

Appendix CBTT/SGDHCM-02

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

**CHAU DUC SHAREHOLDING
COMPANY**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Số/No.: 313 /SZC-KHTH

Châu Đức, ngày 26 tháng 3 năm 2024
Chau Duc, day month year

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

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

Kính gửi/ To:

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

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

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

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

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

- Báo cáo thường niên năm 2023 của Công ty CP Sonadezi Châu Đức



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

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

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

PHOTOGRAPH GIÁM ĐỐC

PHÓ TÔNG GI

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

TR. BIÊN HÒA - T. ĐỒNG NAI

Nguyễn Minh Tân





**BỀN NỀN TẢNG
VỮNG TƯƠNG LAI**

**BÁO CÁO
THƯỜNG NIÊN 2023**

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC



MỤC LỤC

01

08 THÔNG TIN CHUNG

- 10 Thông tin tổng quan
- 16 Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
- 20 Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý
- 24 Định hướng phát triển
- 27 Các rủi ro

02

32 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

- 34 Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh
- 36 Tổ chức và nhân sự
- 56 Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án
- 57 Tình hình tài chính
- 60 Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

03

64 BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- 66 Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh
- 70 Tình hình tài chính
- 72 Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý
- 72 Kế hoạch phát triển trong tương lai
- 73 Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán
- 74 Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của Công ty

04

76 ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

- 78 Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty
- 79 Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc
- 80 Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

05

82 BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

- 86 Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động
- 87 Trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương
- 88 Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng)
- 89 Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội
- 91 Thực hiện báo cáo kết quả quan trắc và công tác bảo vệ môi trường định kỳ hàng năm
- 92 Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN

06

94 QUẢN TRỊ CÔNG TY

- 96 Hội đồng quản trị
- 105 Ban Kiểm soát
- 106 Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát

07

114 BÁO CÁO TÀI CHÍNH

- 116 Ý kiến kiểm toán
- 118 Báo cáo tài chính được kiểm toán



THÔNG điệp CHỦ TỊCH HĐQT



Kính thưa Quý Đối tác, Quý Cổ Đông,

Năm 2023 là một chặng đường tiếp tục khẳng định sức mạnh và uy tín của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản công nghiệp và dân dụng tại Việt Nam. Với niềm tự hào là thành viên của Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (Sonadezi), chúng tôi tiếp tục khẳng định vị thế hàng đầu, cam kết đóng góp vào sự phát triển bền vững và đáng tin cậy trong lĩnh vực phát triển và kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.

Nhìn lại hành trình hơn 15 năm xây dựng và kiến tạo, chúng tôi đã vượt qua những thách thức của năm 2023 bằng kinh nghiệm, bản lĩnh và nỗ lực không ngừng nghỉ của toàn bộ đội ngũ nhân viên. Năm vừa qua, chúng tôi tiếp tục đầu tư vào cải thiện hạ tầng và mở rộng phạm vi hoạt động để đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng của các doanh nghiệp đang hoạt động trong khu công nghiệp và gia tăng giá trị lợi nhuận cho các Cổ đông.

Với mục tiêu **“Bền nền tảng, vững tương lai”**, chúng tôi cam kết tiếp tục tạo ra môi trường kinh doanh thân thiện, đổi mới và bền vững. Chúng tôi sẽ tiếp tục thúc đẩy sự phát triển của Sonadezi Châu Đức, đồng thời đóng góp vào sự phát triển chung của cộng đồng và đất nước.

Thay mặt Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức, tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới Quý khách hàng, Quý Đối tác và Quý Cổ Đông đã luôn đồng hành và ủng hộ chúng tôi trong suốt thời gian qua. Sự tin tưởng và sự ủng hộ của quý vị là động lực to lớn để chúng tôi tiếp tục phát triển và thành công.

Thay mặt Hội đồng quản trị, tôi cũng xin gửi lời cảm ơn đặc biệt tới toàn thể cán bộ nhân viên Công ty CP Sonadezi Châu Đức đã luôn đồng hành, tin tưởng, phấn đấu nỗ lực góp phần không nhỏ vào thành công của Công ty.

Trân trọng.

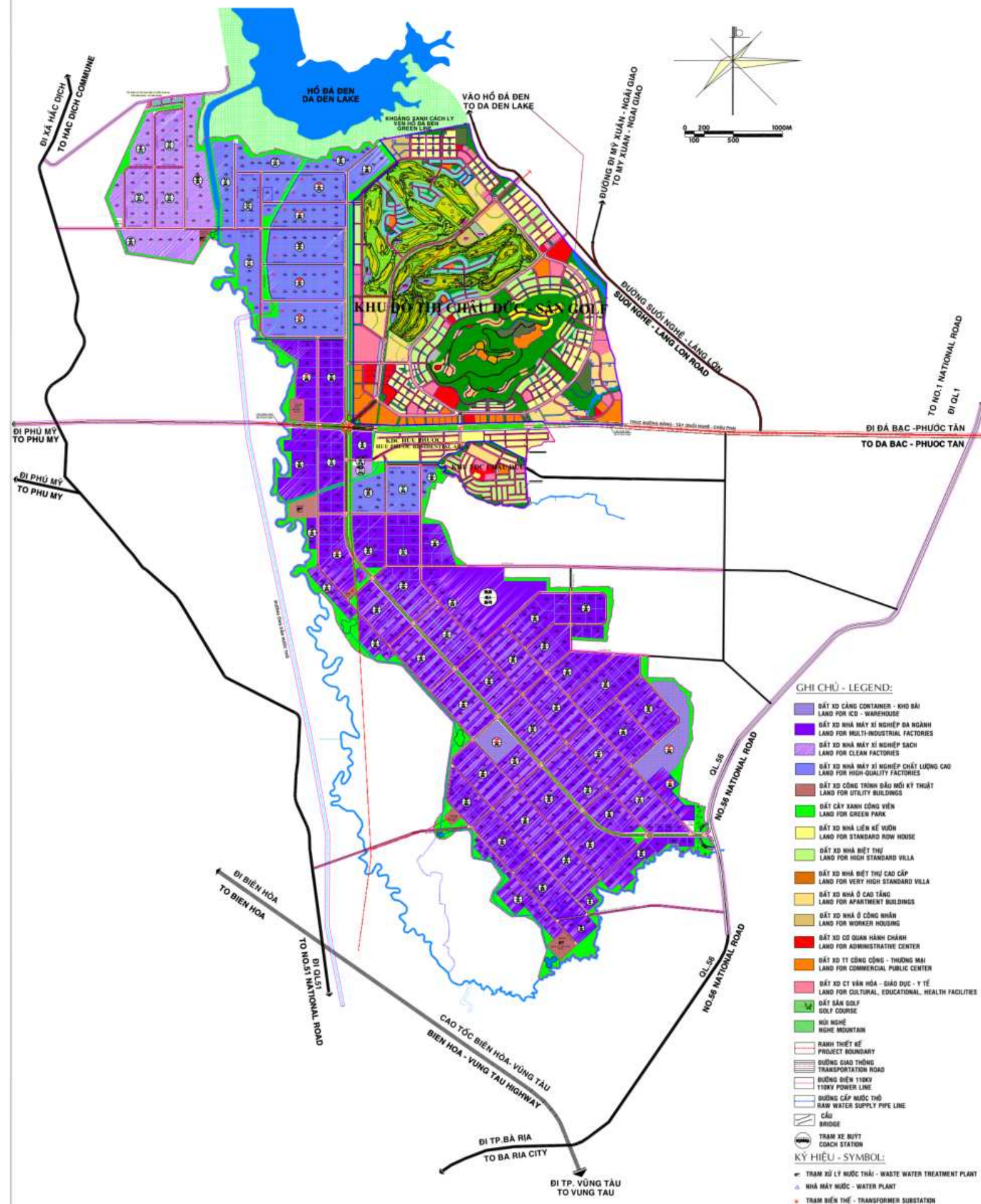
Chủ tịch HĐQT CTCP Sonadezi Châu Đức.



KHU CÔNG NGHIỆP ĐÔ THỊ & SÂN GOLF CHÂU ĐỨC BẢN ĐỒ QUY HOẠCH MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

PHU MY TOWN - CHAU DUC DISTRICT - BA RIA VUNG TAU PROVINCE
CHAU DUC URBAN INDUSTRIAL PARK & GOLF COURSE

LAND USE MASTER PLAN



NHỮNG THÀNH TỰU NỔI BẬT



Đầu tư phát triển và kinh doanh khu công nghiệp, đô thị và sân golf



Kinh doanh công trình, cơ sở hạ tầng với quy mô hàng đầu khu vực



Luôn luôn đầu tư vào cải thiện hạ tầng và liên tục mở rộng phạm vi hoạt động



Tạo ra môi trường đầu tư và môi trường sống hiện đại, đầy đủ tiện nghi cho nhiều đối tượng xã hội



Trở thành điểm sáng thu hút đầu tư tại Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam



Nhân sự hoạt động đầy nhiệt huyết và không ngừng cống hiến

16
NĂM

Tỷ đồng
6.961
TỔNG TÀI SẢN

Tỷ đồng
+1.199
VỐN ĐIỀU LỆ

Tỷ đồng
836
TỔNG DOANH THU

Tỷ đồng
219
LỢI NHUẬN SAU THUẾ

259
NHÂN SỰ



01

THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát
2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý
4. Định hướng phát triển
5. Các rủi ro





CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Tên doanh nghiệp : CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Tên doanh nghiệp quốc tế : SONADEZI CHAU ĐỨC SHAREHOLDING COMPANY

Tên doanh nghiệp viết tắt : SZC

Giấy chứng nhận ĐKDN : Số 3600899948 (do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 16/08/2023)

Mã cổ phiếu : SZC

Logo



Vốn điều lệ : 1.199.999.610.000 đồng

Vốn đầu tư của chủ sở hữu : 1.737.315.400.168 đồng

Trụ sở chính : Tầng 09, Cao ốc Sonadezi, Số 01, Đường 01, KCN Biên Hòa 01, P. An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Số điện thoại : 0251 8860 788

Số fax : 0251 8860 783

Website : www.sonadezichauduc.com.vn

Email : chauduc@sonadezichauduc.com.vn



THÔNG TIN TỔNG QUAN

NHỮNG CỘT MỐC QUAN TRỌNG



2012

- **Tháng 1/2012:** khai trương Văn phòng Trụ sở chính tại Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, số 01, đường 01, KCN Biên Hòa 1, Đồng Nai
- **Tháng 02/2012:** Khánh thành Khu Dịch vụ Thể dục Thể thao Sonadezi (Sân tập Golf) quy mô 4,4 ha thuộc khuôn viên trường Cao đẳng Công nghệ và Quản Trị Sonadezi, KCN Biên Hòa 2, Đồng Nai



2014

Tháng 12/2014: Phát hành cổ phiếu riêng lẻ thành công và nâng số vốn Điều lệ Công ty từ bảy trăm tỷ đồng lên một ngàn tỷ đồng



2010

Quý IV/2010 hoàn tất đầu tư và đưa vào khai thác 2 trạm thu phí của DA BOT đường 768 trên đường Đồng Khởi và đường Nhà máy nước Thiện Tân



2008

Tháng 11/2008 hoàn thành xây dựng và chính thức đưa Văn phòng Khu công nghiệp Đô thị Châu Đức tại thôn Hữu Phước, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức vào hoạt động



2007

- Ngày 26/6/2007 thành lập Công ty với tên ban đầu là Công ty Cổ phần phát triển Hạ tầng Sonadezi
- Ngày 15/9/2007 tăng vốn điều lệ và đổi tên thành Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức



2016

Hoàn tất công tác thi công đưa vào vận hành công trình Module 01 – Công suất 4.000 m³/ngày.đêm, Trạm XLNT tập trung số 02 KCN Châu Đức – Đạt 01 công suất 500 m³/ngày.đêm, đã được UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp Giấy phép xả thải vào nguồn nước số 20/GP.UBND ngày 11/08/2016



2018

Ngày 30/01/2018: Lễ động thổ dự án sân Golf Châu Đức

2017

Triển khai thi công hoàn thiện hạ tầng KCN giai đoạn I phục vụ các khách hàng thuê đất tại Khu công nghiệp



2020

Cơ bản hoàn thiện thi công san nền tạo hình sân golf Resort 18 lỗ & thi công hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước



2021

- Hoàn tất thủ tục ký hợp đồng hợp tác góp vốn dự án Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước – Giai đoạn 1



2022

Ngày 26/06/2022: Kỷ niệm 15 năm thành lập Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức

2023

- **Ngày 30/10/2023:** Công ty CP Sonadezi Châu Đức tổ chức Lễ khởi công Nhà ở xã hội Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước tại xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức
- **Ngày 18/11/2023:** Công ty CP Sonadezi Châu Đức tổ chức Lễ khánh thành Sân golf Châu Đức tại xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Đây là sân golf nằm trong tổng thể dự án Khu công nghiệp - Đô thị và Sân golf Châu Đức (diện tích 2.287ha)

NHỮNG KHOẢNH KHẮC NỔI BẬT NĂM 2023

01

Ngày 17/04/2023

CN KCN Đô thị Châu Đức - Công ty CP Sonadezi Châu Đức vinh dự nhận giấy khen từ Cục thuế Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu vì đã có thành tích chấp hành tốt chính sách thuế năm 2022



02

Ngày 16/05/2023

Công ty CP Sonadezi Châu Đức vinh dự nhận giấy khen từ Cục thuế Tỉnh Đồng Nai vì đã có thành tích thực hiện tốt chính sách, pháp luật thuế năm 2022



03

Ngày 13/10/2023

Tổng Giám đốc nhận bằng khen Doanh nghiệp tiêu biểu Năm 2023 tại lễ tôn vinh doanh nghiệp góp công vào sự phát triển của Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu



04

Ngày 18/11/2023

Lễ khánh thành Sân golf Châu Đức, sân golf là tiện ích nổi bật và là một trong những giá trị cộng thêm mà hệ thống Sonadezi mang đến cho khách hàng.



NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

LĨNH VỰC KINH DOANH

- Đầu tư phát triển đô thị, khu công nghiệp, khu dân cư và sân golf
- Kinh doanh công trình kết cấu hạ tầng
- Giao dịch mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản, môi giới bất động sản, định giá bất động sản, tư vấn bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản, sàn giao dịch bất động sản
- Kinh doanh thu phí đường bộ

STT	Mã ngành, nghề kinh doanh	Tên ngành, nghề kinh doanh
1	2392	Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét (không hoạt động tại trụ sở)
2	0810	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét (Khai thác các hoạt động ngoài tỉnh)
3	5210	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa
4	5510	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày Chi tiết: Kinh doanh khách sạn (không hoạt động tại trụ sở) - Loại trừ: Kinh doanh dịch vụ lữ hành
5	5610	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (không bao gồm kinh doanh quán bar, vũ trường, phòng karaoke và các dịch vụ kèm theo) (chỉ hoạt động khi cơ quan có thẩm quyền chấp thuận về địa điểm và có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật) (riêng kinh doanh rượu, thuốc lá chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật và phù hợp với quy hoạch)
6	5629	Dịch vụ ăn uống khác (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật)
7	5630	Dịch vụ phục vụ đồ uống (không bao gồm kinh doanh quán bar, vũ trường, phòng karaoke và các dịch vụ kèm theo) (chỉ hoạt động khi cơ quan có thẩm quyền chấp thuận về địa điểm và có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật) (riêng kinh doanh rượu, thuốc lá chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật và phù hợp với quy hoạch)
8	3600	Khai thác, xử lý và cung cấp nước (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật)
9	3700	Thoát nước và xử lý rác thải (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật, không hoạt động tại trụ sở)
10	3811	Thu gom rác thải không độc hại (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật, không hoạt động tại trụ sở) - Loại trừ: Thu gom rác trực tiếp từ các hộ gia đình
11	3812	Thu gom rác thải độc hại (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật, không hoạt động tại trụ sở) - Loại trừ: Thu gom rác trực tiếp từ các hộ gia đình
12	3821	Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật, không hoạt động tại trụ sở)



STT	Mã ngành, nghề kinh doanh	Tên ngành, nghề kinh doanh
13	3822	Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật, không hoạt động tại trụ sở)
14	3900	Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác
15	4312	Chuẩn bị mặt bằng - Loại trừ: Dịch vụ nổ mìn
16	4321	Lắp đặt hệ thống điện (trừ xi mạ; gia công cơ khí)
17	4329	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác (trừ xi mạ; gia công cơ khí)
18	4330	Hoàn thiện công trình xây dựng
19	4390	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác
20	8230	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật)
21	8299	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đầu Chi tiết: Hoạt động hỗ trợ khác cho kinh doanh chưa được phân vào đầu (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật) - Loại trừ: Quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối: Thuốc lá và xì gà, sách, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải
22	8551	Giáo dục thể thao và giải trí
23	9311	Hoạt động của các cơ sở thể thao (không hoạt động tại trụ sở)
24	9312	Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao
25	9319	Hoạt động thể thao khác
26	6810 (chính)	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật và thực hiện theo Điều 11 Luật kinh doanh bất động sản Số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014) - Loại trừ: Đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng

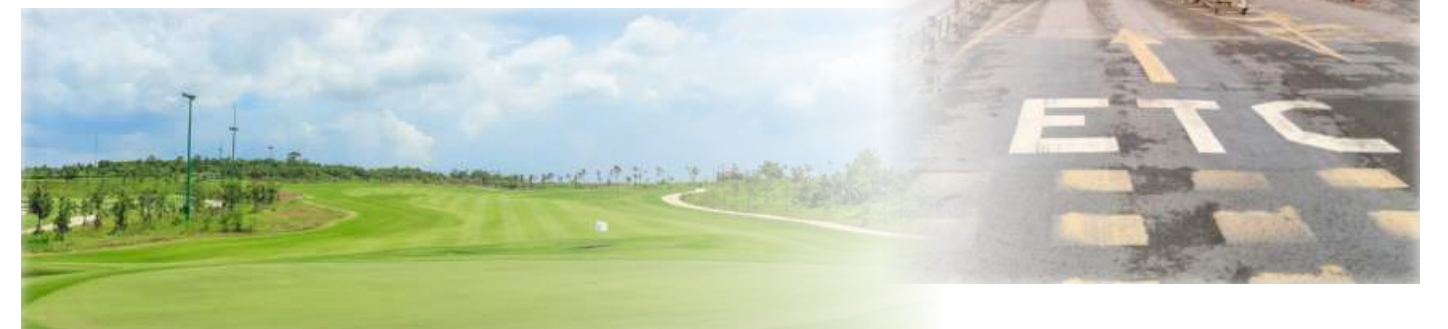


STT	Mã ngành, nghề kinh doanh	Tên ngành, nghề kinh doanh
27	6820	<p>Tư vấn, môi giới, đấu giá quyền sử dụng đất</p> <p>Chi tiết: Môi giới bất động sản, tư vấn bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản, sàn giao dịch bất động sản (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật)</p> <p>- Loại trừ: Dịch vụ đấu giá tài sản</p>
28	7110	<p>Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan</p> <p>Chi tiết:</p> <p>- Khảo sát, đo vẽ địa hình, khoan thăm dò địa chất</p> <p>- Tư vấn thiết kế, quy hoạch, lập dự án đầu tư</p> <p>- Tư vấn quản lý dự án, giám sát, thẩm định, kiểm định công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật)</p>
29	7120	<p>Kiểm tra và phân tích kỹ thuật</p> <p>- Loại trừ: Dịch vụ kiểm định (kiểm tra, thử nghiệm) và cấp Giấy chứng nhận cho các phương tiện giao thông vận tải (gồm hệ thống tổng thành, thiết bị, linh kiện của phương tiện); dịch vụ kiểm định và cấp Giấy chứng nhận an toàn kỹ thuật và bảo vệ môi trường đối với các phương tiện, thiết bị chuyên dụng, container, thiết bị đóng gói hàng nguy hiểm dùng trong giao thông vận tải, dịch vụ kiểm định và cấp Giấy chứng nhận an toàn kỹ thuật và bảo vệ môi trường đối với các phương tiện, thiết bị thăm dò, khai thác và vận chuyển dầu khí trên biển; dịch vụ kiểm định kỹ thuật an toàn lao động đối với các máy, thiết bị có yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn lao động được lắp đặt trên các phương tiện giao thông vận tải và phương tiện, thiết bị thăm dò, khai thác và vận chuyển dầu khí trên biển; dịch vụ đăng kiểm tàu cá</p>
30	7310	<p>Quảng cáo (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật)</p> <p>- Loại trừ: Quảng cáo thuốc lá</p>
31	7490	<p>Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu</p> <p>Chi tiết: Dịch vụ tư vấn môi trường.</p>
32	7721	<p>Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí</p>
33	4322	<p>Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí (trừ xi mạ; gia công cơ khí)</p>
34	2395	<p>Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao (không hoạt động tại trụ sở)</p>
35	5221	<p>Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt</p>
36	5225	<p>Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ</p> <p>Chi tiết: Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật)</p>
37	5621	<p>Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật)</p>
38	7730	<p>Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm theo điều khiển</p> <p>Chi tiết: Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng</p>
39	4101	<p>Xây dựng nhà để ở</p>
40	4102	<p>Xây dựng nhà không để ở</p>

STT	Mã ngành, nghề kinh doanh	Tên ngành, nghề kinh doanh
41	4211	Xây dựng công trình đường sắt
42	4212	Xây dựng công trình đường bộ
43	4221	Xây dựng công trình điện - Loại trừ: Xây dựng và vận hành Thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội là hoạt động thương mại độc quyền nhà nước
44	4222	Xây dựng công trình cấp, thoát nước
45	4223	Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc
46	4229	Xây dựng công trình công ích khác - Loại trừ: Xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội
47	4291	Xây dựng công trình thủy - Loại trừ: Xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội là hoạt động thương mại độc quyền nhà nước
48	4292	Xây dựng công trình khai khoáng
49	4293	Xây dựng công trình chế biến, chế tạo
50	4229	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác - Loại trừ: Xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội

Tỉnh Đồng Nai: triển khai dự án BOT Đường 768 bao gồm 6 tuyến đường tại TP. Biên Hòa và huyện Vĩnh Cửu

Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu: triển khai dự án KCN –ĐT và Sân Golf Châu Đức quy mô 2.287 ha.



MÔ HÌNH QUẢN TRỊ VÀ CƠ CẤU TỔ CHỨC

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

Công ty được tổ chức theo mô hình Công ty Cổ phần, đứng đầu là Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ). Công ty có Ban kiểm soát (BKS), Hội đồng quản trị (HĐQT), Ban Kiểm toán nội bộ (Ban KTNB), Ban điều hành có Tổng Giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc.



Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền quyết định cao nhất của Công ty theo Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty. Đại hội đồng cổ đông thường niên sẽ được tổ chức mỗi năm một lần theo quy định của Luật doanh nghiệp.



Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định các vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng Quản trị của Công ty hiện tại có bảy (07) thành viên.



Ban kiểm soát

Ban kiểm soát là cơ quan trực thuộc Đại hội đồng cổ đông do Đại hội đồng cổ đông bầu ra. Vai trò của Ban kiểm soát là đảm bảo quyền lợi của cổ đông và giám sát các hoạt động của Công ty. Ban kiểm soát của Công ty hiện tại gồm ba (03) thành viên hoạt động độc lập với Hội đồng Quản trị và Ban điều hành Công ty.



Ban Kiểm toán nội bộ

Ban Kiểm toán nội bộ là đơn vị trực thuộc Hội đồng Quản trị, thực hiện nhiệm vụ kiểm toán nội bộ tại đơn vị với quyền hạn và nghĩa vụ theo quy định tại Nghị định số 05/2019/NĐ-CP ngày 22/01/2019 và Quy chế hoạt động của Ban Kiểm toán nội bộ Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức.



Ban Tổng Giám đốc

Cơ cấu Ban Tổng Giám đốc Công ty có bốn (04) người, gồm: một (01) Tổng Giám đốc; ba (03) Phó Tổng Giám đốc. Tổng Giám đốc điều hành hoạt động hàng ngày của Công ty và chịu trách nhiệm trước Hội đồng Quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình.



CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ



MÔ HÌNH QUẢN TRỊ VÀ CƠ CẤU TỔ CHỨC

CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức không sở hữu Công ty con, Công ty liên kết và Công ty có 3 chi nhánh trực thuộc.

CHI NHÁNH CÔNG TY



CHI NHÁNH CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC - XÍ NGHIỆP BOT

Địa chỉ : Tầng 09, Cao ốc Sonadezi, Số 01, Đường 01, KCN Biên Hòa 01, P. An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Ngành nghề hoạt động chính : Kinh doanh thu phí cầu đường dự án BOT



CHI NHÁNH KHU CÔNG NGHIỆP ĐÔ THỊ CHÂU ĐỨC

Địa chỉ : Đường Hội Bài – Châu Pha – Đá Bạc, thôn Hữu Phước, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

Ngành nghề hoạt động chính : Kinh doanh bất động sản công nghiệp, bất động sản dân dụng



CHI NHÁNH CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC - XÍ NGHIỆP GOLF CHÂU ĐỨC

Địa chỉ : Sân golf Châu Đức, KCN - ĐT Châu Đức, Đường 02, thôn Hữu Phước, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

Ngành nghề hoạt động chính : Kinh doanh dịch vụ Golf



ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

NHIỆM VỤ

Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức đã và đang xây dựng dự án khu công nghiệp đô thị toàn diện mang lại nhiều tiện ích và cơ hội đa dạng cho cả nhà đầu tư và du khách tại đây. Các lĩnh vực từ khu đô thị đến khu sản xuất công nghiệp, khu kinh doanh dịch vụ và khu vui chơi giải trí. Dự án này không chỉ tập trung vào việc thu hút đầu tư mà còn tạo ra một môi trường sống đô thị hiện đại và bền vững.

Quản lý đô thị hiện đại và hiệu quả là một phần quan trọng của chiến lược tổ hợp Sonadezi. Hệ thống tổ chức quản lý chặt chẽ giúp đảm bảo sự phát triển bền vững, quản lý tốt các nguồn lực và đáp ứng linh hoạt đối với những thách thức trong quá trình phát triển.



SỨ MỆNH

Sứ mệnh táo bạo và chiến lược của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức không chỉ dừng lại ở việc xây dựng một khu đô thị công nghiệp, mà còn đặt ra mục tiêu lớn là kiến tạo và phát triển một vùng đất rộng lớn 2.287 ha tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, trở thành một khu phức hợp đa chức năng, bao gồm: công nghiệp - đô thị - sân Golf, tạo nên một không gian năng động và hiện đại nhất. Đây sẽ là “cửa ngõ vào thương mại thế giới”, sứ mệnh này không chỉ mang tính chiến lược về kinh tế mà còn đóng góp vào sự phát triển toàn diện và bền vững của vùng kinh tế trọng điểm phía Nam.



GIÁ TRỊ CỐT LÕI

- Phát triển trên cơ sở hài hòa lợi ích của các bên liên quan.
- Hiểu được tầm quan trọng của người lao động trong mọi hoạt động của doanh nghiệp, Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức luôn đảm bảo cho nhân sự Công ty được tự do sáng tạo và khẳng định giá trị bản thân, mang đến nhiều cơ hội thăng tiến trong công việc và luôn nỗ lực để mang đến hiệu quả với nguồn lực hiện tại.
- Tạo ra môi trường đầu tư và môi trường sống hiện đại, đầy đủ tiện nghi cho nhiều đối tượng xã hội.



CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU CỦA CÔNG TY

1. Đầu tư hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật dự án Khu công nghiệp Đô thị Châu Đức.
2. Triển khai hoạt động kinh doanh bất động sản công nghiệp (cho thuê đất, thuê nhà xưởng), bất động sản dân dụng (KDC Sonadezi Hữu Phước, KĐT Châu Đức) và sân golf Châu Đức.
3. Hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại, đáp ứng đầy đủ các yêu cầu của Nhà đầu tư và trở thành một trong những điểm sáng thu hút đầu tư tại Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam để kết nối với thương mại toàn cầu.
4. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh đạt theo kế hoạch ĐHCĐ đã thông qua.

ĐẦU TƯ HẠ
TẦNG - KỸ
THUẬT DỰ ÁN

Kinh doanh
bất động sản
- KCN & KĐT

ĐIỂM SÁNG
THU HÚT
ĐẦU TƯ



ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN



CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

- » Liên kết, liên doanh với các đối tác trong và ngoài nước có năng lực tài chính, bề dày kinh nghiệm phát triển và kinh doanh Bất động sản để phát triển khu đô thị, khu du lịch, sân golf...một cách chuyên nghiệp và có hiệu quả.
- » Phát triển mạng lưới các công ty thành viên để chuyên trách quản lý các mảng dịch vụ như kinh doanh bất động sản dân dụng, điện, nước, môi trường, công nghệ thông tin, du lịch, giáo dục, dịch vụ hạ tầng khu công nghiệp...
- » Tận dụng, phát huy lợi thế về quản trị, tiềm lực tài chính, kinh nghiệm và thương hiệu của Tổng Công ty Sonadezi trong lĩnh vực bất động sản công nghiệp để củng cố và phát triển thương hiệu cũng như tạo sự khác biệt và lợi thế cạnh tranh.
- » Phát triển nguồn nhân lực và hoàn thiện hệ thống quản lý doanh nghiệp theo định hướng phát triển bền vững.



CÁC MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG (MÔI TRƯỜNG, XÃ HỘI VÀ CỘNG ĐỒNG) VÀ CHƯƠNG TRÌNH CHÍNH LIÊN QUAN ĐẾN NGẮN HẠN VÀ TRUNG HẠN CỦA CÔNG TY

- » Chú trọng phát triển kinh doanh bền vững đi đôi với chính sách thân thiện với môi trường, trách nhiệm xã hội, cộng đồng và bình đẳng giới.
- » Cam kết thực hiện bảo vệ môi trường, đầu tư xây dựng các công trình bảo vệ môi trường như Nhà máy xử lý nước thải, hệ thống thu gom chất thải rắn, trồng cây xanh trong KCN Châu Đức và thực hiện giám sát môi trường định kỳ báo cáo 2 lần/năm.
- » Công ty chú trọng thực hiện công tác xã hội từ thiện và quan hệ cộng đồng đặc biệt là các địa bàn đang triển khai dự án là huyện Châu Đức, Thị xã Phú Mỹ của tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; thành phố Biên Hòa, huyện Vĩnh Cửu của tỉnh Đồng Nai.



CÁC RỦI RO



RỦI RO KINH TẾ

Trong năm 2023, trước tình hình đầy biến động của nền kinh tế thế giới, những khó khăn đến từ thị trường vốn, thị trường chứng khoán, thị trường bất động sản,... thì nguồn cầu về bất động sản vẫn giữ đà tăng trưởng mạnh mẽ, đặc biệt là các doanh nghiệp có dòng vốn FDI. Khi lượng vốn lớn từ FDI đổ vào thì đồng nghĩa những nhu cầu về mặt bằng sản xuất, kho bãi để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh sẽ tăng lên.

Theo Tổng Cục Thống kê, năm 2023 ghi nhận GDP tăng 5,05% so với năm trước. Trong đó dòng vốn FDI tăng 3,5% tương ứng đạt 23,18 tỷ USD – đây là số vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện cao nhất trong những năm vừa qua, đồng thời ngành xây dựng tăng 7,06% đóng góp 0,51 điểm phần trăm. Bên cạnh đó, tình hình giải ngân vốn đầu tư công của Chính Phủ cũng đã góp phần vào sự phục hồi của ngành công nghiệp tại khu vực Đông Nam Bộ nói chung và với tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu nói riêng.

Theo báo cáo của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, đến hết năm 2023 tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã có tổng cộng 710 dự án đầu tư trong nước với tổng vốn đầu tư đăng ký là 384.983,2 tỷ đồng. Trong đó, có 287 dự án đặt tại Khu công nghiệp (KCN) với tổng vốn đầu tư đăng ký là 160.497,4 tỷ đồng và 424 dự án đặt bên ngoài KCN với tổng vốn đầu tư đăng ký là 224.485,8 tỷ đồng. Lũy kế 10 tháng 2023, dự án FDI cấp mới trên địa bàn tỉnh đạt tổng vốn đăng ký hơn 751 triệu USD, tăng 2,78 lần so với cùng kỳ năm 2022; các dự án điều chỉnh tăng vốn thêm 503 triệu USD, tăng 15,3% so với cùng kỳ năm 2022. Để đón đầu và sẵn sàng đáp ứng nhu cầu thuê xưởng của khách hàng, một số KCN của Bà Rịa -Vũng Tàu đã đẩy mạnh mảng nhà xưởng cho thuê. Đặc biệt tại KCN Châu Đức, bên cạnh đất công nghiệp cho thuê, chủ đầu tư đã dành hàng trăm ha đất để thu hút các nhà đầu tư thứ cấp xây dựng nhà xưởng cho thuê. Tính từ đầu năm đến tháng 11 năm 2023, KCN Châu Đức đã thu hút 6/20 dự án FDI mới vào Bà Rịa - Vũng Tàu và có 9 dự án FDI điều chỉnh tăng vốn, trong đó một số dự án thuê hoặc nhận chuyển nhượng nhà xưởng,... tất cả điều là cơ hội để Công ty nắm bắt phát triển mạnh mẽ.

Năm 2023, nền kinh tế toàn cầu vẫn bấp bênh trong bối cảnh tình hình địa chính trị kéo dài, từ các cuộc xung đột ở khu vực Trung Đông đến các chính sách thắt chặt tiền tệ của các nước nhằm kiềm chế lạm phát, sự sụt giảm của các đơn hàng xuất khẩu, nợ xấu tăng cao,... Đối mặt với thách thức từ nền kinh tế thế giới, Ban lãnh đạo Công ty đã chủ trương thực hiện cập nhật kịp thời biến động của nền kinh tế, liên tục cải thiện và nâng cao kiểm soát công tác quản lý tình hình sử dụng vốn trong kinh doanh, đảm bảo các chỉ tiêu tài chính. Bên cạnh đó, Công ty luôn theo dõi, nắm bắt tình hình kinh tế chung để chủ động đề xuất những giải pháp hợp lý, duy trì ổn định nhằm tháo gỡ khó khăn trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

CÁC RỦI RO

RỦI RO LÃI SUẤT

Áp lực gia tăng

Hiện nay, lãi suất điều hành của Cục Dự trữ Liên bang Mỹ (FED) – đang ở mức 5,25-5,5%, mức cao nhất trong 22 năm qua, Ngân hàng Trung ương Châu Âu (ECB) với lãi suất tái cấp vốn ở mức 3,5%. Áp lực gia tăng lãi suất luôn tồn đọng bởi những biến động của thị trường tài chính.

Từ đầu năm 2023 đến nay, NHNN đã điều hành linh hoạt nghiệp vụ thị trường mở nhằm ổn định thị trường tiền tệ hỗ trợ phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội. Theo đó, mặt bằng lãi suất cho vay của các ngân hàng thương mại (NHTM) có xu hướng điều chỉnh theo lãi suất của NHNN đưa ra.

Văn bản pháp luật

Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức là một doanh nghiệp được thành lập và hoạt động sản xuất kinh doanh tại Việt Nam, hoạt động dưới mô hình Công ty cổ phần và niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE). Do đó, Công ty bị chi phối bởi nhiều văn bản luật khác nhau như: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thuế,... Ngoài ra, Công ty còn hoạt động trong lĩnh vực chính là bất động sản nên cũng chịu ảnh hưởng từ các văn bản pháp luật có liên quan như Luật đầu tư, Luật quy hoạch, Luật Đất đai, Luật nhà ở,...

Biến động lãi suất

Với đặc thù kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản và hạ tầng, Công ty luôn cần duy trì nguồn vốn đầu tư cao và quá trình thu hồi vốn lâu dài. Do đó, các biến động về lãi suất sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến dòng tiền, từ đó ảnh hưởng đến hiệu quả kinh doanh nói chung và hiệu quả dự án nói riêng.

Hạn chế rủi ro

Nhằm hạn chế rủi ro về lãi suất, Công ty luôn chú trọng xây dựng kế hoạch đầu tư - kinh doanh và cân đối dòng tiền, thường xuyên giám sát, đánh giá tính thanh khoản và thực hiện tốt các nghĩa vụ đối với tổ chức tín dụng.

Công ty luôn có những kế hoạch đầu tư - kinh doanh và cân đối nguồn vốn hàng năm, thường xuyên giám sát, đánh giá tính thanh khoản và thực hiện tốt các nghĩa vụ đối với các tổ chức tín dụng.

RỦI RO PHÁP LUẬT

Sửa đổi quy định

Đến cuối tháng 12/2023, dự thảo Luật đất đai (sửa đổi) đã được rà soát kỹ lưỡng và các cơ quan đã thống nhất tiếp tục sửa đổi bổ sung. Trong bối cảnh, bất động sản là một ngành đặc thù, nhạy cảm bị ảnh hưởng trực tiếp và tức thời bởi những thay đổi về luật cũng như chính sách đất đai.

Từ việc Luật đất đai (sửa đổi) được thông qua không chỉ hỗ trợ tâm lý chung của thị trường bất động sản mà còn tác động tích cực đến phía doanh nghiệp cũng như chủ nhà đầu tư. Đồng thời, để giảm thiểu tối đa những rủi ro phát sinh liên quan đến yếu tố pháp lý trong quá trình hoạt động, Công ty luôn nghiên cứu và cập nhật các văn bản pháp luật có liên quan đến hoạt động của mình, thường xuyên theo dõi và tuân thủ nghiêm ngặt các quy định của Pháp luật. Ngoài ra tham khảo và thuê tư vấn đối với những vấn đề pháp lý nằm ngoài khả năng của Công ty.

RỦI RO CẠNH TRANH

Vị trí địa lý

Trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, Bà Rịa-Vũng Tàu và các địa phương lân cận ngày càng có nhiều khu công nghiệp được xây dựng và thu hút nhiều nhà đầu tư khó tính trong việc tìm địa điểm đầu tư, so sánh chi tiết giá thuê đất, hạ tầng kết nối và khả năng cung cấp nguồn nhân lực tại chỗ,... Chính điều này đã tạo ra những khó khăn cũng như động lực cho Công ty trong việc tìm kiếm khách hàng, kết nối với các đối tác, cải thiện và nâng cao chất lượng cơ sở hạ tầng để phục vụ cho mục tiêu phát triển của doanh nghiệp.

Hoạt động tài chính

Rủi ro tín dụng xuất phát từ hoạt động tài chính, tiền gửi ngân hàng và chủ yếu đến từ các khoản phải thu của khách hàng. Rủi ro này là rủi ro khách hàng không thể thực hiện chi trả một phần hay toàn bộ các khoản nợ theo hợp đồng hoặc thỏa thuận.

Tiền gửi ngân hàng

Đối với các khoản tiền gửi tại ngân hàng, Công ty lựa chọn các ngân hàng uy tín để duy trì số tiền gửi và thường xuyên giao dịch với doanh nghiệp để hạn chế các vấn đề về rủi ro mất thanh khoản tại các ngân hàng. Mức độ rủi ro tín dụng với khoản tiền gửi tại ngân hàng là khá thấp.

INDUSTRIAL
SONADEZI CHAU DUC

RESIDENTIAL **COMMERCIAL**
SONADEZI CHAU DUC

Lợi thế cạnh tranh

Một lợi thế cho Sonadezi Châu Đức là có giá thuê hấp dẫn trong khu vực, cùng với chi phí đầu tư thấp, trong bối cảnh các khu công nghiệp khác hoặc đã lấp đầy, hoặc giá thuê rất cao. Đây là một lợi thế quan trọng trong việc đưa ra mức giá thuê đất cạnh tranh cũng như tạo tiền đề cho SZC thực hiện đầu tư và mở rộng các dự án trong tương lai.

Vì thế, để nâng cao năng lực cạnh tranh, Công ty chủ động đa dạng hóa và nâng cấp chất lượng sản phẩm, nâng cao dịch vụ chăm sóc khách hàng, đa dạng hóa các dịch vụ tiện ích, đảm bảo đáp ứng đầy đủ nhu cầu thiết yếu của khách hàng để phù hợp xu hướng thị trường và đáp ứng nhu cầu của khách hàng.

RỦI RO TÍN DỤNG

Khoản phải thu

Đối với các khoản phải thu khách hàng: doanh thu phát sinh từ các khoản phải thu nhưng dòng tiền thực chưa về, phát sinh rủi ro về tính thanh khoản chi trả cho các hoạt động khác. Công ty quản lý các khoản phải thu bằng cách giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt, theo dõi chặt chẽ các khoản phải thu và thường xuyên đôn đốc khách hàng để đảm bảo tiến độ thanh toán.



CÁC RỦI RO

RỦI RO MÔI TRƯỜNG

Bảo vệ môi trường

Cùng với sự phát triển của nền kinh tế thì việc bảo vệ môi trường sống xung quanh là một điều tất yếu. Rủi ro về môi trường là các sự cố về môi trường hoặc có nguy cơ gây ra rủi ro tới môi trường xung quanh trong quá trình sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Các rủi ro về môi trường xung quanh các hoạt động kinh doanh của Công ty như: rủi ro cháy nổ, rủi ro về vấn đề xử lý nước thải, rủi ro vỡ ống cấp nước, thoát nước,... Để hạn chế những rủi ro về môi trường Công ty luôn tuân thủ nghiêm chỉnh pháp luật về bảo vệ môi trường, mức tiêu thụ nước, tiêu thụ năng lượng, xử lý chất thải.



RỦI RO KHÁC

Bất khả kháng

Ngoài những rủi ro nêu trên, Công ty còn chịu sự ảnh hưởng của các rủi ro bất khả kháng như động đất, dịch bệnh, lũ lụt... Những rủi ro này ít xảy ra nhưng sẽ gây ra những tổn thất nghiêm trọng về vật chất lẫn con người và ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh. Vì vậy, để đối phó với những rủi ro này, công ty luôn quan tâm đến các yếu tố ảnh hưởng đến hiệu quả kinh doanh, từ đó có những biện pháp thích hợp nhằm hạn chế thấp nhất những tổn thất có thể xảy ra. Đồng thời, công ty cũng thường xuyên thực hiện những công tác phòng ngừa rủi ro như: theo dõi, kiểm tra, bảo dưỡng định kỳ máy móc thiết bị, trang bị bảo hộ lao động đầy đủ, huấn luyện an toàn cho toàn bộ nhân viên, phòng cháy chữa cháy cho nhân viên...



02

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh
2. Tổ chức và nhân sự
3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án
4. Tình hình tài chính
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu.

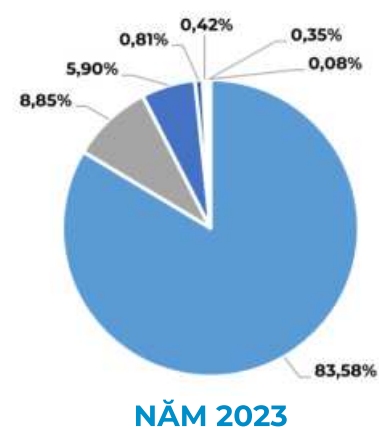
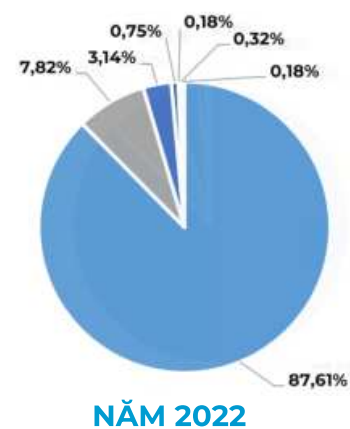


KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH TRONG NĂM

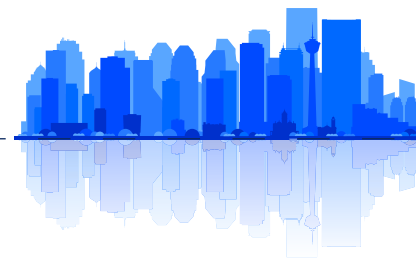
CƠ CẤU DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

ĐVT: triệu đồng

Doanh thu	Năm 2022		Năm 2023		Tăng/Giảm	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ lệ
Doanh thu cho thuê đất và phí quản lý	752.445	87,61%	683.675	83,58%	(68.769)	(9,14%)
Doanh thu bán nhà liền kề tuyến phố thương mại khu dân cư Sonadezi Hữu Phước	67.168	7,82%	72.409	8,85%	5.241	7,80%
Doanh thu hoạt động thể thao Golf và nhà hàng	26.932	3,14%	48.244	5,90%	21.312	79,13%
Doanh thu cung cấp nước	6.450	0,75%	6.606	0,81%	156	2,42%
Doanh thu cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	1.576	0,18%	3.464	0,42%	1.888	119,83%
Doanh thu từ xử lý nước thải	2.748	0,32%	2.868	0,35%	120	4,36%
Doanh thu khác	1.571	0,18%	691	0,08%	(880)	(56,00%)
Tổng cộng	858.889	100,00%	817.957	100,00%	(40.931)	(4,77%)



- Doanh thu cho thuê đất và phí quản lý
- Doanh thu bán nhà liền kề tuyến phố thương mại khu dân cư Sonadezi Hữu Phước
- Doanh thu hoạt động thể thao Golf và nhà hàng
- Doanh thu cung cấp nước
- Các khoản mục doanh thu còn lại



Kết thúc năm 2023, CTCP Sonadezi Châu Đức ghi nhận doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ đạt 817.957 triệu đồng, giảm nhẹ 4,77% so với năm 2022. Xét về cơ cấu doanh thu, riêng mảng hạ tầng khu công nghiệp vẫn là điểm mạnh khi đem về hơn 687.139 triệu đồng doanh thu, chiếm tỷ lệ lớn 84% tổng doanh thu.

