (*)	84.186.262.347	56.174.551.135
Chi phí dịch vụ mua ngoài	30.644.123.027	21.118.236.741
Chi phí khác bằng tiền	21.212.560.516	3.798.679.026
Cộng	**147.898.083.274**	**90.881.692.551**

(*) Chi phí khấu hao tài sản cố định bao gồm: Chi phí khấu hao trong kỳ và 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.

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	67.370.486.920	28.107.349.700
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(4.991.805.000)	(3.151.812.500)
Thu nhập tính thuế	62.378.681.920	24.955.537.200
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	1.348.947.957
Thuế suất thuế TNDN	10%	10%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 10% (1)	130.368.481	134.894.796
2. Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 20%	61.074.997.106	23.606.589.243

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

Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 20% (2)	12.214.999.421	4.721.317.849
Chi phí thuế TNDN trước giảm và điều chỉnh (1) + (2)	12.345.367.903	4.856.212.645
Trừ: Thuế TNDN được giảm theo ưu đãi	(65.184.241)	(67.447.399)
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	**12.280.183.662**	**4.788.765.246**

4.25.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.

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2023

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	525.070	647.630	34.364	15.597	-	-	559.434	663.227
Lãi gộp của bộ phận	291.695	249.692	(27.050)	(6.380)	(6.984)	(1.346)	257.661	241.966
CP bán hàng & QLDN							30.760	33.578
Doanh thu hoạt động tài chính							9.300	9.461
Chi phí tài chính							34.738	21.741
Lợi nhuận khác							(60)	7
Lợi nhuận trước thuế							201.403	196.115
Thuế thu nhập doanh nghiệp							38.591	36.316
Lợi nhuận sau thuế							**162.812**	**159.799**

(Xem trang tiếp theo)

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

4.26.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 30/9/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Phải thu khách hàng:		
Tổng Công ty Cổ phần Phát Triển Khu Công Nghiệp		-
Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Công Nghiệp Số 2	7.770.000	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	3.150.255	8.823.240
Bà Đoàn Thuỳ Nga - Thành viên gia đình của nhân sự chủ chốt- Miễn nhiệm từ ngày 01/4/2023	608.000.000	608.000.000
Bà Lê Thị Giang – Thành viên gia đình của nhân sự quản lý chủ chốt	595.000.000	
Cộng - Xem thêm Mục 4.3	**1.213.957.475**	**1.055.437.892**

	Tại ngày 30/9/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Phải trả người bán:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	(12.702.097.055)	(27.185.530.712)
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi		(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	(13.420.709)	(12.730.009)
Công ty CP Môi trường Sonadezi	(3.376.053.715)	

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

Cộng – Xem thêm Mục 4.10	**(17.017.732.675)**	**(35.443.834.307)**

	Tại ngày 30/9/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Người mua trả tiền trước:		
Tổng Công ty Cổ phần Phát Triển Khu Công Nghiệp	(84.162.695.322)	
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)
Cộng – Xem thêm Mục 4.11	**(87.787.760.626)**	**(7.417.791.908)**

	Tại ngày 30/9/2023 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	37.911.798.167	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 - Miễn nhiệm từ ngày 01/4/2023	1.111.859.000	1.111.859.000
Cộng – Xem thêm Mục 4.14	**56.652.288.149**	**42.112.376.718**

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	695.293.050	
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	8.836.400	9.991.100
Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Công Nghiệp Số 2	4.075.000	6.487.500
Công ty Cổ phần Xây Dựng Đồng Nai		1.411.883
Cộng - Xem thêm Mục 4.19	**708.204.450**	**17.890.483**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Mua hàng:		
Công ty CP Môi trường Sonadezi	3.069.139.741	
Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai	3.734.000	4.988.700
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình		14.312.727.273
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	369.565.729	339.369.976
Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Công Nghiệp Số	19.537.909.091	
Trường Cao đẳng Công Nghệ & QT Sonadezi	18.000.000	
Cộng	**22.998.348.561**	**14.657.085.949**

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	24.000.000	18.000.000
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên	24.000.000	18.000.000
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên	24.000.000	18.000.000
Ông Trần Hào Hiệp	Thành viên	24.000.000	18.000.000
ÔngNguyễn Văn Lương	Thành viên	24.000.000	18.000.000
Ông Phan Đình Thám	Thành viên	24.000.000	18.000.000
Bà Nguyễn Phương Hằng	Thành viên – Bổ nhiệm ngày 18/4/2023	24.000.000	
Cộng		**168.000.000**	**108.000.000**

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

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	184.910.000	169.580.000
Ông Trần Trung Chiến	Phó Tổng Giám đốc	155.200.000	132.140.000
Ông Trương Viết Hoàng Sơn	Phó Tổng Giám đốc - Miễn nhiệm từ ngày 01/4/2023		132.140.000
Ông Nguyễn Minh Tân	Phó Tổng Giám đốc	147.200.000	125.510.000
Ông Trần Ngọc Tòng	Kế toán trưởng	118.800.000	110.200.000
Cộng		**606.110.000**	**669.570.000**

Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và các nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty trong 9 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

4.27.Thu nhập Ban kiểm soát

Tên	Chức vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Bà Phạm Thị Kim Hòa	Trưởng Ban Kiểm soát	115.880.000	83.900.000
Bà Trịnh Thị Hoa	Thành viên	12.000.000	9.000.000
Ông Lê Đức Thuận	Thành viên	12.000.000	9.000.000
Cộng		**139.880.000**	**101.900.000**

4.28.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 30/9/2023 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 30/9/2023, 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.

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

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 9 tháng đầu năm 2023.

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

Đồng Nai, ngày 16 tháng 10 năm 2023