Tính chung cả năm 2023, SZC ghi nhận diện tích đất đã ký hợp đồng, thỏa thuận thuê đất đã ký đạt 07 hợp đồng thuê lại đất và 03 thỏa thuận (tổng diện tích khoảng 66,62 ha), đạt 166,6% so với kế hoạch 2023. Bên cạnh đó, doanh thu cho thuê xưởng và phí quản lý nhà xưởng ghi nhận năm 2023 là 3.464 triệu đồng, đạt 196,5% vượt kế hoạch do trong năm đã ký hợp đồng cho thuê nhà xưởng 3.200 m². Giá cho thuê KCN Châu Đức dự báo sẽ tăng mạnh trong giai đoạn 2023-2025, với CARG = 8% nhờ các chính sách hỗ trợ đẩy mạnh đầu tư cơ sở hạ tầng giao thông tại Bà Rịa- Vũng Tàu, đây vẫn sẽ là động lực chính thúc đẩy sự tăng trưởng về doanh thu của SZC trong tương lai.



Bên cạnh mảng khu công nghiệp, kết quả kinh doanh của năm nay của SZC còn được củng cố nhờ mảng hoạt động thể thao Golf đạt hơn 48 tỷ đồng, tăng 79,13% so với cùng kỳ năm trước.



Ngoài ra, bất động sản dân dụng của khu dân cư Sonadezi Hữu Phước cũng ghi nhận tăng 7,8%, đạt gần 73 tỷ đồng, chiếm 8,85% tổng cơ cấu doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ.



Đến nay, công tác bồi thường giải phóng mặt bằng của dự án gần như hoàn tất, SZC tiếp tục thực hiện các dự án xây dựng nhà thô trên khu đất đã xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật của dự án KDC Sonadezi Hữu Phước để tạo sản phẩm đưa vào kinh doanh.



Trong năm, các dịch vụ hạ tầng khác cũng ghi nhận doanh thu đạt hơn 10.165 triệu đồng, đóng góp 1,24% vào doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ.



Đối diện với nguồn cung ngày càng hạn chế ở các khu công nghiệp cấp 1, SZC đã tích lũy được quỹ đất lớn với chi phí thấp bên cạnh quỹ đất thương phẩm xếp thứ ba tại khu vực miền Nam.



Sắp tới các dự án hạ tầng giao thông được đẩy mạnh thực hiện, nổi bật là dự án phát triển đường cao tốc Biên Hòa-Vũng Tàu, song các dự án lớn của SZC có vị trí thuận lợi liên thông với cảng Cái Mép, sân bay quốc tế Long Thành.



Với kết quả hoạt động trong năm mà CTCP Sonadezi Châu Đức đã đạt được, đồng thời kỳ vọng tiềm năng phát triển của các dự án hạ tầng sắp tới, SZC tiếp tục đẩy mạnh các dự án hoạt động thể thao như Golf, tập trung vào mở rộng và đa dạng hóa cơ sở hạ tầng khu công nghiệp cũng như các dự án bất động sản, bên cạnh đó tăng cường các chính sách quản lý rủi ro nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty.

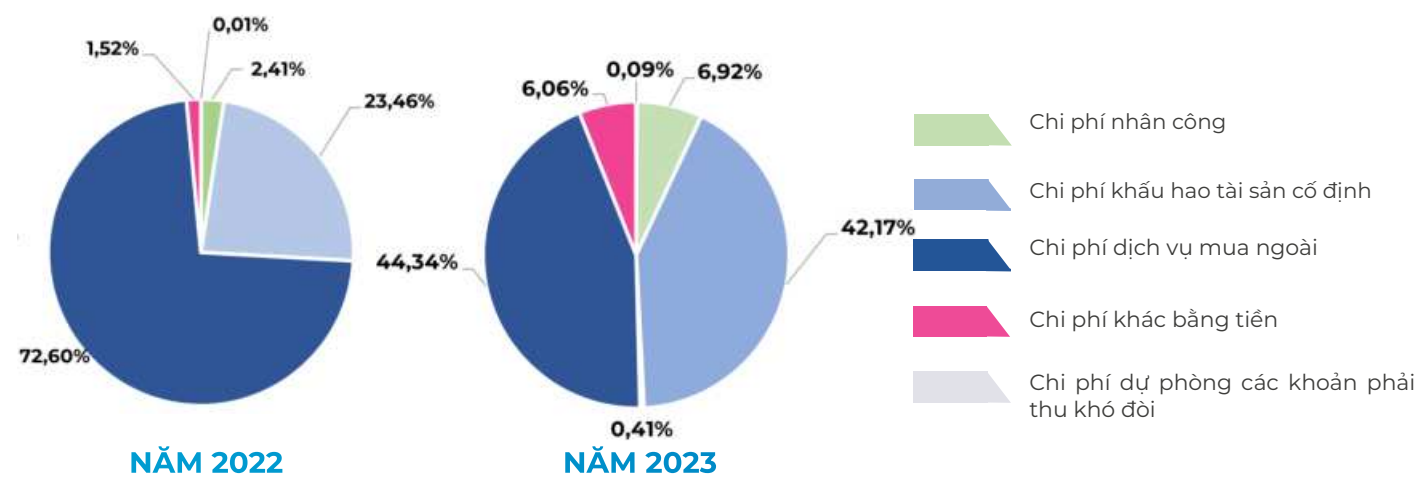


KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH TRONG NĂM

CƠ CẤU CHI PHÍ VÀ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

ĐVT: triệu đồng

Doanh thu	Năm 2022		Năm 2023		Tăng/Giảm	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ lệ
Chi phí nguyên liệu vật liệu	139	0,01%	686	0,09%	548	395,50%
Chi phí nhân công	46.691	2,41%	55.447	6,92%	8.756	18,75%
Chi phí khấu hao tài sản cố định	454.141	23,46%	337.648	42,17%	(116.492)	(25,65%)
Chi phí dự phòng các khoản phải thu khó đòi	16	0,00%	3.311	0,41%	3.295	20101,95%
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.405.460	72,60%	355.061	44,34%	(1.050.399)	(74,74%)
Chi phí khác bằng tiền	29.439	1,52%	48.544	6,06%	19.105	64,89%
Tổng cộng	1.935.886	100,00%	800.698	100,00%	(1.135.188)	(58,64%)



Tính đến cuối năm 2023, CTCP Sonadezi Châu Đức ghi nhận tổng chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố trong năm đạt 800.698 triệu đồng, giảm 58,64% so với cùng kỳ năm 2022. Trong năm qua, cơ cấu chi phí hoạt động sản xuất của SZC cũng có sự biến đổi, cụ thể như sau:



Chi phí nguyên vật liệu đạt 686 triệu đồng, tăng 395,50% so với năm trước, chủ yếu đến từ các dự án khu công nghiệp Châu Đức và Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước, sự tăng lên này kết quả của tiến trình dự án khi Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước đã đến tiến trình xây dựng nhà thô trên khu đất đã xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật, về KCN Châu Đức đến nay tiến độ đã triển khai thiết kế hạ tầng kỹ thuật đợt 1.

Bên cạnh đó, chi phí nhân công tăng 18,75% tương đương tăng 8.756 triệu đồng phần lớn là để đáp ứng nhu cầu sản xuất. Trong khi đó, các chi phí khác bằng tiền cũng tăng lên 48.544 triệu đồng, tương ứng tăng 64,89% xuất phát từ việc tăng chi phí vận chuyển, chi phí bảo dưỡng các thiết bị vận hành để đảm bảo hoạt động kinh doanh trơn sẻ.

Tuy nhiên, có những khoản chi phí đã giảm đi, như thì chi phí khấu hao tài sản cố định và chi phí dịch vụ mua ngoài. Trong đó, chi phí khấu hao tài sản cố định giảm 116.492 triệu đồng, đạt 337.648 triệu đồng trong năm 2023, chiếm 42,17% trong cơ cấu.

Nguyên nhân đến từ một phần nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm SZC đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng, điều này làm cho khoản chi phí khấu hao giảm đi so với năm trước.

Bên cạnh đó, chi phí dịch vụ mua ngoài, ghi nhận giảm 1.050.399 triệu đồng so với năm 2022, tương đương giảm 74,74%, chiếm tỷ trọng 44,34%. Đối với chi phí dự phòng và các khoản phải thu khó đòi tăng lên đến 3.311 triệu đồng chiếm tỷ trọng 0,41% tương đương tăng 3.295 triệu so với cùng kỳ. Nguyên nhân đến từ các khoản nợ phải thu quá hạn của các công ty từ 6 tháng đến dưới 3 năm.

Nhìn chung, sự biến động trong cơ cấu chi phí này phản ánh một số thay đổi quan trọng trong hoạt động kinh doanh của CTCP Sonadezi Châu Đức trong năm qua, cho thấy trước điều kiện thị trường thay đổi SZC vẫn linh hoạt trong việc tối ưu hóa quản lý chi phí và tăng cường hiệu suất hoạt động trong kinh doanh của Công ty.



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

TÌNH HÌNH THỰC HIỆN SO VỚI KẾ HOẠCH

ĐVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	TH 2022	KH 2023	TH 2023	%TH 2023/ KH 2023	% TH 2023/ TH 2022
1	Tổng doanh thu	875.662	914.505	835.996	91,41%	95,47%
2	Tổng chi phí	631.484	651.679	569.119	87,33%	90,12%
3	Lợi nhuận sau thuế	197.367	210.261	218.873	104,10%	110,90%
4	Nộp ngân sách	116.154	135.000	123.782	91,69%	106,57%
5	Tổng vốn đầu tư xây dựng cơ bản, trong đó	918.719	1.711.644	617.460	36,07%	67,21%
	Chi phí đầu tư xây dựng cơ bản	456.758	385.710	234.240	60,73%	51,28%
	Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng	461.961	1.325.934	383.220	28,90%	82,96%

Tổng kết năm 2023, Công ty ghi nhận tổng doanh thu đạt 835.996 triệu đồng, đạt 95,47% so với cùng kỳ năm trước và đạt 91,41% so với kế hoạch đề ra trong năm. Doanh thu năm 2023 chủ yếu tới từ hoạt động cho thuê đất KCN Châu Đức và KDC Sonadezi Hữu Phước. Tuy nhiên, lợi nhuận sau thuế đạt 218.873 triệu đồng, vượt 4,1% so với kế hoạch đề ra và tăng trưởng 10,9% so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân dẫn tới lợi nhuận sau thuế vượt kế hoạch đến từ khoản giá vốn hàng bán giảm 14,86% so với cùng kỳ năm trước. Đây là kết quả của sự nỗ lực, quyết tâm của Ban lãnh đạo Công ty đã điều hành, thực hiện tốt các kế hoạch đã đề ra tại ĐHCĐ thường niên năm 2023.



TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

DANH SÁCH BAN LÃNH ĐẠO

ĐVT: triệu đồng

STT	Thành viên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/ miễn nhiệm		Số lượng cổ phiếu cá nhân sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm		

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1	Ông Đinh Ngọc Thuận	Chủ tịch HĐQT	29/03/2022		-	-
2	Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên HĐQT	29/03/2022		9.600	0,008%
3	Ông Phan Đình Thám	Thành viên HĐQT không điều hành	29/03/2022		-	-
4	Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên HĐQT không điều hành	29/03/2022		-	-
5	Ông Nguyễn Văn Lương	Thành viên HĐQT độc lập	29/03/2022		-	-
6	Ông Trần Hào Hiệp	Thành viên HĐQT độc lập	29/03/2022		-	-
7	Bà Nguyễn Phương Hằng	Thành viên HĐQT không điều hành	18/04/2023		-	-
8	Ông Trần Trung Chiến	Thành viên HĐQT	29/03/2022	18/04/2023	2.400	0,002%

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1	Ông Nguyễn Văn Tuấn	Tổng Giám Đốc, Thành viên HĐQT	29/03/2022		9.600	0,008%
2	Ông Trần Trung Chiến	Phó Tổng Giám Đốc	27/04/2022		2.400	0,002%
3	Ông Nguyễn Minh Tân	Phó Tổng Giám Đốc, Người được ủy quyền công bố thông tin	30/05/2022		19.200	0,016%
4	Ông Đinh Ngọc Thuận	Phó Tổng Giám Đốc, Chủ tịch HĐQT	01/12/2023		-	-
5	Ông Trần Ngọc Tòng	Kế toán trưởng	29/03/2022		2.000	0,0017%
6	Ông Trương Viết Hoàng Sơn	Phó Tổng Giám Đốc, Người được ủy quyền công bố thông tin	27/04/2022	01/04/2023	-	-

BAN KIỂM SOÁT

1	Bà Phạm Thị Kim Hòa	Trưởng Ban kiểm soát	29/03/2022		-	-
2	Bà Trịnh Thị Hoa	Thành viên Ban kiểm soát	29/03/2022		-	-
3	Ông Lê Đức Thuận	Thành viên Ban kiểm soát	29/03/2022		-	-

LÝ LỊCH BAN LÃNH ĐẠO



01 ÔNG ĐINH NGỌC THUẬN Chủ tịch HĐQT, Phó Tổng Giám đốc

Ngày tháng năm sinh : 16/07/1978
Quốc tịch : Việt Nam
Trình độ chuyên môn : Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh, Kỹ sư xây dựng
Chức vụ hiện nay tại Công ty : Chủ tịch HĐQT, Phó Tổng Giám đốc
Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác : - TV HĐQT, Phó TGD Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp
 - TV HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Thành
 - TV HĐQT, TGD Công ty CP Sonadezi Bình Thuận

Quá trình công tác:

Từ 02/2001 - 06/2001: Nhân viên Phòng Thiết kế - Công ty CP thiết kế Xây dựng Nam Hoa
 Từ 07/2001 - 03/2002: Nhân viên phòng KHKT - Cty TNHH Nguyễn Hoàng
 Từ 04/2002 - 12/2004: Nhân viên Phòng kỹ thuật - Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
 Từ 01/2005 - 10/2007: Tổ trưởng Dự án - Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
 Từ 11/2007 - 07/2009: Phó Ban QLDA Khu TĐC Nguyễn Văn Trỗi - Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
 Từ 08/2009 - 06/2010: Trưởng Ban Dự án kiêm GD Ban QLDA Khu TĐC Nguyễn Văn Trỗi, Ban QLDA KCN Giang Điền - Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
 Từ 07/2010 - 09/2015: Trưởng Ban Dự án kiêm GD Ban QLDA KCN Giang Điền - Tổng công ty Phát triển KCN
 Từ 10/2015 - 05/2019: Phó TGD Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức
 Từ 05/2013 - 03/2022: Thành viên HĐQT - Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi
 Từ 05/2015 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Thành
 Từ 02/2016 đến nay: Thành viên HĐQT - Tổng Công ty Sonadezi
 Từ 05/2016 - 03/2022: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức
 Từ 06/2019 đến nay: Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty Sonadezi
 Từ 06/2020 đến nay: Tổng Giám đốc, Thành viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Bình Thuận
 Từ 03/2022 đến nay: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Sonadezi Châu Đức
 Từ 12/2023 đến nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức

Số lượng cổ phần sở hữu: 24.000.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 20%
 Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%
 Sở hữu đại diện: 24.000.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 20%



02 ÔNG NGUYỄN VĂN TUẤN Tổng Giám Đốc, Thành viên HĐQT

Ngày tháng năm sinh : 23/12/1970
Quốc tịch : Việt Nam
Trình độ chuyên môn : Thạc sĩ Quản trị kinh doanh, Cử nhân Kinh tế Ngoại Thương
Chức vụ hiện nay tại Công ty : Tổng Giám Đốc, Thành viên HĐQT
Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác : - Thành viên HĐQT Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp
 - Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành

Quá trình công tác:

Từ 03/1998 - 12/2002: Nhân viên Phòng tư vấn đầu tư - Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
 Từ 01/2003 - 02/2005: Trưởng đại diện Công ty Phát triển KCN Biên Hòa tại KCN Gò Dầu
 Từ 03/2005 - 11/2007: Phó Tổng Giám đốc Công ty Amata Việt Nam
 Từ 12/2007 - 02/2009: Giám đốc XN Dịch vụ KCN Sonadezi Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
 Từ 03/2009 - 04/2013: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP Sonadezi Long Thành
 Từ 04/2013 - 04/2015: Thành Viên HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty CP Sonadezi Long Thành
 Từ 04/2015 đến nay: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành
 Từ 02/2016 đến nay: Thành Viên HĐQT Tổng Công ty CP Phát triển KCN (SNZ)
 Từ 05/2016 đến nay: Thành Viên HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty CP Sonadezi Châu Đức

Số lượng cổ phần sở hữu: 12.009.600 cổ phần, chiếm tỷ lệ 10,008%
 Sở hữu cá nhân: 9.600 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,008%
 Sở hữu đại diện: 12.000.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 10,000%



LÝ LỊCH BAN LÃNH ĐẠO



03 ÔNG PHAN ĐÌNH THÁM
Thành viên HĐQT không điều hành

Ngày tháng năm sinh : 29/06/1965
Quốc tịch : Việt Nam
Trình độ chuyên môn : Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh, Cử nhân kinh tế
Chức vụ hiện nay tại Công ty : Thành viên HĐQT không điều hành
Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác : Chủ tịch HĐQT Công ty CP Sonadezi Bình Thuận
Quá trình công tác
 Từ 01/1987 - 02/1989: Sĩ quan Trung đoàn không quân vận tải 918 – Quân chủng không quân
 Từ 03/1989 - 12/1994: Trưởng phòng kế hoạch vật tư Công ty may Công nghiệp Đồng Nai
 Từ 08/1990 - 12/1994: Trưởng phòng kế hoạch Sở Công nghiệp Đồng Nai
 Từ 01/1995 - 09/1999: Phó Giám đốc Công ty Việt Nga
 Từ 01/2000 - 01/2022: Trưởng phòng vật tư Công ty CP Xây dựng Sonadezi
 Từ 01/2002 - 03/2009: Phó Giám đốc Công ty CP Xây dựng Sonadezi
 Từ 03/2009 - 06/2009: Giám đốc Xí nghiệp Dịch vụ KCN Sonadezi, Công ty Phát triển KCN Biên Hòa (Giám đốc Sonadezi)
 Từ 07/2009 - 04/2015: Tổng Giám đốc Công ty CP Sonadezi Long Bình
 Từ 01/2015 - 01/2016: Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty Phát triển Khu Công Nghiệp
 Từ 02/2016 - 05/2021: Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc Tổng Công ty Phát triển Khu Công Nghiệp
 Từ 05/2021 - 04/2022: Chuyên gia cố vấn Tổng Công ty Phát triển Khu Công Nghiệp
 Từ 04/2022 đến nay: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Sonadezi Bình Thuận
 Từ 03/2022 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Châu Đức
Số lượng cổ phần sở hữu: 12.000.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 10%
 Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%
 Sở hữu đại diện: 12.000.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 10%



04 ÔNG PHẠM ANH TUẤN
Thành viên HĐQT không điều hành

Ngày tháng năm sinh : 19/01/1975
Quốc tịch : Việt Nam
Trình độ chuyên môn : Thạc sĩ Tài chính
Chức vụ hiện nay tại Công ty : Thành viên HĐQT không điều hành
Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác : - Tổng Giám đốc và TV HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Thành
 - TV HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Bình
 - TV HĐQT Công ty CP Sonadezi Bình Thuận
 - TV HĐQT Công ty CP Cấp nước Đồng Nai

Quá trình công tác
 Từ 03/2003 - 08/2003: Chuyên viên Phòng Kinh doanh Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
 Từ 08/2003 - 12/2003: Trưởng phòng Kinh doanh XN Phát triển nhà Sonadezi
 Từ 2004 - 2006: Giám đốc Kinh doanh Công ty CP Sonadezi Long Thành
 Từ 2006 - 2007: Giám đốc Tài chính Công ty CP Sonadezi Long Thành
 Từ 2007 - 2009: Giám đốc Kinh doanh Công ty CP Sonadezi Long Thành
 Từ 05/2009 - 04/2015: Phó tổng Giám đốc Công ty CP Sonadezi Long Thành
 Từ 01/2010 - 07/2015: Kiểm nhiệm Giám đốc Sàn giao dịch Bất động sản Sonadezi Long Thành
 Từ 04/2010 - 04/2015: Thành viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Thành
 Từ 04/2015 đến nay: Tổng Giám đốc, Thành viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Thành
 Từ 05/2016 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Châu Đức
 Từ 04/2019 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Bình
 Từ 04/2020 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty CP Cấp nước Đồng Nai
 Từ 06/2020 - 04/2022: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Sonadezi Bình Thuận
Số lượng cổ phần sở hữu: 12.096.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 10,08%
 Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%
 Sở hữu đại diện: 12.096.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 10,08%

LÝ LỊCH BAN LÃNH ĐẠO



05 ÔNG NGUYỄN VĂN LƯƠNG
Thành viên HĐQT độc lập

Ngày tháng năm sinh : 15/03/1977
Quốc tịch : Việt Nam
Trình độ chuyên môn : Thạc sĩ Kinh tế, Cử nhân Quản trị kinh doanh
Chức vụ hiện nay tại Công ty : Thành viên HĐQT độc lập
Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác : - TV HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty CP Hóa An
 - TV HĐQT Công ty CP Phước Hòa FICO
 - TV HĐQT Công ty CP Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2

Quá trình công tác:

Từ 08/1999 - 09/1999: Nhân viên phòng Kế toán vật tư Công ty Khai thác đá và VLXD Hóa An (nay là Công ty CP Hóa An)
 Từ 10/1999 - 10/2007: Nhân viên phòng Kế toán Công ty Khai thác đá và VLXD Hóa An
 Từ 11/2007 - 04/2009: Thành viên Tổ công tác đầu tư mỏ đá tại Vĩnh Cửu, Đồng Nai Công ty CP Hóa An
 Từ 05/2009 - 06/2010: Thành viên Tổ công tác đầu tư mỏ đá tại Vĩnh Cửu, Đồng Nai và thành viên Ban kiểm soát Công ty CP Hóa An
 Từ 07/2010 - 05/2012: Q. Giám đốc và thành viên ban kiểm soát CN Công ty CP Hóa An tại Vĩnh Cửu
 Từ 06/2012 - 06/2014: Giám đốc CN Công ty CP Hóa An tại Vĩnh Cửu Công ty Cổ phần Hóa An.
 Từ 07/2014 - 04/2015: Phó Tổng giám đốc Công ty, kiêm Giám đốc CN Công ty CP Hóa An tại Vĩnh Cửu
 Từ 05/2015 - 12/2016: Phó Tổng giám đốc công ty, Phó Bí thư Đảng ủy Công ty Cổ phần Hóa An
 Từ 07/2017 đến nay: TV HĐQT, Phó Tổng giám đốc, Phó Bí thư Đảng ủy Công ty Cổ phần Hóa An
 Từ 04/2018 đến nay: TV HĐQT Công ty cổ phần Phước Hòa FICO
 Từ 04/2019 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Châu Đức
 Từ 04/2021 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty CP Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2

Số lượng cổ phần sở hữu: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%
 Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%
 Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%



06 ÔNG TRẦN HÀO HIỆP
Thành viên HĐQT độc lập

Ngày tháng năm sinh : 16/12/1977
Quốc tịch : Việt Nam
Trình độ chuyên môn : Kỹ sư ngành điện
Chức vụ hiện nay tại Công ty : Thành viên HĐQT độc lập
Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác : Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Hiệp Thuận Phát
Quá trình công tác:
 Từ 03/2006 - 03/2010: Kỹ sư Công ty CP Xây lắp Sonacons
 Từ 03/2010 đến nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Thuận Hiệp Phát
 Từ 04/2019 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Châu Đức
Số lượng cổ phần sở hữu: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%
 Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%
 Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%



LÝ LỊCH BAN LÃNH ĐẠO



07 BÀ NGUYỄN PHƯƠNG HẰNG
Thành viên HĐQT không điều hành

Ngày tháng năm sinh : 16/07/1978
Quốc tịch : Việt Nam
Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
Chức vụ hiện nay tại Công ty : Thành viên HĐQT không điều hành
Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác : Trưởng Ban Nhân sự Tổng Công ty CP Phát triển KCN
Quá trình công tác:
 Từ 05/2007 - 07/2007: Nhân viên văn phòng Tổng Công ty Phát triển KCN
 Từ 07/2007 - 08/2010: Nhân viên Ban chuyên viên & Thường trực đảng đoàn Tổng Công ty Phát triển KCN
 Từ 08/2010 - 04/2014: Nhân viên Phòng Nhân sự Tổng Công ty Phát triển KCN
 Từ 05/2014 - 08/2015: Phó Phòng Nhân sự Tổng Công ty Phát triển KCN
 Từ 09/2015 - 12/2015: Chuyên viên Ban Nhân sự Tổng Công ty Phát triển KCN
 Từ 01/2016 - 01/2020: Phó Ban Nhân sự Tổng Công ty Phát triển KCN
 Từ 01/2020 - nay: Trưởng Ban Nhân sự Tổng Công ty Phát triển KCN
 Từ 04/2023 - nay: Thành viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Châu Đức
Số lượng cổ phần sở hữu: **0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%**
 Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%
 Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%



08 ÔNG TRẦN TRUNG CHIẾN
Phó Tổng Giám Đốc

Ngày tháng năm sinh : 25/06/1975
Quốc tịch : Việt Nam
Trình độ chuyên môn : Cử nhân Luật, Thạc sĩ Quản trị kinh doanh
Chức vụ hiện nay tại Công ty : Phó Tổng Giám Đốc
Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác : Không có
Quá trình công tác:
 Từ 06/1997 - 03/2000: Chuyên viên công tác tại VKSND huyện Hàm Yên - tỉnh Tuyên Quang
 Từ 2001 - 2002: Giám đốc Công ty TNHH Bảo trì Hạ tầng KCN - Biên Hòa - Đồng Nai
 Từ 2002 - 09/2015: Giám đốc Công ty TNHH Tiên Triết - KCN Biên Hòa 2 - Đồng Nai
 Từ 15/9/2015 - 08/2017: Trưởng Ban Pháp chế & Quản lý rủi ro - Tổng Công ty Sonadezi
 Từ 08/2017 - 09/2020: Chánh Văn phòng Tổng Công ty Cổ phần Phát triển KCN
 Từ 03/2017 - 04/2023: Thành viên HĐQT CTCP Sonadezi Châu Đức
 Từ 04/2020 - 04/2023: Thành viên HĐQT CTCP Cấp nước Đồng Nai
 Từ 10/2020 đến nay: Phó Tổng Giám đốc CTCP Sonadezi Châu Đức
Số lượng cổ phần sở hữu: **2.400 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,002%**
 Sở hữu cá nhân: 2.400 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,002%
 Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%



LÝ LỊCH BAN LÃNH ĐẠO



09 ÔNG NGUYỄN MINH TÂN
Phó TGD, Người được ủy quyền CBTT

Ngày tháng năm sinh : 20/10/1982
Quốc tịch : Việt Nam
Trình độ chuyên môn : Thạc sĩ Quản trị kinh doanh, Kỹ sư điện, Kỹ sư xây dựng
Chức vụ hiện nay tại Công ty : Phó Tổng Giám đốc, Người được ủy quyền CBTT
Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác : TV HĐQT Công ty CP Cấp nước Châu Đức
Quá trình công tác:
 Từ 11/2005 - 06/2007: Nhân viên Dự án Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
 Từ 06/2007 - 12/2014: Nhân viên Dự án Công ty CP Sonadezi Châu Đức
 Từ 01/2015 - 01/2016: Phó phòng kỹ thuật xây dựng Công ty CP Sonadezi Châu Đức
 Từ 02/2016 - 07/2017: Phó Giám đốc Ban Quản lý dự án KCN Châu Đức - Công ty CP Sonadezi Châu Đức
 Từ 08/2017 - 03/2024: Giám đốc Ban Quản lý dự án KCN Châu Đức - Công ty CP Sonadezi Châu Đức
 Từ 06/2022 - nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Sonadezi Châu Đức
Số lượng cổ phần sở hữu: 19.200 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,016%
 Sở hữu cá nhân: 19.200 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,016%
 Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%



10 ÔNG TRẦN NGỌC TÒNG
Kế toán trưởng,
Trưởng phòng tài chính kế toán

Ngày tháng năm sinh : 14/09/1986
Quốc tịch : Việt Nam
Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kế toán, Thạc sĩ Kế toán
Chức vụ hiện nay tại Công ty : Kế toán trưởng kiêm Trưởng phòng tài chính kế toán
Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác : - Thành viên BKS Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp
 - Trưởng BKS - Công ty CP Sonadezi Bình Thuận
Quá trình công tác:
 Từ 08/2008 - 06/2009: Nhân viên kế toán Xí nghiệp dịch vụ KCN Sonadezi trực thuộc công ty Phát triển KCN Biên Hòa (nay là Công ty CP Sonadezi Long Bình)
 Từ 07/2009 - 05/2014: Nhân viên kế toán Công ty CP Sonadezi Long Bình
 Từ 06/2014 - 09/2015: Phó phòng Tài chính kế toán Công ty CP Sonadezi Long Bình
 Từ 10/2015 - 01/2016: Chuyên viên Ban Kế toán Tổng công ty Phát triển Khu công nghiệp
 Từ 02/2016 - 04/2021: Trưởng Ban Kiểm soát Tổng Công ty CP Phát triển KCN
 Từ 05/2021 - 03/2022: Chánh Văn phòng Tổng Công ty CP Phát triển KCN
 Từ 07/2020 đến nay: Trưởng BKS Công ty CP Sonadezi Bình Thuận
 Từ 04/2021 đến nay: Thành viên BKS Tổng Công ty CP Phát triển KCN
 Từ 03/2022 đến nay: Kế toán Trưởng, Trưởng Phòng Tài chính Kế toán Công ty CP Sonadezi Châu Đức
Số lượng cổ phần sở hữu: 2.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,002%
 Sở hữu cá nhân: 2.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,002%
 Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%



LÝ LỊCH BAN LÃNH ĐẠO



11 BÀ PHẠM THỊ KIM HÒA
Trưởng Ban kiểm soát,
Trưởng Ban Kiểm toán nội bộ

Ngày tháng năm sinh : 02/07/1979
Quốc tịch : Việt Nam
Trình độ chuyên môn : Thạc sĩ Tài chính, Cử nhân Kế toán
Chức vụ hiện nay tại Công ty : Trưởng Ban kiểm soát, Trưởng Ban Kiểm toán nội bộ
Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác : Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP Sonadezi An Bình
Quá trình công tác:
 Từ 05/2000 - 2002: Nhân viên kế toán Công ty Thái Dương Sunco - TPHCM
 Từ năm 2003 - 05/2005: Nhân viên kế toán Công ty Giấy Sài Gòn - TPHCM
 Từ 06/2005 - 05/2006: Kế toán trưởng Công ty Trường Thắng - TPHCM
 Từ 06/2006 - 01/2009: Kế toán tổng hợp Công ty Shinkwang VN - KCN Biên Hoà 2
 Từ 02/2009 - 05/2016: Phó Phòng Kế toán công ty, Kế toán trưởng XN BOT Công ty CP Sonadezi Châu Đức
 Từ 04/2017 đến nay: Trưởng Ban Kiểm soát Công ty CP Sonadezi An Bình
 Từ 06/2018 - 03/2022: Kế toán trưởng, Trưởng phòng Kế toán Công ty CP Sonadezi Châu Đức
 Từ 03/2022 đến nay: Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP Sonadezi Châu Đức
 Từ 04/2022 đến nay: Trưởng Ban Kiểm toán nội bộ Công ty CP Sonadezi Châu Đức
Số lượng cổ phần sở hữu: 8.208.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 6,84%
 Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%
 Sở hữu đại diện: 8.208.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 6,84%



12 BÀ TRỊNH THỊ HOA
Thành viên Ban kiểm soát

Ngày tháng năm sinh : 09/01/1984
Quốc tịch : Việt Nam
Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kế toán, Thạc sĩ Quản trị kinh doanh
Chức vụ hiện nay tại Công ty : Thành viên Ban kiểm soát
Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác : Thành viên BKS Công ty CP Sonadezi Long Thành
Quá trình công tác:
 Từ 11/2009 - 03/2011: Nhân viên Kế toán Trưởng Trung học công nghệ Lương thực thực phẩm
 Từ 05/2011 đến nay: Nhân viên Tổng công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp
 Từ 04/2019 đến nay: Thành viên BKS Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành
 Từ 03/2020 đến nay: Thành viên BKS Công ty CP Sonadezi Châu Đức
Số lượng cổ phần sở hữu: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%
 Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%
 Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%



LÝ LỊCH BAN LÃNH ĐẠO



13 ÔNG LÊ ĐỨC THUẬN
Thành viên Ban kiểm soát

Ngày tháng năm sinh : 05/11/1974
Quốc tịch : Việt Nam
Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế (chuyên ngành kế toán)
Chức vụ hiện nay tại Công ty : Thành viên Ban kiểm soát
Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác : Trưởng phòng Đầu tư - Thẩm định dự án - Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai

Quá trình công tác:

Từ 12/1995 - 06/2002: Nhân viên Công ty Cổ phần Đường Biên Hòa
 Từ 08/2002 - 01/2012: Nhân viên Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai
 Từ 02/2012 - 06/2014: Phó phòng Tín dụng Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai
 Từ 07/2014 - 04/2018: Phó phòng Đầu tư - Thẩm định dự án Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai
 Từ 05/2018 - 02/2020: Phó phòng Tín dụng Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai
 Từ 02/2020 - 03/2021: Phụ trách phòng Đầu tư - Thẩm định dự án Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai
 Từ 04/2021 đến nay: Trưởng phòng Đầu tư - Thẩm định dự án Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai
 Từ 03/2022 đến nay: Thành viên Ban kiểm soát Công ty CP Sonadezi Châu Đức

Số lượng cổ phần sở hữu: **0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%**
 Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%
 Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

SỐ LƯỢNG CÁN BỘ, NHÂN VIÊN

STT	Tiêu chí	Năm 2022		Năm 2023	
		Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
I	Theo trình độ lao động	270	100,00%	259	100,00%
1	Trình độ Đại học và trên Đại học	116	42,96%	128	49,42%
2	Trình độ Cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp	60	22,22%	52	20,08%
3	Lao động phổ thông	94	34,81%	79	30,50%
II	Theo đối tượng lao động	270	100,00%	259	100,00%
1	Lao động trực tiếp (Lao động phục vụ)	118	43,70%	92	35,52%
2	Lao động gián tiếp (Lao động chuyên môn nghiệp vụ)	152	56,30%	167	64,48%
III	Theo giới tính	270	100,00%	259	100,00%
1	Nam	174	64,44%	157	60,62%
2	Nữ	96	35,56%	102	39,38%
IV	Theo thời hạn HĐLĐ	270	100,00%	259	100,00%
1	Hợp đồng ngắn hạn dưới 1 năm	27	10,00%	4	1,54%
2	Hợp đồng có thời hạn 1 đến 3 năm	149	55,19%	128	49,42%
3	Hợp đồng không xác định thời hạn	94	34,81%	127	49,03%
V	Theo cấp quản lý	270	100,00%	259	100,00%
1	Quản lý cấp cao	6	2,22%	5	1,93%
2	Quản lý cấp trung	18	6,67%	21	8,11%
3	Chuyên viên, nhân viên	246	91,11%	233	89,96%
VI	Theo độ tuổi	270	100,00%	259	100,00%
1	Từ 18 đến 25 tuổi	60	22,22%	35	13,51%
2	Từ 26 đến 35 tuổi	95	35,19%	117	45,17%
3	Từ 36 đến 45 tuổi	75	27,78%	66	25,48%
4	Trên 45	40	14,81%	41	15,83%

Thu nhập bình quân (đơn vị: Triệu đồng/người/tháng)

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)	23,207	28,315	19,586	16,259

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ



CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ

Công ty CP Sonadezi Châu Đức đã thể hiện sự chú trọng và tôn trọng đối với quyền lợi của người lao động thông qua nhiều biện pháp và chính sách nhân sự tích cực thông qua các hành động cụ thể như sau:



BẢO HIỂM VÀ CHẾ ĐỘ XÃ HỘI

Người lao động được tham gia Bảo hiểm Xã hội (BHXH), Bảo hiểm Y tế (BHYT), và Bảo hiểm Thất nghiệp (BHTN) đúng quy định của pháp luật; ngoài ra Công ty còn tham gia bảo hiểm tai nạn lao động 24/24 hàng năm cho người lao động của Công ty nhằm đảm bảo an sinh xã hội và y tế cho nhân sự.



CHÍNH SÁCH LƯƠNG VÀ PHÚC LỢI

Mức lương được chi trả luôn đảm bảo bằng hoặc cao hơn mức lương quy định tại Nhà nước, đồng thời, công ty cam kết chi trả lương ngoài giờ và phụ cấp làm việc trong môi trường độc hại đúng theo quy định.



CHĂM SÓC SỨC KHỎE

Người lao động được thực hiện chăm sóc sức khỏe định kỳ hàng năm với sự hỗ trợ từ cán bộ y tế trong công ty. Hệ thống quản lý tử thuốc và sơ cứu ban đầu được tổ chức để đảm bảo an toàn sức khỏe của nhân viên. Lao động nữ sinh con và nuôi con nhỏ luôn được đảm bảo nghỉ theo chế độ thai sản theo đúng quy định của pháp luật



AN TOÀN VÀ BẢO HỘ LAO ĐỘNG

Trang bị phương tiện an toàn lao động và bảo hộ lao động cho nhân viên là một ưu tiên hàng đầu, theo quy định của Nhà nước và định mức trang bị của công ty. Xây dựng hệ thống PCCC và đào tạo công tác PCCC, cứu nạn cứu hộ định kỳ để đảm bảo an toàn.



CHẾ ĐỘ NGHỈ PHÉP VÀ PHÚC LỢI KHÁC

Người lao động được đảm bảo nghỉ phép năm theo quy định của Luật Lao động, cùng với chế độ nghỉ dưỡng hàng năm. Công ty cũng tặng quà Tết Trung thu, Tết Âm lịch và các dịp lễ khác, tạo niềm vui và động viên cho nhân viên.



CHÍNH SÁCH TUYỂN DỤNG

Hàng năm Công ty đều xây dựng kế hoạch tuyển dụng cụ thể cho từng bộ phận. Vào các đợt tuyển dụng ngoài việc thông báo trong nội bộ Công ty còn thông báo rộng rãi trên các Website điện tử để thu hút nguồn nhân lực trẻ và có năng lực chuyên môn cao.



PHÁT TRIỂN NGHỀ NGHIỆP

Nhằm bồi dưỡng thêm kiến thức cho NLD, đồng thời nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ trong công việc, Công ty đã thực hiện việc cử CB.NV tham gia các lớp đào tạo về kỹ năng mềm cũng như về chuyên môn nghiệp vụ giúp NLD có đầy đủ kiến thức, kỹ năng tạo điều kiện phát triển sự nghiệp. Bên cạnh đó, Công ty thực hiện chính sách đào tạo và phát triển kiến thức cho người lao động thông qua việc cử cán bộ, nhân viên tham gia các lớp đào tạo về kỹ năng mềm và chuyên môn nghiệp vụ. Điều này giúp nâng cao trình độ chuyên môn và sự nghiệp của nhân viên.



CHÍNH SÁCH THAY ĐỔI ĐỂ TẠO ĐIỀU KIỆN THUẬN LỢI HƠN

Công ty đã điều chỉnh chính sách nghỉ phép năm, cho phép nhân viên sử dụng đến hết tháng 3 năm sau, tạo điều kiện linh hoạt hơn cho nhu cầu cá nhân và gia đình của họ.



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN DỰ ÁN

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN

STT	Nội dung	Thực hiện năm 2023		Lũy kế thực hiện đến thời điểm báo cáo		% so với kế hoạch năm 2023
		Diện tích (ha)	Thành tiền (tỷ đồng)	Diện tích (ha)	Thành tiền (tỷ đồng)	
1	Kiểm kê đất đai, tài sản, cây trái, hoa màu trên đất	33,25	-	2.117,81	-	31,90%
1.1	Khu công nghiệp	29,65	-	1.427,26	-	
1.2	KĐT phía bắc	3,60		497,98		
1.3	Sân Golf	-		152,03		
1.4	KDC Hữu Phước	-		40,54		
2	Lập và phê duyệt phương án bồi thường	36,74	393,09	1.950,70	3.871,31	41,10%
2.1	Khu công nghiệp	12,99	158,28	1.341,54	2.530,42	
2.2	KĐT phía bắc	23,75	234,81	419,36	1.202,07	
2.3	Sân Golf	-	-	152,03	112,44	
2.4	KDC Hữu Phước	-	-	37,77	26,38	
3	Nhận bàn giao mặt bằng của các hộ dân	35,48	-	1.816,14	-	30,30%
3.1	Khu công nghiệp	26,07		1.262,07		
3.2	KĐT phía bắc	9,41		365,34		
3.3	Sân Golf			152,03		
3.4	KDC Hữu Phước			36,70		
4	Phòng Kế toán chuyển chi vào tài khoản HĐBT để chi trả cho các hộ dân và các đơn vị	36,74	383,22	-	3.735,66	
4.1	Khu công nghiệp	12,99	158,21	-	2.520,84	
4.2	KĐT phía Bắc	23,75	225,01		1.077,20	
4.3	Sân Golf	-	-		112,40	
4.4	KDC Hữu Phước	-	-		25,22	
5	Nộp tiền sử dụng đất		-		687,20	
6	Công tác xin giao/thuê đất:					
a	Hoàn tất thủ tục nhận giấy chứng nhận quyền SDD	131,78		1.558,62		122,10%
a.1	Khu công nghiệp	107,97		1.206,31		
a.2	Khu đô thị	23,81		352,31		
b	Xin giao, thuê đất	-		1.558,62		0%
b.1	Khu công nghiệp	-		1.206,31		
b.2	Khu đô thị	-		352,31		

Các công ty con, công ty liên kết: Không có

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

ĐVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	% Tăng/giảm
1	Tổng giá trị tài sản	6.334.996	6.961.129	9,88%
2	Doanh thu thuần	858.889	817.946	(4,77%)
3	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	242.639	266.391	9,30%
4	Lợi nhuận trước thuế	244.178	266.877	9,30%
5	Lợi nhuận sau thuế	197.367	218.873	10,90%
6	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	10%	20%(*)	200,00%

(*) Năm 2023 chi trả cổ tức của năm 2022 bằng cổ phiếu với tỷ lệ 20%, tỷ lệ cổ tức dự kiến được thông qua tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2024.

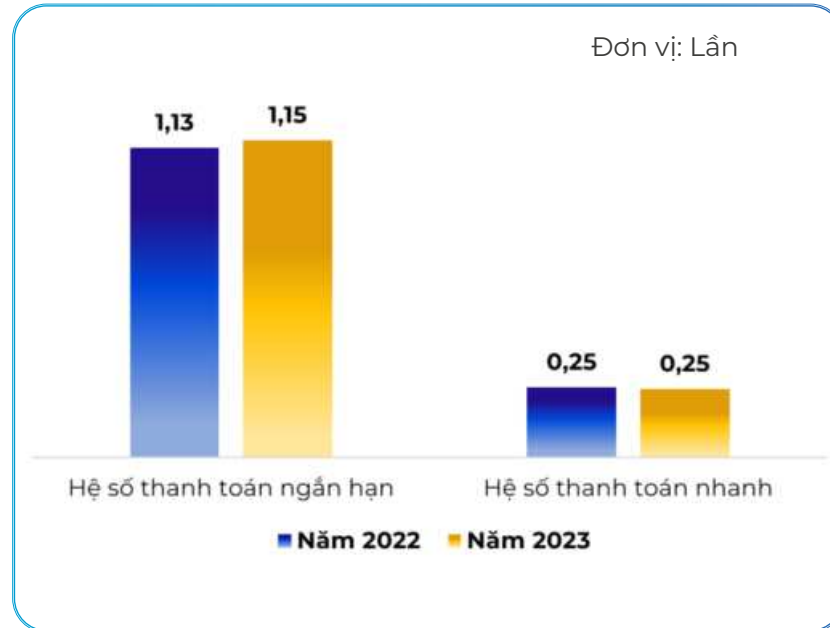
CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2022	Năm 2023
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn: (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	Lần	1,13	1,15
Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	0,25	0,25
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	75,78	75,04
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	312,90	300,68
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	Vòng	0,41	0,29
Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)	Vòng	0,14	0,12
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	22,98	26,76
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	18,14	16,48
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	3,30	3,29
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh/Doanh thu thuần	%	28,25	32,57

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Chỉ tiêu về khả năng thanh toán

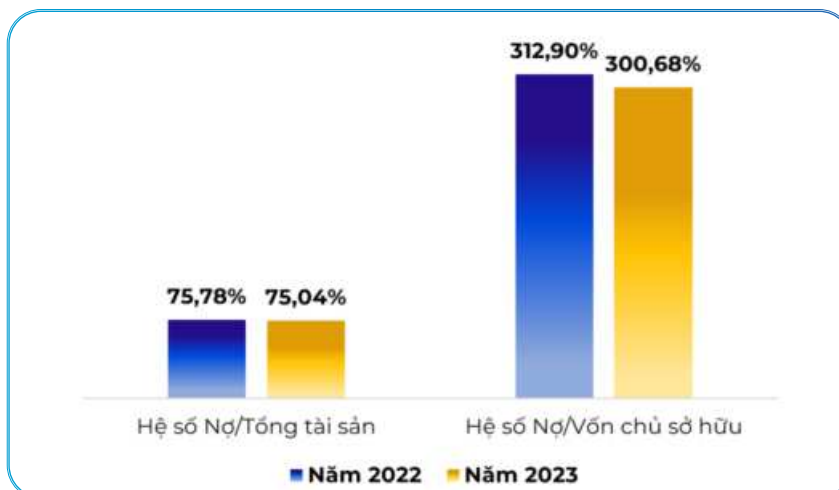
Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán ngắn hạn và thanh toán nhanh đều không có sự chênh lệch nhiều so với năm 2022. Tại thời điểm cuối năm 2023, hệ số thanh toán ngắn hạn đã có sự cải thiện khi ghi nhận mức tăng từ 1,13 lần lên mức 1,15 lần. Bên cạnh đó, hệ số thanh toán nhanh cũng ghi nhận sự ổn định khi giữ nguyên mức 0,25 lần. Theo đó, cuối năm 2023 ghi nhận tài sản ngắn hạn tăng 19%, tương đương tăng 329.589 triệu đồng, điển hình là các khoản phải thu ngắn hạn tăng 27.739 triệu đồng tương đương mức tăng 70,10% so với cùng kỳ năm 2022, hàng tồn kho tăng 20,70% tương ứng tăng 278.073 triệu đồng chủ yếu đầu tư vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được thực hiện theo các dự án khu đô thị Châu Đức và khu dân cư Sonadezi Hữu Phước.



Trong một năm kinh tế đầy thách thức, SZC đã cho thấy khả năng duy trì ổn định trong hệ số thanh toán, và tiếp tục phát triển hoạt động kinh doanh trong năm 2023. Tuy nhiên, để đảm bảo sự bền vững của tình hình tài chính, Ban điều hành có kế hoạch kinh doanh và tài chính dài hạn để đảm bảo Công ty giữ cơ cấu thanh toán hợp lý và duy trì ở ngưỡng an toàn đảm bảo khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn.

Chỉ tiêu về cơ cấu vốn

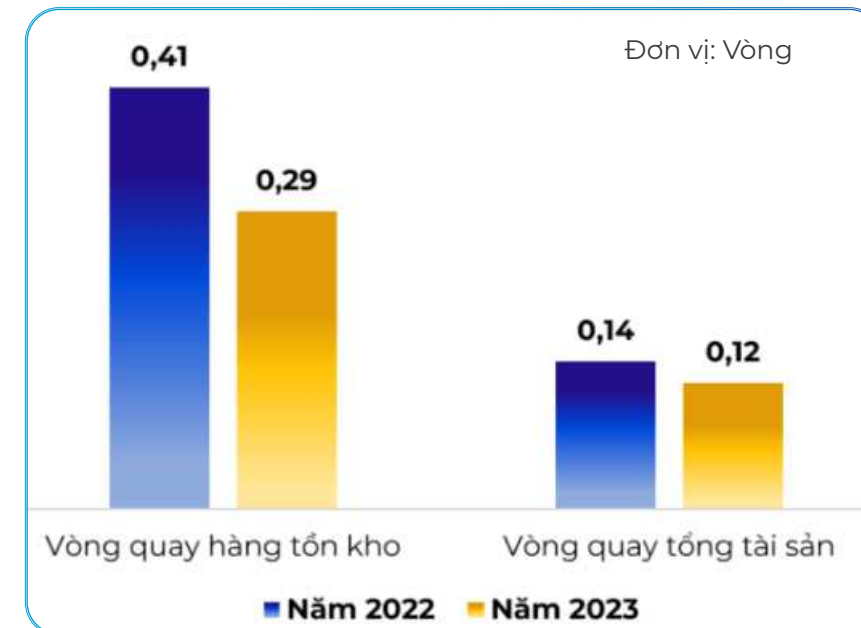
Tại thời điểm ngày 31/12/2023, hệ số nợ/tổng tài sản giảm 0,74% so với cùng kỳ năm trước và hệ số nợ/vốn chủ sở hữu giảm 12,22% so với năm 2022 khi giảm từ 312,90% xuống còn 300,68%. Nguyên nhân của sự sụt giảm này đến từ sự gia tăng không đồng đều giữa các khoản mục, cụ thể: tổng tài sản tăng 9,88% chủ yếu là do sự tăng lên của hàng tồn kho, trong khi vốn chủ sở hữu tăng 13,24% đến từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và tổng nợ phải trả tăng 8,81%, chủ yếu đến từ tăng phải trả ngắn hạn khác, vay ngắn hạn và chi phí phải trả dài hạn. Trong đó nguồn chi phí này chủ yếu được sử dụng để trích trước giá vốn cho thuê khu công nghiệp Châu Đức.



Với đặc thù là ngành kinh doanh BĐS - KCN, chủ yếu là đầu tư dự án dài hạn, hứa hẹn sinh lời trong tương lai, bản chất mọi doanh nghiệp BĐS kinh doanh đều dựa trên nguồn vốn vay, vì thế hệ số nợ cao là đặc điểm không thể thiếu, nhưng Công ty cần có những chính sách quản lý nguồn vốn và quản trị rủi ro sao cho phù hợp.

Mặc dù các chỉ tiêu về cơ cấu vốn đều giảm đi so với năm 2022 nhưng nhìn chung sự chênh lệch này không đáng kể. Các khoản nợ đều trong tầm kiểm soát và khả năng thanh toán của SZC vẫn được đảm bảo.

Chỉ tiêu về năng lực hoạt động



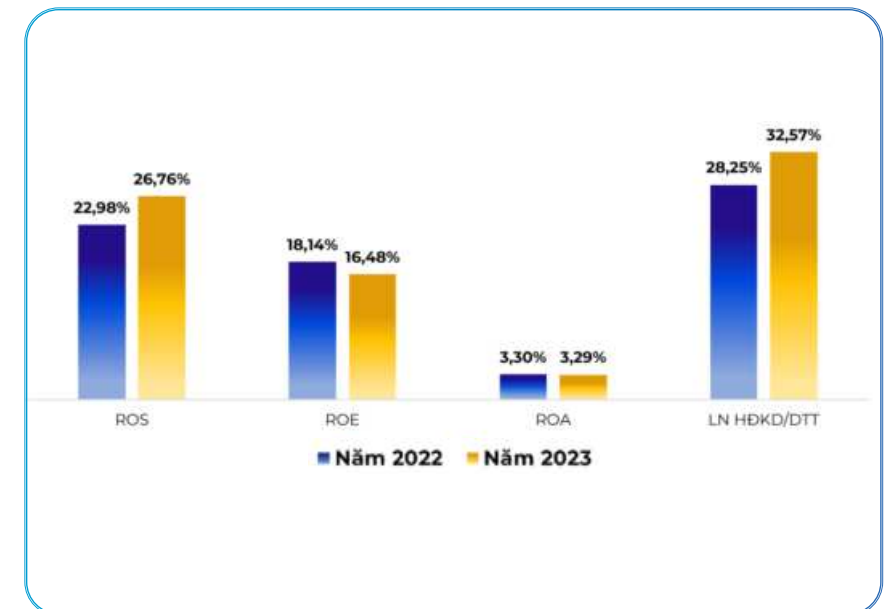
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động của Công ty năm 2023 có sự giảm nhẹ so với năm 2022. Cụ thể vòng quay hàng tồn kho giảm 0,12 vòng, vòng quay tổng tài sản cũng giảm nhẹ từ 0,14 xuống 0,12 vòng so với cùng kỳ năm trước. Chủ yếu đến từ sự giảm đi của doanh thu thuần và giá vốn hàng bán, trong khi đó hàng tồn kho và tổng tài sản lại tăng lên. Cụ thể, trong năm 2023 giá vốn hàng bán giảm 14,86% so với năm 2022 và doanh thu thuần giảm 4,77% so với cùng kỳ năm trước. Mặc dù đối mặt với những thách thức từ nền kinh tế, SZC vẫn đảm bảo hoạt động kinh doanh mang lại những hiệu quả tích cực. Điều này đồng thời đảm bảo rằng hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp vẫn phát triển ổn định và đem lại hiệu quả trong tương lai.

Chỉ tiêu về khả năng sinh lời

Về chỉ tiêu khả năng sinh lời, tỷ lệ lợi nhuận sau thuế so với doanh thu thuần (ROS) đạt 26,76%, và tỷ lệ lợi nhuận hoạt động sản xuất kinh doanh so với doanh thu thuần đạt 32,57%. Cả hai tỷ lệ này đều đã có sự gia tăng so với năm 2022 nhưng chủ yếu do giảm 4,77% trong doanh thu thuần, cùng với việc giảm mạnh 14,86% trong giá vốn hàng bán đã đóng góp làm cho lợi nhuận gộp tăng lên. Bên cạnh đó, sự tăng lên 12,15% của doanh thu tài chính cũng đã góp phần làm tăng 9,79% trong lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh nâng tỷ lệ ROS lên 3,78% và tỷ lệ lợi nhuận hoạt động sản xuất kinh doanh trên doanh thu thuần lên 4,32%.

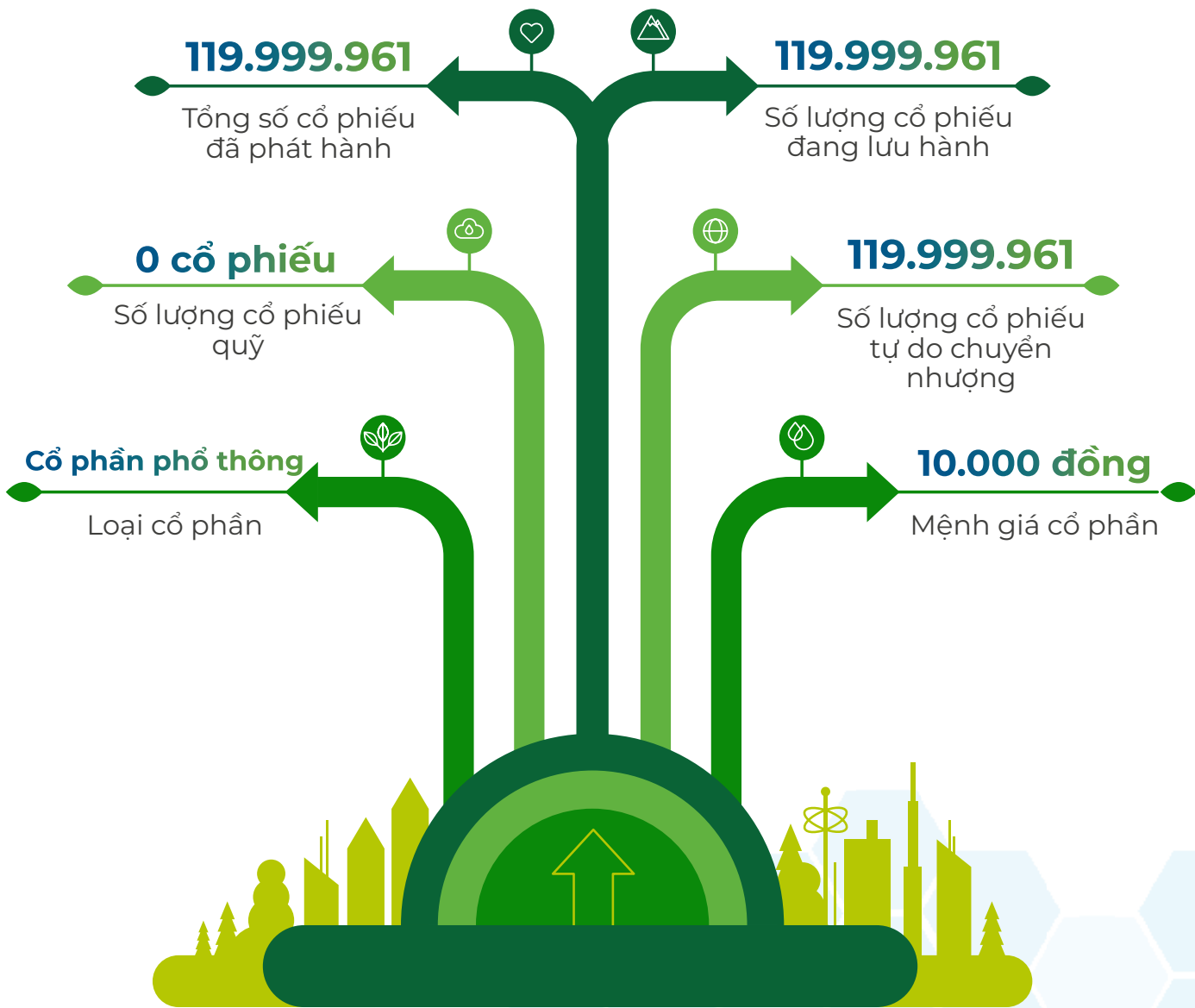
Tuy nhiên, tỷ lệ lợi nhuận sau thuế so với vốn chủ sở hữu (ROE) là 16,48% và tỷ lệ lợi nhuận sau thuế so với tổng tài sản bình quân (ROA) là 3,29%, giảm lần lượt là 4,76% và 0,01% so với năm trước. Nguyên nhân chính là sự tăng không đồng đều giữa tổng tài sản, vốn chủ sở hữu và lợi nhuận sau thuế, trong đó, lợi nhuận sau thuế đã tăng 10,90%, vốn chủ sở hữu tăng 13,24%, và tổng tài sản tăng 9,88%.

Nhìn chung, triển vọng chung của Bà Rịa - Vũng Tàu vẫn tiếp tục hứa hẹn với nhiều dự án trọng điểm quốc gia đang triển khai, với quỹ đất lớn dành cho việc phát triển Khu công nghiệp của SZC bên cạnh việc tăng giá thuê sẽ tạo ra cơ hội lớn cho Công ty trong những năm tiếp theo.



CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

THÔNG TIN CỔ PHẦN



CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

(Theo danh sách cổ đông tại ngày 08/03/2024)

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu/VĐL	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông	
					Tổ chức	Cá nhân
I	Cổ đông Nhà nước	3.360.000	2,80%	1	1	-
II	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% vốn cổ phần trở lên)	68.304.000	56,92%	2	2	-
1	Trong nước	68.304.000	56,92%	2	2	-
2	Nước ngoài	-	-	-	-	-
III	Cổ đông khác	48.335.961	40,28%	9.710	60	9.650
1	Trong nước	44.159.545	36,80%	9.633	44	9.589
2	Nước ngoài	4.176.416	3,48%	77	16	61
Tổng cộng (I+II+III)		119.999.961	100%	9.713	63	9.650

Danh sách cổ đông lớn

STT	Tên	Địa chỉ	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu/VĐL (%)
1	Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp (Sonadezi)	Số 1 Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	56.208.000	46,84%
2	Công ty CP Sonadezi Long Thành	Khu Công Nghiệp Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai	12.096.000	10,08%

Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa: 20% (tại ngày 31/12/2023)

TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Thời điểm tăng vốn	VĐL thực góp sau phát hành (đồng)	Giá trị vốn tăng thêm (đồng)	Hình thức tăng vốn	Đơn vị cấp
2007	110.000.000.000	-	Vốn thành lập công ty	Sở KH&ĐT Tỉnh Đồng Nai
10/2007	700.000.000.000	590.000.000.000	Phát hành cổ phần ra công chúng	Sở KH&ĐT Tỉnh Đồng Nai
2015	1.000.000.000.000	300.000.000.000	Phát hành cổ phần riêng lẻ	UBCKNN; Sở KH&ĐT Tỉnh Đồng Nai
2023	1.199.999.610.000	119.999.961.000	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức	UBCKNN; Sở KH&ĐT Tỉnh Đồng Nai

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

Không có



CÁC CHỨNG KHOÁN KHÁC

Thông tin về trái phiếu SZCH2126001 tại ngày 31/12/2023

Mã trái phiếu CBTT	SZCH2126001	Tiền tệ	VNĐ
Mệnh giá	1.000.000.000	Kỳ hạn	5 Năm
Kỳ hạn còn lại	739 ngày	KL phát hành	500
Khối lượng mua lại/ chuyển đổi/ hoán đổi	300	KL lưu hành	200
Ngày phát hành	08/01/2021	Ngày đáo hạn	08/01/2026
Phương thức phát hành	Đại lý phát hành	TP thường/ TP xanh	Trái phiếu thường
Phương thức thanh toán gốc	Một lần khi đến hạn	Phương thức thanh toán lãi	Định kỳ - Cuối kỳ
Lãi suất phát hành (%/năm)	7,7%	Loại hình trả lãi	Coupon
Loại lãi suất	Kết hợp	Kỳ hạn trả lãi	3 Tháng
Trái phiếu chuyển đổi	Không	Trái phiếu kèm chứng quyền	Không
Trái phiếu bảo đảm	Có	Hình thức đảm bảo	Bảo lãnh thanh toán một phần; Đảm bảo bằng tài sản
Mua lại/ Hoán đổi	Mua lại	Tổ chức lưu ký	Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam
Tổ chức đại diện người sở hữu trái phiếu	Không	Tình trạng trái phiếu	Hủy một phần

Thông tin giao dịch trái phiếu SZCH2126001 tại ngày 31/12/2023

Mã TP giao dịch	SZC12101	Mã ISIN	VN0SZC121012
Trạng thái ĐKGD	Đăng ký giao dịch	Ngày giao dịch đầu tiên	11/10/2023
Ngày giao dịch cuối cùng	-	Khối lượng ĐKGD	200
Đối tượng giao dịch trái phiếu	Cá nhân chuyên nghiệp; Tổ chức chuyên nghiệp		

03

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh
2. Tình hình tài chính
3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý
4. Kế hoạch phát triển trong tương lai
5. Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán
6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty



KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH TRONG NĂM

Với hơn 15 năm phát triển, Sonadezi Châu Đức đã và đang tạo dựng được nền tảng phát triển vững chắc. Phần đầu vươn lên trở thành một trong những doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực bất động sản khu công nghiệp tại Bà Rịa - Vũng Tàu nói riêng và cả nước nói chung. Bên cạnh đó, SZC cũng luôn đề cao trách nhiệm với khách hàng, cổ đông, CB - CNV và đóng góp vào sự phát triển chung của địa phương, xã hội.



THUẬN LỢI

Vừa qua, Chính phủ đang triển khai quyết liệt kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn 2021 - 2025 và kế hoạch đầu tư phát triển kinh tế xã hội; các dự án hạ tầng giao thông được đẩy mạnh triển khai mạnh mẽ tạo động lực cho thị trường bất động sản. Sự gia tăng đáng kể trong lĩnh vực đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) đã mang đến cơ hội cho BĐS khu công nghiệp và các dự án nhà ở dân cư.

Loạt chính sách tích cực được ban hành thời gian qua như: Nghị định số 08/2023/NĐ-CP và Dự thảo Thông tư số 16/2021/TT-NHNN (sửa đổi) gỡ khó cho thị trường trái phiếu; Nghị quyết số 33/2023/NQ-CP về giải pháp tháo gỡ, thúc đẩy thị trường bất động sản lành mạnh, bền vững; Nghị định số 10/2023/NĐ-CP bổ sung quy định về cấp quyền sở hữu cho BĐS du lịch nghỉ dưỡng... cũng đã và đang tác động tích cực, tạo tiền đề cho sự khởi sắc của thị trường BĐS 2023.

Bên cạnh đó, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh BĐS, Luật Đất đai và Luật Tổ chức tín dụng cũng đã được Quốc hội thảo luận nghiêm túc về các nội dung sửa đổi, bổ sung góp phần tác động tích cực đến thị trường Bất động sản nói chung và với Công ty CP Sonadezi Châu Đức nói riêng.

Đến nay, hạ tầng kỹ thuật trong KCN Đô thị Châu Đức được đầu tư hiện đại và đồng bộ với hệ thống đường giao thông đa dạng, thuận tiện; hoàn thiện mạng lưới thông tin liên lạc, cấp khí, cấp điện, cấp nước sạch, xử lý nước thải, phòng cháy chữa cháy... và có nhiều ưu thế về vị trí chiến lược, giao thông thuận lợi, cơ sở hạ tầng tốt và gần các địa phương kinh tế trọng điểm.

Ngoài ra, Công ty cũng được sự hỗ trợ thường xuyên của Chính quyền địa phương. Trong thời gian tới với sự phát triển về hệ thống hạ tầng với nhiều công trình trọng điểm như tuyến đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu, tiến độ dự án sân bay Long Thành đang được đẩy mạnh thì đây có thể được xem là một địa điểm dừng chân đầy hứa hẹn với các nhà đầu tư.

SZC

BỀN
NỀN TẢNG

VỮNG
TƯƠNG LAI



KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH TRONG NĂM

KHÓ KHĂN

Năm 2023 kinh tế thế giới khó khăn và kinh tế trong nước bị ảnh hưởng đồng thời với kinh tế vĩ mô diễn biến đi ngang. Việt Nam tiếp tục thực hiện các giải pháp kiềm chế lạm phát. Có thể nói, thị trường BĐS năm 2023 là những gam màu xám khi phải đối mặt với các câu chuyện đến từ lãi suất huy động tăng cao, bên cạnh đó các quy định về pháp lý phức tạp và thiếu đồng bộ, các khó khăn chưa được giải quyết triệt để đã dẫn đến nghịch lý nguồn cung mới trên thị trường bất động sản khan hiếm nhưng tính thanh khoản vẫn thấp.

Ngoài những khó khăn về tín dụng, chênh lệch cung - cầu trên thị trường BĐS thì xét về nhu cầu giao dịch, tình hình giao dịch trầm lắng do niềm tin, tâm lý người mua nhà, nhà đầu tư bị ảnh hưởng và những khó khăn về lãi suất vay vẫn chưa được giải quyết. Cả nguồn cung và lực cầu BĐS vẫn đang đối diện nhiều thách thức. Các khó khăn này cũng đã ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động sản xuất kinh doanh của SZC.



ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Trong năm 2023, dù gặp nhiều khó khăn chi phí sản xuất, chi phí nguyên vật liệu, nhưng với những chiến lược, chỉ đạo sát sao của Ban lãnh đạo, SZC đã đạt được nhiều thành quả ấn tượng. Cụ thể:

ĐVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	%Tăng/Giảm
1	Doanh thu	875.662	835.966	(2,53%)
2	Chi phí	631.484	570.814	(9,61%)
3	Lợi nhuận trước thuế	244.178	266.877	9,30%
4	Thuế TNDN	46.811	48.004	2,55%
5	Lợi nhuận sau thuế	197.367	218.873	10,90%

Nhìn chung, kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023 đã phản ánh được sự nỗ lực không ngừng nghỉ của SZC dù gặp nhiều khó khăn do chịu tác động của biến động kinh tế trong nước và thế giới nói chung. Theo đó, tổng doanh thu của Công ty đạt 835.966 triệu đồng, giảm nhẹ 2,53% so với cùng kỳ năm trước, ngược lại, lợi nhuận sau thuế đạt 218.873 triệu đồng, tăng 10,90%.

Để đạt được kết quả này, Sonadezi Châu Đức đã không ngừng tìm kiếm các giải pháp kiểm soát chi phí, nâng cao chất lượng dịch vụ, đồng thời, tập trung nguồn lực để phát triển thế mạnh cũng như mảng kinh doanh chính là bất động sản khu công nghiệp.

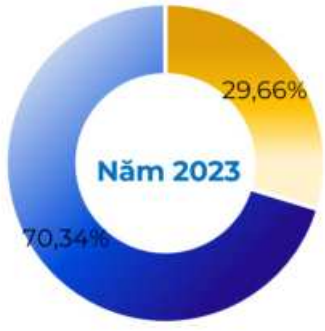
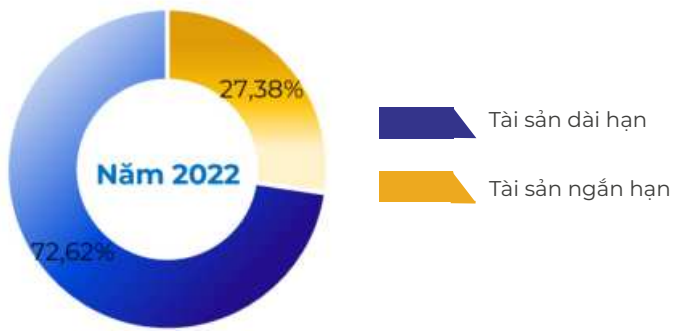


TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

TÌNH HÌNH TÀI SẢN

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	NĂM 2022		NĂM 2023		TH 2023/ TH 2022
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
Tài sản ngắn hạn	1.734.819	27,38%	2.064.409	29,66%	119,00%
Tài sản dài hạn	4.600.176	72,62%	4.896.720	70,34%	106,45%
Tổng tài sản	6.334.995	100%	6.961.129	100%	109,88%



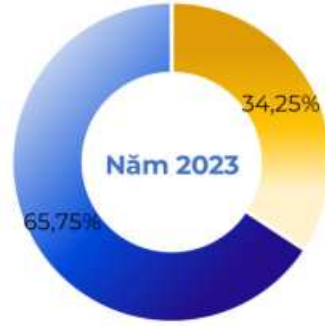
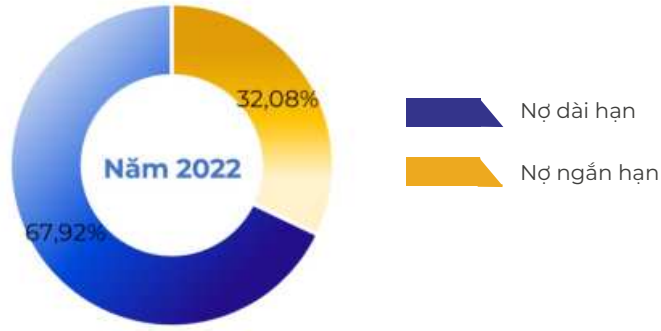
Kết thúc năm 2023, tổng tài sản của Công ty đạt mức 6.961.129 triệu đồng, tăng 9,88% so với cùng kỳ năm trước và cơ cấu tài sản trong năm của SZC không có quá nhiều thay đổi khi tài sản dài hạn vẫn chiếm tỷ trọng chủ yếu. Cụ thể, tài sản dài hạn trong năm đạt 4.896.720 triệu đồng, tương ứng với mức tăng 6,45% so với năm 2022. Trong đó, chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong tài sản dở dang dài hạn là khoản mục chiếm tỷ trọng cao nhất trong cơ cấu tổng tài sản khi chiếm 46,46% tỷ trọng, tăng 9,04%, đồng thời đạt 2.943.325 triệu đồng do trong năm Công ty chỉ trả các khoản phí đến bù giải phóng mặt bằng và chi phí tư vấn, xây dựng tại dự án KCN, Khu đô thị Châu Đức. Phần lớn tài sản là chi phí đầu tư dự án Khu Công nghiệp Đô thị & sân Golf Châu Đức chiếm tỷ trọng 86% trong tổng tài sản Công ty tương ứng 4.844 triệu đồng.

Bên cạnh đó, tài sản ngắn hạn của Công ty cũng ghi nhận mức tăng gần 19% so với cùng kỳ năm trước, đạt 2.064.409 triệu đồng. Giải thích cho mức tăng này, tại thời điểm cuối năm 2023, Công ty có khoản tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn trị giá hơn 179.231 triệu đồng và thêm vào đó là hơn 60 tỷ đồng tiền mặt để chuẩn bị cho các chi phí dự án trong tương lai. Theo đó, khoản mục tiền và các khoản tương đương tiền tăng 16,27% so với năm 2022.

TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	NĂM 2022		NĂM 2023		TH 2023/ TH 2022
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
Nợ ngắn hạn	1.540.055	32,08%	1.789.360	34,25%	116,19%
Nợ dài hạn	3.260.689	67,92%	3.434.453	65,75%	105,33%
Tổng nợ phải trả	4.800.744	100%	5.223.813	100%	108,81%



Về cơ cấu nguồn vốn, nợ ngắn hạn của Công ty vẫn chiếm tỷ trọng cao khi chiếm 34,25% tổng nguồn vốn, đạt 1.789.360 triệu đồng, tăng 16,19% so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do tăng chi phí phải trả dài hạn khi trích trước giá vốn các hợp đồng thuê đất KCN.

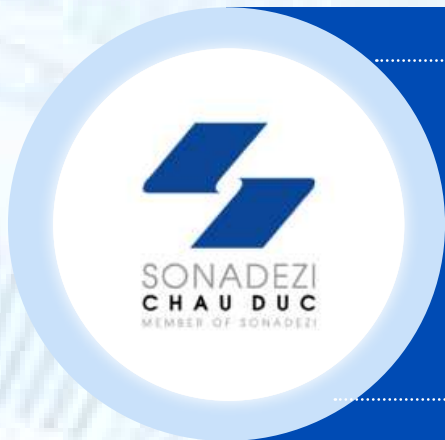
Theo đó, tổng nợ của SZC trong năm 2023 đạt 5.223.813 triệu đồng, tăng 8,81% so với cùng kỳ năm trước do đặc thù ngành bất động sản nên Công ty phải sử dụng nguồn vốn vay khá lớn khi tổng nợ chiếm đến 75,04% tổng nguồn vốn và mức đòn bẩy tài chính đã tăng mạnh kể từ khi dự án Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước được khởi công từ cuối năm 2020.

Tuy nhiên, dự kiến sau khi phát hành tăng vốn thông qua phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, SZC sẽ giảm bớt áp lực về tài chính trong thời gian tới.

Những khoản vốn vay đều được Ban lãnh đạo Công ty phân tích dựa trên tình hình thực tế sản xuất kinh doanh, định hướng phát triển và mang lại nhiều lợi ích kinh tế cho các cổ đông.



NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ



Trong năm 2023, Ban Tổng Giám đốc Công ty chú trọng cải tiến, điều chỉnh, cơ cấu lại sơ đồ tổ chức các phòng ban, xí nghiệp nhằm nâng cao chất lượng đội ngũ nhân viên, duy trì sự ổn định trong các hoạt động kinh doanh của Công ty. Từ đó, đảm bảo phân chia nhiệm vụ chuyên trách từng bộ phận, gia tăng năng lực làm việc của đội ngũ nhân viên đáp ứng các dịch vụ, hoạt động kinh doanh mới của Công ty.



KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

Nhìn chung, kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023 đã phản ánh được nỗ lực của Công ty khi tiếp tục ghi nhận sự tăng trưởng về lợi nhuận sau thuế đạt 218.873 triệu đồng, tăng 10,90% so với cùng kỳ năm trước. Để đạt được kết quả này, Sonadezi Châu Đức đã không ngừng tìm kiếm các giải pháp kiểm soát chi phí, nâng cao chất lượng dịch vụ, đồng thời, tập trung nguồn lực để phát triển thế mạnh cũng như mảng kinh doanh chính là bất động sản khu công nghiệp.

Trong tương lai, Công ty sẽ khẩn trương hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước – Giai đoạn 2, đồng thời hoàn tất thủ tục pháp lý và triển khai xây dựng hạ tầng phân kỳ Khu đô thị phía Bắc để tiếp tục tạo thêm sản phẩm đưa vào tiếp thị kinh doanh. Ngoài ra, sân golf Resort 18 lỗ là dịch vụ gia tăng cho Khu công nghiệp - Đô thị Châu Đức nhằm đáp ứng thêm về nhu cầu giải trí cho các nhà đầu tư trong KCN cũng như cư dân trên địa bàn dự án.

KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ:

Dự kiến trong năm 2024, Công ty sẽ triển khai đầu tư các dự án. Trong đó cụ thể như sau:

ĐVT: triệu đồng

STT	Hạng mục đầu tư	Tổng mức đầu tư (triệu đồng)
I	Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng	1.089.860
II	Đầu tư xây dựng cơ bản	449.461

KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2024

ĐVT: triệu đồng

STT	Nội dung	ĐVT	Kế hoạch 2024
I	Doanh thu	Triệu đồng	881.088
II	Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	285.192
III	Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	228.154
IV	Tổng số phát sinh phải nộp ngân sách	Triệu đồng	137.905
V	Tổng quỹ lương	Triệu đồng	48.224
VI	Tổng số lao động bình quân	Người	290

GIẢI TRÌNH CỦA BAN TGD ĐỐI VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN

“

Ý kiến kiểm toán: “Chấp thuận toàn phần”

Theo Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2023, đơn vị kiểm toán Công ty Trách nhiệm hữu hạn Kiểm toán và Tư vấn RSM đã đưa ra ý kiến kiểm toán chấp thuận toàn phần đối với báo cáo của Công ty, vì vậy Ban Tổng Giám đốc không có ý kiến giải trình thêm.



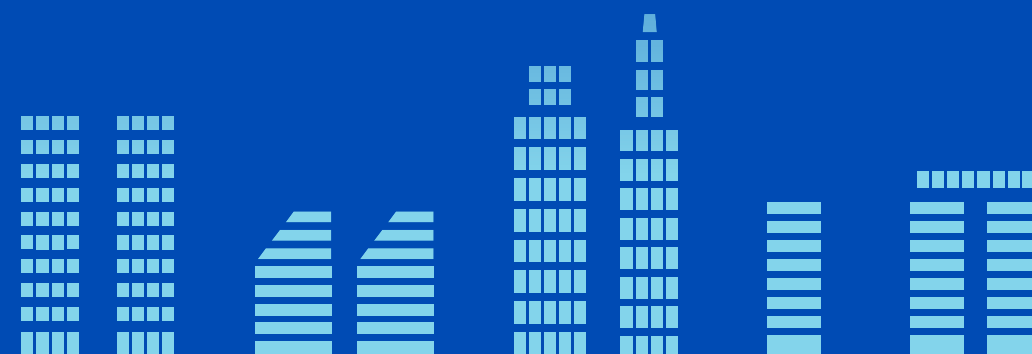
BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN CÁC CHỈ TIÊU MÔI TRƯỜNG (TIÊU THỤ NƯỚC, NĂNG LƯỢNG, PHÁT THẢI...).



SONADEZI
CHAU ĐỨC
MEMBER OF SONADESI

Công ty tuân thủ các văn bản chỉ đạo liên quan đến Luật môi trường là trách nhiệm pháp lý, đặt ra một tiêu chí cao trong việc thực hiện đúng, đầy đủ và hiệu quả các biện pháp theo quy định của pháp luật. SZC tận dụng mọi cơ hội để tối đa hóa những giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường đồng thời còn tạo ra những công trình bất động sản hiện đại, bền vững.



ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN VẤN ĐỀ NGƯỜI LAO ĐỘNG



Nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho người lao động trong quá trình hoạt động tại Công ty, Ban Tổng Giám đốc Công ty luôn quan tâm đến các chính sách phúc lợi, các công tác chi trả lương đầy đủ và đúng thời gian, các chế độ liên quan được thỏa thuận trong Thỏa ước lao động tập thể, nội quy, quy chế của Công ty. Bên cạnh đó, hằng năm Công ty luôn đảm bảo người lao động được tham gia đầy đủ BHXH, BHYT, BHTN theo đúng quy định.

Ngoài ra, Công ty luôn tiếp thu những phản hồi, đóng góp từ người lao động để có những thay đổi phù hợp với tình hình hiện tại, những đóng góp có giá trị sẽ được ghi nhận và thưởng xứng đáng. Bảo đảm môi trường làm việc đủ ánh sáng, không khí, điều kiện vệ sinh nơi làm việc, đảm bảo chế độ an toàn lao động, bảo hộ lao động. Trong thời gian làm việc tại công ty, các phong trào thi đua được diễn ra sôi nổi, tạo không khí vui tươi, phấn khởi, đoàn kết trong toàn thể Cán bộ công nhân viên công ty.

ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM CỦA DOANH NGHIỆP ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG



Bên cạnh những nỗ lực tăng cường hiệu quả đầu tư, Công ty đã thực hiện nhiều công tác hỗ trợ cộng đồng thông qua nhiều hoạt động ý nghĩa, đặc biệt là các khu vực nơi Công ty đầu tư phát triển các dự án.

Với kim chỉ nam “cùng phát triển và ổn định”, hoạt động từ thiện xã hội đồng hành cùng địa phương đã trở thành một trong số những lối sống đẹp của Công ty CP Sonadezi Châu Đức. Trong thời gian tới, công ty sẽ tiếp tục gìn giữ và phát huy truyền thống đó trong suốt chặng đường phát triển của mình, làm tiền đề cho sự phát triển bền vững của Công ty, giúp Sonadezi Châu Đức ngày càng vững bước trên con đường tiến tới mục tiêu trở thành một trong những doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản công nghiệp tại Việt Nam.



04

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty
2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc công ty
3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị



BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY



ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Ban Tổng giám đốc gồm 04 thành viên, có một thành viên được bổ nhiệm thêm ngày 01/12/2023 là Ông Đinh Ngọc Thuận hiện đang kiêm nhiệm chức danh CT HĐQT, Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện phân công công việc từng thành viên để triển khai thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị và thực hiện công bố thông tin theo quy định.

Căn cứ theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc đã tổ chức, triển khai thực hiện, điều hành công việc kinh doanh, bám sát theo đúng chủ trương do ĐHĐCĐ và Hội đồng quản trị đề ra. Ban Tổng Giám đốc đã tổ chức các cuộc họp định kỳ và bất thường để rà soát kế hoạch và tháo gỡ khó khăn vướng mắc cho các Phòng/Ban/Xí nghiệp Công ty.

Nhìn chung, Ban Tổng Giám đốc đã chủ động và tích cực trong việc triển khai và thực hiện chủ trương, quyết định của Hội đồng Quản trị, tuân thủ nghiêm ngặt các quy định của Công ty và của Pháp luật. Sự đồng thuận và hiệu quả trong việc hợp tác giữa Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã tạo ra một môi trường quản lý tích cực và hiệu quả cho toàn bộ hệ thống quản trị của Công ty.

Về các cuộc họp của HĐQT

- Trong năm, Hội đồng Quản trị đã tổ chức các cuộc họp theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Thư mời họp, tài liệu họp đã được gửi đầy đủ đến thành viên HĐQT, BKS để xem xét và cho ý kiến.
- Các quyết định của HĐQT tại các cuộc họp và lấy ý kiến đều phù hợp với các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty, đồng thời hoàn toàn phù hợp với Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và chiến lược, kế hoạch kinh doanh của Công ty. Biên bản họp Hội đồng quản trị được lập với đầy đủ nội dung, có đầy đủ chữ ký của Chủ tọa, Thư ký và các thành viên dự họp, đồng thời được gửi đến thành viên theo đúng các quy định hiện hành.

Về việc tuân thủ các quy định, pháp luật Nhà nước

- Các hợp đồng, giao dịch với các bên liên quan đều được HĐQT thông qua và thực hiện công bố thông tin đầy đủ, kịp thời theo quy định. Theo đánh giá của thành viên độc lập Hội đồng Quản trị, Công ty tuân thủ rất tốt Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán và các quy định liên quan đến hoạt động của Công ty.
- Công tác lựa chọn nhà thầu để triển khai các dự án của Công ty được thực hiện theo quy định tại Luật Đấu thầu, Hội đồng Quản trị đã ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT ký các quyết định liên quan đến thành lập tổ thẩm định cũng như quyết định phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu.





KẾ HOẠCH NĂM 2024

STT	Chỉ tiêu	Giá trị (triệu đồng)
1	Tổng doanh thu	881.088
2	Lợi nhuận sau thuế	228.154
3	Tổng số thuế và các khoản phát sinh phải nộp NSNN	137.905
4	Tổng kinh phí bồi thường GPMB	1.089.860
5	Tổng vốn đầu tư XD CB	449.461

CÁC BIỆN PHÁP HOÀN THÀNH KẾ HOẠCH

Để hoàn thành kế hoạch năm 2024 như trên, Công ty sẽ tiếp tục tập trung đẩy mạnh công tác tiếp thị thu hút đầu tư cho thuê đất công nghiệp vì đây vẫn là nguồn doanh thu chủ yếu trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Bên cạnh đó, Công ty sẽ khẩn trương hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật KDC Sonadezi Hữu Phước - Giai đoạn 2, đồng thời hoàn tất thủ tục pháp lý và triển khai xây dựng hạ tầng phân kỳ Khu đô thị phía Bắc để tiếp tục tạo thêm sản phẩm đưa vào tiếp thị kinh doanh. Ngoài ra, sân golf Resort 18 lỗ là dịch vụ gia tăng cho Khu công nghiệp - Đô thị Châu Đức nhằm đáp ứng thêm về nhu cầu giải trí cho các nhà đầu tư trong KCN cũng như cư dân trên địa bàn dự án.

Một số nội dung cụ thể cần thực hiện như sau:

- Tập trung công tác bồi thường giải phóng mặt bằng cho phần diện tích còn lại của dự án, đồng thời tìm các giải pháp phù hợp để xử lý dứt điểm tình trạng da beo các khu vực còn vướng mặt bằng.
- Hoàn tất công tác phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ Công ty.
- Tiếp tục hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật của KCN phục vụ công tác thu hút đầu tư.
- Hoàn thiện thủ tục pháp lý và triển khai hạ tầng kỹ thuật của dự án Khu đô thị Châu Đức.
- Đưa dự án BOT đường 768 đi vào hoạt động ổn định và tạo doanh thu cho Công ty.
- Hoàn tất công tác đăng ký sở hữu trí tuệ đối với các nhãn hiệu của Công ty; Tiếp tục nâng cấp, cải tạo hệ thống nhận diện thương hiệu như: Pano quảng cáo, bảng chỉ đường, cổng chào, Brochure, Website, Sa bàn, Sơ đồ, Bản đồ...
- Tiếp tục đẩy mạnh các hoạt động tiếp thị, quảng cáo qua các kênh báo, đài, thương mại điện tử và tăng cường hợp tác với các hiệp hội thương mại, tổ chức tư vấn, môi giới.
- Tham gia các chương trình xúc tiến đầu tư do Tổng Công ty Sonadezi và UBND tỉnh tổ chức để tìm kiếm, lựa chọn các cơ hội xúc tiến đầu tư phù hợp.
- Duy trì áp dụng hệ thống tiêu chuẩn ISO 9001:2015 & ISO 14001:2015 nhằm tiếp tục thỏa mãn yêu cầu khách hàng và nâng cao thương hiệu Công ty.
- Đưa hệ thống đánh giá hiệu quả công việc KPI áp dụng nhằm đẩy nhanh tiến độ xử lý công việc và tăng hiệu quả công việc.
- Thực hiện chương trình số hóa và báo cáo quản trị thông minh theo chủ trương chung của Tổng Công ty Sonadezi.



05

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

1. Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động
2. Trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương
3. Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng)
4. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội
5. Thực hiện báo cáo kết quả quan trắc và công tác bảo vệ môi trường định kỳ hàng năm
6. Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN

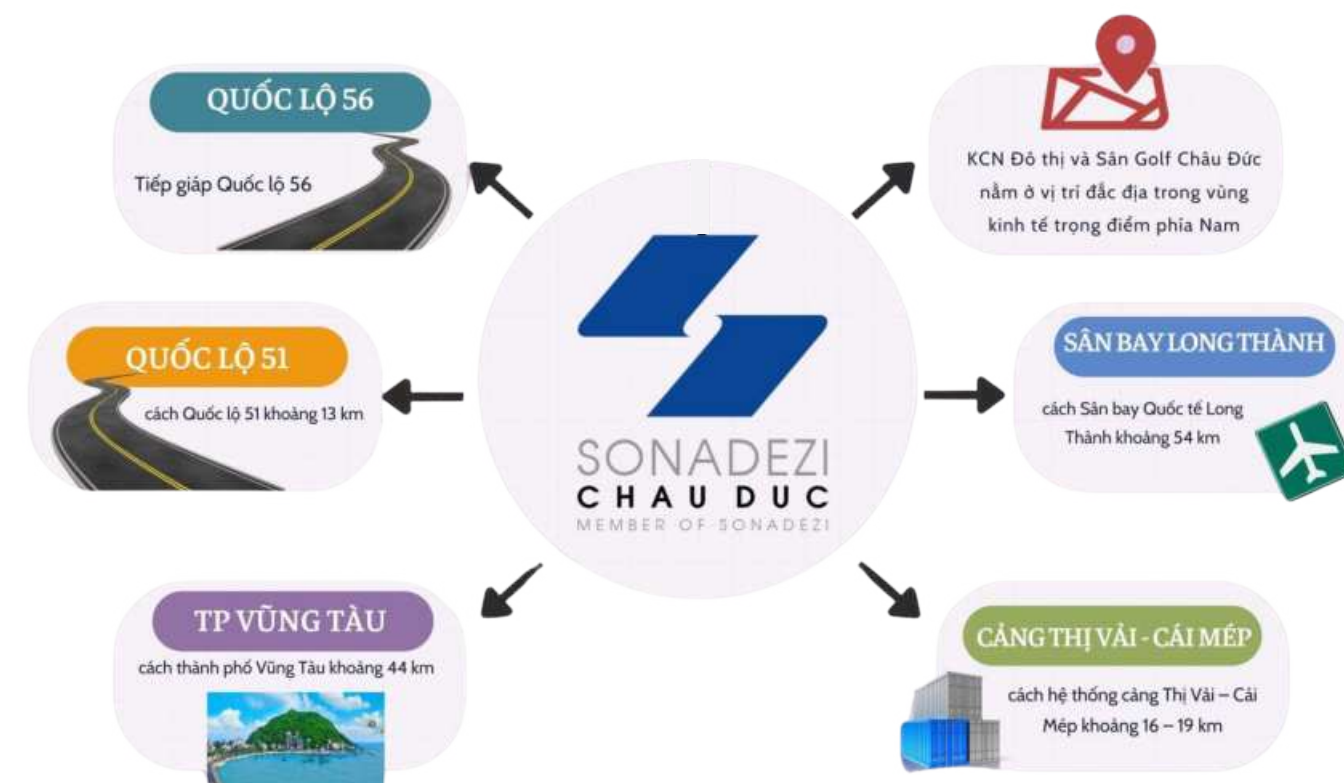


BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

TỔNG QUAN

Với đặc thù ngành nghề chính là phát triển đô thị, khu công nghiệp, khu dân cư và sân golf, nhận thức được tầm quan trọng của việc bảo vệ môi trường trong việc ảnh hưởng đến mọi hoạt động, hình ảnh và hiệu quả kinh doanh, đến nay Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức đã không ngừng xây dựng các kế hoạch phát triển và duy trì việc bảo vệ đến hệ sinh thái xung quanh.

Bên cạnh các chính sách bảo vệ môi trường, Công ty cũng đặc biệt quan tâm đến các chính sách liên quan đến người lao động. Bởi lẽ đây là nguồn lực cốt lõi trong mọi hoạt động của doanh nghiệp. Vì vậy, nguồn nhân lực dồi dào, chất lượng cao luôn là chỗ dựa vững chắc cho sự phát triển bền vững của Sonadezi Châu Đức.



CHÍNH SÁCH LAO ĐỘNG NHẪM ĐẢM BẢO SỨC KHỎE, AN TOÀN VÀ PHÚC LỢI CỦA NGƯỜI LAO ĐỘNG

HEALTH

VỀ CÔNG TÁC CHĂM SÓC SỨC KHỎE

Công ty luôn đảm bảo quyền lợi về sức khỏe, an toàn của người lao động lên hàng đầu. SZC luôn đảm bảo người lao động được tham gia đầy đủ BHYT, BHXH, BHTN theo đúng quy định trong bộ Luật Lao động 2019, Luật việc làm 2013. Các phương tiện an toàn lao động, bảo hộ lao động luôn được Công ty trang bị đầy đủ theo định mức trang thiết bị của Công ty nhằm bảo đảm an toàn lao động cho người lao động.

Để có thể xử lý nhanh trong các tình huống khẩn cấp, Công ty luôn có đội ngũ y tế phụ trách để sơ cấp cứu ban đầu cho Người lao động nếu không may bị thương trong quá trình làm việc và công tác tại doanh nghiệp. Bên cạnh đó, người lao động luôn được thăm khám sức khỏe định kỳ hằng năm để đảm bảo sức khỏe trong suốt quá trình làm việc tại Công ty.

WELFARE

VỀ CÔNG TÁC PHÚC LỢI

Ở Sonadezi Châu Đức, người lao động không chỉ được nhận lương, thưởng tháng lương thứ 13, thưởng cuối năm mà còn được hưởng nhiều chính sách, chế độ khác. Điển hình như chính sách lương thưởng phù hợp với từng vị trí, công việc, kĩ năng của từng cán bộ công nhân viên; thưởng cho các tập thể cá nhân có thành tích xuất sắc hoặc có sáng kiến cải tiến, áp dụng thành công trong sản xuất. Từ đó, người lao động có thể phát huy hết các sáng tạo để nâng cao chất lượng hiệu quả trong công việc.

Bên cạnh đó, Công ty cũng đã xây dựng nhiều chương trình chăm lo, nâng cao đời sống tinh thần, vật chất cho CBCNV. Trường hợp người lao động có hoàn cảnh khó khăn, đau ốm hoặc người thân bị bệnh nặng luôn được kịp thời chia sẻ, thăm hỏi đồng thời có sự giúp đỡ, hỗ trợ về chi phí sinh hoạt và chữa trị.

Đặc biệt, Công ty còn phối hợp với tổ chức Công đoàn cơ sở, xây dựng nhiều chương trình chăm lo, nâng cao đời sống tinh thần, vật chất cho CBCNV. Người lao động luôn được hưởng các ngày nghỉ phép trong năm và được trang bị đồng phục lao động, tặng quà tết Trung thu, tết Âm lịch, tết Thiếu nhi cho con CBCNV,...

TRAINING

VỀ HOẠT ĐỘNG ĐÀO TẠO NGƯỜI LAO ĐỘNG

Lãnh đạo Sonadezi Châu Đức luôn xác định chất lượng nguồn nhân lực là giá trị cốt lõi tạo nên sự thành công của doanh nghiệp. Việc đào tạo, bồi dưỡng và phát triển nguồn nhân lực luôn được đặt lên hàng đầu. Công ty thường xuyên tổ chức nhiều chương trình đào tạo, nâng cao kỹ năng, tay nghề chuyên môn nghiệp vụ cho người lao động, trong năm doanh nghiệp thường xuyên tổ chức thực hiện cử CBCNV tham gia các lớp đào tạo tập huấn về nghiệp vụ cũng như các kỹ năng mềm cần thiết để có thể đáp ứng đủ yêu cầu thực hiện nhiệm vụ và đạt được thăng tiến trong công việc.

TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

Công ty nhận thức rằng sự phát triển bền vững không thể thiếu sự ủng hộ từ cộng đồng và xã hội. Do đó, ngoài những nỗ lực để tăng cường hiệu quả đầu tư hàng năm, SZC cũng chú trọng đến việc quan tâm đến các hoạt động xã hội và cộng đồng thông qua nhiều hoạt động ý nghĩa.

“HỖ TRỢ TÀI CHÍNH”

Hoạt động chung tay hỗ trợ những hoàn cảnh khó khăn là một trong những trách nhiệm mà SZC luôn quan tâm thực hiện. Công ty thường xuyên tổ chức các hoạt động từ thiện như quyên góp, hỗ trợ tài chính và cung cấp vật liệu cần thiết cho những người trong cộng đồng đang gặp khó khăn. Đồng thời, SZC còn thiết lập các chương trình hỗ trợ dài hạn, hướng tới việc giúp gia đình và cá nhân có điều kiện sống và phát triển tốt hơn. Từ năm 2021, các thành viên HĐQT SZC đã đăng ký trợ cấp nuôi dưỡng các trẻ em mồ côi do dịch bệnh Covid - 19 trên địa bàn huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

“CƠ HỘI VIỆC LÀM”

Việc tạo cơ hội việc làm và phát triển kỹ năng cũng là một ưu tiên của SZC. Công ty đặt trọng tâm vào việc cung cấp các chương trình đào tạo nhằm phát triển kỹ năng cho cộng đồng địa phương, mục tiêu là tạo ra cơ hội việc làm để cải thiện chất lượng cuộc sống của những người dân trong khu vực.

“CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG”

SZC đặc biệt chú trọng đến việc hỗ trợ ở các địa bàn đang triển khai dự án, như huyện Châu Đức, Thị xã Phú Mỹ (tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu), thành phố Biên Hòa, huyện Vĩnh Cửu (tỉnh Đồng Nai). Điều này giúp tăng cường sự tương tác tích cực và sâu rộng trong cộng đồng địa phương.

“HOẠT ĐỘNG TỪ THIỆN”

Tại SZC, các hoạt động nhân đạo và từ thiện của công ty không chỉ là nỗ lực đặt con người làm trung tâm mà còn là sự thể hiện của trách nhiệm xã hội và cam kết đối với sự phát triển toàn diện và bền vững.



CÁC MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG (MÔI TRƯỜNG, XÃ HỘI VÀ CỘNG ĐỒNG)

Công ty luôn đặt ra mối quan tâm lớn đến môi trường trong quá trình phát triển bền vững bởi thực trạng yêu cầu bảo vệ môi trường xã hội gắn liền với hoạt động đầu tư kinh doanh của các doanh nghiệp. Nhận thấy được đây là mục tiêu xuyên suốt trong giai đoạn hiện nay và về sau, Công ty luôn tuân thủ các chính sách, quy định nghiêm ngặt để đặt ra niềm tin đối với cổ đông, khách hàng, cộng đồng và xã hội. Bên cạnh đó, Công ty luôn chú trọng vào các khía cạnh sau:

Phát triển kinh doanh bền vững

Chú trọng vào sự phát triển kinh doanh bền vững, Công ty thực hiện liên kết hài hòa giữa lợi ích kinh tế và các chính sách như bảo vệ môi trường, trách nhiệm xã hội, cộng đồng và bình đẳng giới.

Cân bằng lợi ích cho các bên có liên quan

Bảo đảm, gia tăng và cân bằng lợi ích cho cổ đông, nhà đầu tư, khách hàng, đối tác kinh doanh, cơ quan quản lý Nhà nước, nhân viên và cộng đồng xã hội.

Xử lý rác thải và chất thải

Nỗ lực biến nhận thức bảo vệ môi trường thành ý thức tự giác của từng cá nhân trong công ty. Công ty đã tạo dựng các công trình và sản phẩm xanh, sạch, và thân thiện với môi trường như Nhà máy xử lý nước thải, hệ thống thu gom chất thải rắn, và việc trồng cây xanh trong KCN Châu Đức.



Chứng Nhận ISO 14001:2015 và quy hoạch hạ tầng phục vụ cộng đồng

Công ty CP Sonadezi Châu Đức đã thực hiện hệ thống tiêu chuẩn quản lý môi trường và được tổ chức Bureau Veritas trao chứng nhận ISO 14001:2015 - Hệ thống quản lý môi trường vào đầu năm 2019. Đồng thời, Công ty quy hoạch nhiều dịch vụ và hạ tầng phục vụ cộng đồng như khu vui chơi, giải trí, trường học, bệnh viện, công viên, cây xanh... theo những tiêu chuẩn nhất định và đảm bảo các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường trong quá trình xây dựng và hoạt động của Công ty.



BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI



Tác động lên môi trường

Trong hoạt động phát triển sản xuất kinh doanh, Ban Lãnh đạo Công ty luôn quan tâm, thực hiện nghiêm túc và đầy đủ các quy định, thủ tục pháp lý về bảo vệ môi trường cho các dự án mà Công ty đang phát triển.

Công tác bảo vệ môi trường đối với Công ty không chỉ là trách nhiệm pháp luật mà còn là đối với thế hệ tương lai, là trách nhiệm đối với đất nước, xã hội. Theo đó, ông Nguyễn Văn Tuấn - Tổng Giám đốc Công ty đã thực hiện chỉ đạo xây dựng các chính sách bảo vệ môi trường phù hợp và xem đây là ưu tiên hàng đầu của Sonadezi Châu Đức đối với môi trường và xã hội.

Trong năm Công ty đã có các chính sách, hoạt động giảm thiểu tác hại đến môi trường như:

- Vận hành ổn định Trạm xử lý nước thải tập trung KCN, đạt tiêu chuẩn đầu ra Cột A Quy chuẩn QCVN 40:2011/BTNMT và QCVN: 14:2008/BTNMT;
- Hoàn tất xây dựng đưa vào vận hành Hệ thống quan trắc, lấy mẫu tự động truyền tín hiệu liên tục về Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;
- Hoàn tất đưa vào vận hành Bể ứng phó sự cố môi trường có thể tích 33.000 m³;
- Treo băng rôn hưởng ứng ngày môi trường thế giới 05/06/2023;
- Hoạt động tuyên truyền quảng bá hình ảnh Công ty trên báo Tạp chí môi trường - Tổng cục môi trường.



Quản lý chất thải



Trong năm Công ty đã có các chính sách, hoạt động giảm thiểu tác hại đến môi trường như:

- Hệ thống xử lý nước thải trước khi thải ra hệ thống thoát nước hoặc môi trường: Nhà máy xử lý nước thải số 02 với 2 module số 1 và 2 có tổng công suất 4.500 m³/ngày.đêm;
- Hệ thống xử lý rác nội bộ, đáp ứng các tiêu chuẩn xử lý chất thải rắn hoặc Công ty có hợp đồng với chính quyền địa phương/công ty xử lý rác công cộng;
- Thực hiện ký kết hợp đồng số 183/HĐDV ngày 31/03/2022 về việc giao đơn vị cung ứng dịch vụ thu gom, vận chuyển chất thải rắn sinh hoạt và hợp đồng số 04/2022/HĐ-SZC-BQLKCN về việc thu gom, vận chuyển, lưu giữ và xử lý CTNH tại văn phòng làm việc và Trạm XLNT tập trung số 2 KCN Châu Đức.

BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

Tiêu thụ năng lượng

Lượng điện tiêu thụ cho toàn KCN Châu Đức, Đô thị và Sân Golf: 179.132 Kwh/tháng (tính trung bình từ tháng 01/2023 đến tháng 12/2023)

Tiêu thụ nước



Nguồn cung cấp nước: chủ yếu từ Công ty CP Cấp nước Châu Đức

- Khu công nghiệp: Lượng nước cấp sử dụng trung bình từ tháng 01/2023 đến tháng 12/2023 là 39.771 m³/tháng.
- Sân Golf: Lượng nước cấp sử dụng trung bình từ tháng 01/2023 đến tháng 12/2023 là 31.053 m³/tháng.
- Khu đô thị: Lượng nước cấp sử dụng trung bình từ tháng 01/2023 đến tháng 12/2023 là 992 m³/tháng.

Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

Trong năm 2023, Công ty đã tuân thủ tốt các quy định về môi trường, đảm bảo thu gom xử lý các chất thải. Nhờ vậy trong nhiều năm qua, không có hoạt động nào của Công ty bị các cơ quan Nhà nước xử phạt về vấn đề môi trường.

THỰC HIỆN BÁO CÁO KẾT QUẢ QUAN TRẮC VÀ CÔNG TÁC BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG ĐỊNH KỲ HÀNG NĂM

GIAI ĐOẠN THI CÔNG XÂY DỰNG THEO ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

Thông số và vị trí giám sát chất lượng môi trường không khí

STT	Vị trí	Thông số	Số mẫu/lần	Tần suất (lần/năm)
1	Xung quanh khu vực thi công	Tiếng ồn, NO ₂ , SO ₂ , CO, Bụi.	2 mẫu/lần	2 lần/năm
2	Trong khu vực thi công xây dựng		2 mẫu/lần	2 lần/năm



GIAI ĐOẠN THI CÔNG XÂY DỰNG THEO ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

Thông số và vị trí giám sát chất lượng nước thải

STT	Vị trí	Thông số	Số mẫu/lần	Tần suất (lần/năm)
1	Giám sát tự động, liên tục nước thải sau xử lý	Lưu lượng đầu vào và ra, nhiệt độ, pH, TSS, Amoni và COD	liên tục 24/24	liên tục 24/24
2	Giám sát nước thải sau xử lý	pH, độ màu, TSS, BOD ₅ , COD, N _{tổng} , P _{tổng} , NH ₃ , Sunfua, Fe, Cd, Pb, Cu, Zn, Cr ⁶⁺ , Cr ³⁺ , As, Hg, Tổng dầu mỡ khoáng và Coliform	1 mẫu/lần	4 lần/năm



THỰC HIỆN BÁO CÁO KẾT QUẢ QUAN TRẮC VÀ CÔNG TÁC BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG ĐỊNH KỲ HÀNG NĂM

GIAI ĐOẠN HOẠT ĐỘNG THEO GIẤY PHÉP XẢ THẢI

Thông số và vị trí giám sát chất lượng nước thải trước và sau xử lý

STT	Vị trí	Thông số	Số mẫu/lần	Tần suất (lần/năm)
1	Nước thải đầu vào Trạm XLNT số 02 KCN Châu Đức	Nhiệt độ, pH, Độ màu, COD, BOD ₅ , TSS, N-NH ₃ , Pb, Cd, Cr ⁶⁺ , Cr ³⁺ , Cu, Zn, Fe, S ²⁻ , N _{tổng} , P _{tổng} , Dầu mỡ khoáng, As, Hg, CN ⁻ , Ni, Mn, Coliform, Chất hoạt động bề mặt, Clo dư, Tổng Phenol, F ⁻ , PCB	1 mẫu/lần	4 lần/năm
2	Nước thải đầu ra Trạm XLNT số 02 KCN Châu Đức		1 mẫu/lần	4 lần/năm



BÁO CÁO LIÊN QUAN ĐẾN HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG VỐN XANH THEO HƯỚNG DẪN CỦA UBCKNN

Hiện tại, Công ty chưa có các hoạt động huy động vốn thị trường vốn xanh. Tuy nhiên, SZC rất quan tâm và luôn theo dõi các thông tin về hoạt động này. Trong tương lai, SZC sẽ tích cực tham gia khi có các buổi hội thảo hướng dẫn cụ thể từ Ủy ban Chứng khoán Nhà nước. Đồng thời tìm kiếm cơ hội hướng đến phát hành trái phiếu xanh và xây dựng báo cáo về môi trường, xã hội và quản trị doanh nghiệp (ESG), từ đó đề ra giải pháp khắc phục và xây dựng kế hoạch hoàn thiện khuôn khổ pháp lý, cơ sở hạ tầng, tạo điều kiện thuận lợi cho các hoạt động phát triển bền vững của Công ty.



06

QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị
2. Ban Kiểm soát
3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát/ Ủy ban kiểm toán



THÀNH PHẦN VÀ CƠ CẤU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Tại ngày 31/12/2023

STT	Thành viên	Chức vụ		Số lượng CP cá nhân sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
		Tại công ty	Tại công ty khác		
1	Ông Đinh Ngọc Thuận	Chủ tịch HĐQT - Phó TGĐ - NĐD vốn Tổng Công ty	- TV HĐQT, Phó TGĐ Tổng Công ty Cổ phần phát triển khu Công nghiệp (SNZ); - TV HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Thành (SZL); - TV HĐQT, Tổng GĐ Công ty CP Sonadezi Bình Thuận.	-	-
2	Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc - NĐD vốn Tổng Công ty	- Thành viên HĐQT Tổng Công ty Cổ phần phát triển khu Công nghiệp (SNZ); - Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành (SZL)	9.600	0,008%
3	Ông Phan Đình Thám	Thành viên HĐQT không điều hành	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Sonadezi Bình Thuận	-	-
4	Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên HĐQT không điều hành	- Tổng Giám đốc và TV HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Thành; - TV HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Bình; - TV HĐQT Công ty CP Sonadezi Bình Thuận; - TV HĐQT Công ty CP Cấp nước Đồng Nai	-	-
5	Ông Nguyễn Văn Lương	Thành viên HĐQT độc lập	- TV HĐQT Công ty CP Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2; - TV HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty CP Hóa An; - TV HĐQT Công ty CP Phước Hòa FICO	-	-
6	Ông Trần Hào Hiệp	Thành viên HĐQT độc lập	Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Thuận Hiệp Phát	-	-
7	Bà Nguyễn Phương Hằng	Thành viên HĐQT không điều hành	Trưởng Ban Nhân sự Tổng Công ty Cổ phần phát triển khu Công nghiệp (SNZ)	-	-

CÁC TIỂU BAN THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ban Kiểm toán nội bộ là đơn vị trực thuộc Hội đồng quản trị.

Từ ngày 27/04/2022, Hội đồng quản trị Công ty CP Sonadezi Châu Đức bổ nhiệm Bà Phạm Thị Kim Hòa, Trưởng Ban kiểm soát, kiêm nhiệm chức vụ Trưởng Ban kiểm toán nội bộ trực thuộc Hội đồng quản trị, thời gian bổ nhiệm theo nhiệm kỳ của Hội đồng quản trị (2022-2027)

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Với vai trò là cơ quan quản lý Công ty, Hội đồng quản trị đã chủ động xây dựng các chiến lược phát triển cho từng thời điểm, giai đoạn của Công ty tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ và Quy chế nhằm thực hiện thắng lợi các kế hoạch mà Đại hội đồng cổ đông đã thông qua. Trong năm 2023, Hội đồng quản trị đã họp 04 lần với thành phần tham gia như sau:

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp
1	Ông Đinh Ngọc Thuận	Chủ tịch HĐQT	4/4	100%
2	Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên HĐQT	4/4	100%
3	Ông Phan Đình Thám	Thành viên HĐQT không điều hành	4/4	100%
4	Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên HĐQT không điều hành	4/4	100%
5	Ông Nguyễn Văn Lương	Thành viên HĐQT độc lập	4/4	100%
6	Ông Trần Hào Hiệp	Thành viên HĐQT độc lập	4/4	100%
7	Bà Nguyễn Phương Hằng	Thành viên HĐQT không điều hành	3/3	100%



HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Tổng Giám đốc

- Hội đồng Quản trị trực tiếp quản lý, chỉ đạo, giao nhiệm vụ và giám sát Tổng Giám đốc điều hành trong việc thực hiện các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng Quản trị.

- Các hoạt động của Tổng Giám đốc đều thực hiện theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

- Tổ chức họp, lấy ý kiến bằng văn bản để kịp thời giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong quá trình sản xuất kinh doanh của Công ty và theo quy định.

- Tổng Giám đốc thực hiện báo cáo HĐQT định kỳ, tham gia các cuộc họp để báo cáo tình hình và xin ý kiến chỉ đạo cho những công việc nằm ngoài phạm vi, quyền hạn.



- Trong năm 2023, Hội đồng Quản trị đã giám sát Tổng Giám đốc triển khai các hoạt động như sau:

- + Tổ chức sắp xếp, điều chỉnh nhân sự, cơ cấu tổ chức các Phòng ban để đáp ứng nhu cầu công việc;
- + Tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 vào ngày 18/04/2023;
- + Tiếp tục triển khai các Dự án Khu công nghiệp - Khu đô thị Châu Đức, dự án sân golf Châu Đức theo kế hoạch được ĐHĐCĐ duyệt,...;
- + Hoàn tất điều chỉnh ngành nghề theo hạn chế tỷ lệ sở hữu nước ngoài 20% tại Công ty đối với Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp Công ty và 02 chi nhánh; Xí nghiệp BOT và Chi nhánh KCN Đô thị Châu Đức;
- + Hoàn tất đăng ký thành lập Chi nhánh Công ty - Xí nghiệp Golf Châu Đức;
- + Hoàn tất thông báo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa 20% tại Công ty và công bố theo quy định;
- + Hoàn tất thủ tục chốt danh sách cổ đông để chi trả cổ tức bằng cổ phiếu theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2023;
- + Hoàn tất điều chỉnh GCN Đăng ký Doanh nghiệp lần thứ 12 ngày 16/08/2023, tăng vốn điều lệ do phát hành cổ phiếu để trả cổ tức;
- + Hoàn tất thủ tục đăng ký phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và đã được Ủy ban chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 439/GCN-UBCK ngày 22/12/2023;
- + Hoàn tất thủ tục chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu;
- + Tổ chức lấy ý kiến HĐQT thông qua việc lý hợp đồng tư vấn giám sát, hợp đồng thi công, hợp đồng tư vấn, hợp đồng bảo vệ, hợp đồng đào tạo... với các bên có liên quan của Công ty theo đúng quy định.

Các Nghị quyết/Quyết định trong năm

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	06/QĐ-SZC-HDQT	06/01/2023	QĐ "Hỗ trợ kinh phí tổ chức hoạt động Mừng Đảng Mừng Xuân Quý Mão 2023 trên địa bàn huyện Châu Đức"	100%
2	07/QĐ-SZC-HDQT	06/01/2023	QĐ "Đánh giá mức độ HTNV và Công nhận danh hiệu thi đua năm 2022 đối với Người Quản lý Công ty"	100%
3	08/QĐ-SZC-HDQT	06/01/2023	QĐ "Chỉ thù lao bổ sung, chi thường theo kết quả đánh giá mức độ hoàn thành nhiệm vụ năm 2022 đối với Người Quản lý Công ty"	100%
4	15/QĐ-SZC-XNDT	09/01/2023	QĐ phê duyệt KHLCNT các gói thầu TVTK và tư vấn thẩm tra TK BVTC-DTXD 128 căn NLK GĐ 2 (đợt 1)	100%
5	16/QĐ-SZC-HDQT	11/01/2023	QĐ thông qua kế hoạch kiểm toán năm 2023 của Ban Kiểm toán nội bộ	100%
6	31/QĐ-SZC-HDQT	17/01/2023	QĐ sửa đổi, bổ sung "Quy chế chi hoa hồng môi giới"	100%
7	35/3/QĐ-SZC- XNDT	01/02/2023	QĐ phê duyệt KHLCNT gói thầu: Bảo hiểm công trình trong thời gian XD các lô nhà Shophouse LH13 (căn 03- 09); LH38 (căn 06-09); LH39;LH49; LH51	100%
8	39/QĐ-SZC-HDQT	14/02/2023	QĐ thông qua chủ trương ký HĐ thi công với Công ty CP Môi trường Sonadezi	100%
9	47/QĐ-SZC-BQLKCN	20/02/2023	QĐ phê duyệt KQLCNT gói thầu: Lập báo cáo kết quả quan trắc môi trường và công tác bảo vệ môi trường KCN Châu Đức năm 2023	100%
10	51/QĐ-SZC-HDQT	22/02/2023	QĐ ký HĐ với Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	100%
11	52/QĐ-SZC-HDQT	23/02/2023	QĐ thông qua dự thảo BC hoạt động của Ban KTNB năm 2022	100%
12	65/QĐ-SZC-HDQT	27/02/2023	QĐ chốt ngày đăng ký cuối cùng và xác nhận danh sách người sở hữu chứng khoán để tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023	100%
13	77/QĐ-SZC-BOT	28/02/2023	QĐ phê duyệt KHLCNT "Mua sắm máy phát điện công nghiệp 1 pha cho TTP số 2a, 3a và số 4"	100%
14	78/QĐ-SZC-XNDT	01/03/2023	QĐ phê duyệt KHLCNT các gói thầu Tư vấn và Thi công xây dựng công trình Đợt 1 năm 2023	100%
15	105/QĐ-SZC-ĐĐ	20/03/2023	QĐ phê duyệt KHLCNT gói thầu: Dọn dẹp mặt bằng KCN-ĐT Châu đức đợt 1- năm 2023	100%

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các Nghị quyết/Quyết định trong năm (tiếp theo)

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
16	108/QĐ-SZC- HCNS	23/03/2023	QĐ miễn nhiệm chức danh PTGD Công ty, Giám đốc Ban quản lý dự án Sân Golf Châu Đức	100%
17	109/QĐ-SZC- HCNS	23/03/2023	QĐ ban hành Quy chế lương, thù lao, thưởng Công ty CP Sonadezi Châu Đức	100%
18	110/QĐ-SZC- HCNS	23/03/2023	QĐ điều chỉnh mức lương đối với Người Quản lý Công ty	100%
19	111/QĐ-SZC- HĐQT	23/03/2023	QĐ thông qua chủ trương thực hiện giao dịch, HĐ với các bên có liên quan năm 2023	100%
20	122/QĐ-SZC- BQLKCN	05/04/2023	QĐ phê duyệt KHLCNT các gói thầu thi công, tư vấn, phí tư vấn năm 2023 - đợt 1	100%
21	01/NQ-SZC-HDQT	07/04/2023	Nghị quyết thông qua các báo cáo của Người đại diện vốn với Công ty CP Sonadezi Châu Đức tại doanh nghiệp khác	100%
22	02/NQ-SZC-HDQT	07/04/2023	Nghị quyết về việc điều chỉnh dự án đầu tư KĐT Châu Đức	100%
23	03/NQ-SZC-HDQT	11/04/2023	Nghị quyết về phương án phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ	100%
24	129/QĐ-SZC-BQLKCN	12/04/2023	QĐ phê duyệt KHLCNT gói thầu: TV lập báo cáo đề xuất cấp giấy phép MT giai đoạn 3:57 ha (lũy kế 943) của DA "ĐT XD hạ tầng kỹ thuật KCN Châu Đức"	100%
25	137/QĐ-SZC-HĐQT	14/04/2023	QĐ thông qua chủ trương ký HĐ hợp tác đầu tư kinh doanh với Cty CP phát triển đô thị công nghiệp số 2	100%
26	148/1/QĐ-SZC-XNG	18/04/2023	QĐ phê duyệt KHLCNT gói thầu Duy tu bảo dưỡng cây xanh và hoa lá màu sân Golf Resort 18 lỗ tháng 5/2023	100%
27	149/QĐ-SZC- HĐQT	18/04/2023	QĐ thông qua Bảng giá Phiếu ưu đãi bổ sung dành cho KH sử dụng DV tại sân Golf Châu Đức	100%
28	153/QĐ-SZC- HĐQT	25/04/2023	QĐ Thành lập Chi nhánh Công ty CP Sonadezi Châu Đức-XN Golf Châu Đức	100%
29	154/QĐ-SZC- HĐQT	25/04/2023	QĐ "Điều chỉnh cơ cấu tổ chức phòng, ban, XN trực thuộc SZC"	100%
30	165/QĐ-SZC- HĐQT	27/04/2023	QĐ điều chỉnh dự án đầu tư KĐT Châu Đức	100%
31	176/QĐ-SZC- HĐQT	11/05/2023	QĐ thông qua chủ trương ký hợp đồng cung cấp và sử dụng nước với Công ty CP Sonadezi Long Bình	100%

Các Nghị quyết/Quyết định trong năm (tiếp theo)

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
32	183/QĐ-SZC- BQLKCN	16/05/2023	QĐ phê duyệt KHLCNT gói thầu: Bảo hiểm cháy nổ công trình Nhà xưởng cho thuê KCN Châu Đức	100%
33	184/QĐ-SZC-XNG	16/05/2023	QĐ Phê duyệt KHLCNT các gói thầu phi TV "Duy tu, bảo dưỡng sân golf 18 lỗ năm 2023-Đợt 1"	100%
34	195/QĐ-SZC- HĐQT	18/05/2023	QĐ thay đổi nội dung đăng ký hoạt động của Chi nhánh KCN ĐT Châu Đức - Công ty CP Sonadezi Châu Đức	100%
35	196/QĐ-SZC- HĐQT	18/05/2023	QĐ thay đổi nội dung đăng ký hoạt động của XN BOT- Chi nhánh Công ty cổ phiếu Sonadezi Châu Đức	100%
36	05/NQ-SZC-HDQT	18/05/2023	NQ triển khai phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2022	100%
37	200/QĐ-SZC-XNĐT	24/05/2023	QĐ phê duyệt kế hoạch LCNT thầu gói thầu phi tư vấn: Trồng cây xanh bổ sung dải phân cách và vỉa hè đường Song Hành phía Nam giai đoạn I từ Km0+0,00- KM0+800	100%
38	212/QĐ-SZC- HĐQT	07/06/2023	QĐ điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư KCN Châu Đức	100%
39	219/QĐ-SZC-HĐQT	13/06/2023	QĐ thông qua chủ trương thực hiện các thỏa thuận, giao dịch liên quan đến các HĐ thuê lại đất đã ký với Công ty CP Sonadezi Long Bình	100%
40	06/NQ-SZC-HDQT	16/06/2023	NQ chốt ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu năm 2022	100%
41	233/QĐ-SZC-HCNS	22/06/2023	QĐ phê duyệt KHLCNT gói thầu: DV bảo vệ Văn phòng công ty (từ ngày 01/07/2023-31/12/2023)	100%
42	239/QĐ-SZC-HĐQT	29/06/2023	QĐ thông qua chủ trương ký HĐ DVBV Văn phòng Công ty (Từ ngày 01/07/2023-31/12/2023) với Công ty TNHH MTV DV Bảo vệ Sonadezi	100%
43	249/QĐ-SZC-HDQT	07/07/2023	QĐ về việc bổ sung chính sách hỗ trợ phí sử dụng dịch vụ tại sân Golf Châu Đức	100%
44	256/QĐ-SZC-HĐQT	14/07/2023	QĐ về việc bổ sung hạng mục công trình theo kế hoạch 2023 Dự án KDC Sonadezi Hữu Phước	100%
45	258/QĐ-SZC-HDQT	20/07/2023	QĐ về việc ký hợp đồng kinh tế cung cấp nước uống tinh khiết Doriv với Công ty CP Cấp nước Đồng Nai	100%

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các Nghị quyết/Quyết định trong năm (tiếp theo)

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
46	285/QD-SZC-HĐQT	16/08/2023	QĐ về việc điều chỉnh nội dung đăng ký đầu tư - Dự án Khu đô thị Châu Đức	100%
47	308/QD-SZC-HĐQT	18/09/2023	QĐ phê duyệt chính sách hỗ trợ phí sử dụng dịch vụ tại sân golf Châu Đức đối với khách hàng là nhân viên của các sân golf khác tại Việt Nam	100%
48	323/QD-SZC-HĐQT	29/09/2023	QĐ thông qua chủ trương ký hợp đồng dịch vụ bảo vệ các Trạm thu phí thuộc dự án BOT 768 trong thời gian chưa thu phí lại với Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	100%
49	328/1/QD-SZC- HĐQT	02/10/2023	QĐ phê duyệt đơn giá cho thuê và chính sách ưu đãi đối với mặt bằng Nhà dừng chân - Halfway house tại khu vực phát bóng của hố golf số 01, hố golf số 10 của sân Golf Resort - 18 lỗ thuộc Dự án Sân golf Châu Đức	100%
50	332/QD-SZC-HĐQT	06/10/2023	QĐ về việc thay đổi thông tin Người đứng đầu Chi nhánh Công ty CP Sonadezi Châu Đức - XN Golf Châu Đức	100%
51	334/QD-SZC-HĐQT	06/10/2023	QĐ ban hành Quy chế Quản lý tài chính của Công ty CP Sonadezi Châu Đức	100%
52	335/QD-SZC-HĐQT	06/10/2023	QĐ ban hành Quy chế Quản lý nợ - Công ty CP Sonadezi Châu Đức	100%
53	336/QD-SZC-HĐQT	06/10/2023	QĐ về việc phân công nhiệm vụ các thành viên HĐQT	100%
54	405/QD-SZC-HĐQT	14/11/2023	QĐ phê duyệt KHLCNT các gói thầu tư vấn bước chuẩn bị trung tu công trình BOT 768	100%
55	407/QD-SZC-HĐQT	15/11/2023	QĐ phê duyệt hình thức bán hàng qua hệ thống CTV đối với sản phẩm nhà liên kế tuyến phố thương mại và nhà ở liên kế giai đoạn 2 - KDC Sonadezi Hữu Phước	100%
56	408/QD-SZC-HĐQT	15/11/2023	QĐ phê duyệt điều chỉnh, bổ sung chính sách và khung giá dịch vụ golf tại sân golf Châu Đức	100%
57	425/QD-SZC-HĐQT	04/12/2023	QĐ thông qua chủ trương ký hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh với Công ty CP Phát triển Đô thị CN số 2 và Công ty CP Xây dựng Đồng Nai	100%
58	433/QD-SZC-HĐQT	11/12/2023	QĐ ký hợp đồng thuê vận hành Nhà máy XLNT KCN Châu Đức năm 2024 với Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	100%
59	435/QD-SZC-HĐQT	12/12/2023	QĐ chốt danh sách người sở hữu trái phiếu để thực hiện thanh toán lãi trái phiếu và mua lại trái phiếu trước hạn	100%

Các Nghị quyết/Quyết định trong năm (tiếp theo)

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
60	441/QD-SZC-HĐQT	15/12/2023	QĐ thông qua chủ trương ký hợp đồng nhận chuyển quyền thuê lại đất với Công ty CP Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2	100%
61	442/QD-SZC-HĐQT	18/12/2023	QĐ thông qua ký hợp đồng, giao dịch với bên có liên quan	100%
62	451/QD-SZC-HĐQT	21/12/2023	QĐ tiếp tục áp dụng chính sách bán hàng cho sản phẩm nhà liên kế tuyến phố thương mại (shophouse) giai đoạn 2 - KDC Sonadezi Hữu Phước	100%
63	454/1/QD-SZC- HĐQT	25/12/2023	QĐ thông qua kế hoạch kiểm toán năm 2024 của Ban kiểm toán nội bộ	100%
64	459/QD-SZC-HĐQT	27/12/2023	QĐ ký hợp đồng dịch vụ bảo vệ Văn phòng Công ty (Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024) với Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	100%
65	476/QD-SZC-HĐQT	29/12/2023	QĐ giải thể Ban Quản lý Dự án sân Golf Châu Đức	100%
66	477/QD-SZC-HĐQT	29/12/2023	QĐ về việc điều chỉnh cơ cấu tổ chức phòng, ban, xí nghiệp trực thuộc Công ty CP Sonadezi Châu Đức	100%
67	479/QD-SZC-HĐQT	29/12/2023	QĐ phê duyệt giá cho thuê đất công nghiệp, giá cho thuê nhà xưởng xây sẵn năm 2024	100%

HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP VÀ KẾT QUẢ ĐÁNH GIÁ CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT

Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập: Thành viên HĐQT độc lập Công ty CP Sonadezi Châu Đức nhiệm kỳ IV (2022 - 2027) gồm 02 người gồm ông Nguyễn Văn Lương và ông Trần Hào Hiệp. Trong năm 2023, các thành viên HĐQT độc lập đã phối hợp với các thành viên HĐQT thực hiện tổ chức các cuộc họp của HĐQT họp theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định.

Đánh giá chung về hoạt động của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc:

- Trong năm 2023, mặc dù gặp nhiều khó khăn trong việc thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và triển khai các dự án tại công ty, tuy nhiên HĐQT đã có những chỉ đạo sát sao, tạo điều kiện cho Ban Tổng Giám đốc thực hiện nhiệm vụ kế hoạch đã được ĐHCĐ giao. HĐQT cũng đã giao nhiệm vụ cho Chủ tịch HĐQT hỗ trợ tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc liên quan đến triển khai các dự án như Khu đô thị, sân Golf và BOT đường 768...
- Ban Tổng Giám đốc Công ty đã hoàn thành tốt các chỉ tiêu kế hoạch được giao, thực hiện tốt các quy định hiện hành, thường xuyên và kịp thời báo cáo, xin ý kiến HĐQT các vấn đề thuộc thẩm quyền để HĐQT xem xét, ra quyết định.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

DANH SÁCH CÁC THÀNH VIÊN CÓ CHỨNG CHỈ ĐÀO TẠO VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY



STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Đinh Ngọc Thuận	Chủ tịch HĐQT kiêm Phó TGD
2	Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên HĐQT kiêm TGD
3	Trần Trung Chiến	Phó TGD
4	Phan Đình Thám	Thành viên HĐQT không điều hành
5	Phạm Anh Tuấn	Thành viên HĐQT không điều hành
6	Nguyễn Văn Lương	Thành viên HĐQT độc lập
7	Trần Hào Hiệp	Thành viên HĐQT độc lập
8	Phạm Thị Kim Hòa	Trưởng BKS
9	Trịnh Thị Hoa	Thành viên BKS
10	Lê Đức Thuận	Thành viên BKS
11	Nguyễn Minh Tân	Phó TGD
12	Nguyễn Thị Ngọc Mai	Thư ký Công ty/Người phụ trách quản trị công ty
13	Nguyễn Phương Hằng	Thành viên HĐQT không điều hành

BAN KIỂM SOÁT

THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA BAN KIỂM SOÁT

Tại ngày 31/12/2023

STT	Thành viên	Thành viên	Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết		Tổng số cổ phần
			Đại diện sở hữu	Cá nhân	
1	Bà Phạm Thị Kim Hòa	Trưởng Ban kiểm soát	6,84%	-	8.208.000
2	Bà Trịnh Thị Hoa	Thành viên Ban kiểm soát	-	-	-
3	Ông Lê Đức Thuận	Thành viên Ban kiểm soát	-	-	-

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Trong năm vừa qua, ban kiểm soát thực hiện 03 cuộc họp nhằm đánh giá công tác kiểm tra, giám sát tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh và giám sát công tác quản lý của Ban điều hành trên cơ sở Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng Quản trị, báo cáo tài chính và các báo cáo khác của các phòng/ban theo quy định của Công ty và của các cấp quản lý.

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp	Tỷ lệ tham dự họp
1	Bà Phạm Thị Kim Hòa	Trưởng Ban kiểm soát	3/3	100%
2	Bà Trịnh Thị Hoa	Thành viên Ban kiểm soát	3/3	100%
3	Ông Lê Đức Thuận	Thành viên Ban kiểm soát	3/3	100%

HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA BKS ĐỐI VỚI HĐQT, BAN ĐIỀU HÀNH VÀ CỔ ĐÔNG

Trong năm 2023, các thành viên của ban kiểm soát đã nghiêm túc thực hiện nghĩa vụ giám sát hoạt động của Công ty theo đúng điều lệ quy định thông qua các hoạt động:

- Giám sát tính hợp pháp, tính hệ thống và trung thực trong công tác kế toán, sổ kế toán, trong nội dung báo cáo tài chính, các phụ lục và tài liệu liên quan.
- Tham dự các cuộc họp thường kỳ của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng Quản trị Công ty.
- Nêu ý kiến về các vấn đề liên quan đến hoạt động của Công ty.
- Lập và gửi báo cáo đánh giá kiến nghị cho ĐHĐCĐ.

SỰ PHỐI HỢP HOẠT ĐỘNG GIỮA BKS ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT, BAN ĐIỀU HÀNH VÀ CÁC CÁN BỘ QUẢN LÝ KHÁC

- Tham dự các cuộc họp của Công ty, nêu các ý kiến của Ban kiểm soát về các vấn đề liên quan.
- Phối hợp với các phòng ban, xí nghiệp trực thuộc Công ty lập các báo cáo theo quy định.
- Định kỳ tiến hành phối hợp soát xét báo cáo tài chính quý, 6 tháng, năm và cho ý kiến để hoàn thiện BCTC của Công ty.
- Trưởng BKS tham dự các cuộc họp HĐQT định kỳ hàng quý.

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BAN TGD VÀ BKS

LƯƠNG, THƯỞNG, THÙ LAO, CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

STT	Họ và tên	Chức vụ	Thù lao	Thưởng	Lương + khác	Tổng thu nhập
1	Đinh Ngọc Thuận	Chủ tịch HĐQT, kiêm Phó Tổng Giám đốc	206.000.000			206.000.000
2	Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên HĐQT, kiêm Tổng Giám đốc	176.000.000	68.900.000	1.182.310.000	1.427.210.000
3	Nguyễn Văn Lương	Thành viên HĐQT độc lập	176.000.000			176.000.000
4	Trần Hào Hiệp	Thành viên HĐQT độc lập	176.000.000			176.000.000
5	Phan Đình Thám	Thành viên HĐQT không điều hành	176.000.000			176.000.000
6	Phạm Anh Tuấn	Thành viên HĐQT không điều hành	176.000.000			176.000.000
7	Nguyễn Phương Hằng	Thành viên HĐQT không điều hành	152.000.000			152.000.000
8	Phạm Thị Kim Hòa	Trưởng BKS		51.300.000	752.010.000	803.310.000
9	Trịnh Thị Hoa	TV BKS	93.000.000			93.000.000
10	Lê Đức Thuận	TV BKS	93.000.000			93.000.000
11	Trần Trung Chiến	Phó Tổng Giám đốc		65.300.000	963.080.000	1.028.380.000
12	Nguyễn Minh Tân	Phó Tổng Giám đốc		63.300.000	911.850.000	975.150.000
13	Trương Viết Hoàng Sơn	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ 01/04/2023)		-	127.140.000	127.140.000
14	Trần Ngọc Tông	Kế toán trưởng		66.200.000	743.050.000	809.250.000

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ VÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN ĐỐI VỚI CỔ PHIẾU CỦA CÔNG TY

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Phạm Thị Kim Hòa	Trưởng BKS	4.800	0,0048%	0	0%	Bán
2	Phan Hoàng Nam	Con trai của Ông Phan Đình Thám - TV HĐQT	0	0	240	0,0002%	Mua
3	Trần Trung Chiến	Phó Tổng Giám đốc	489.600	0,408%	2.400	0,002%	Bán
4	Đinh Ngọc Thuận	Chủ tịch HĐQT	10.800	0,009%	0	0%	Bán
5	Trần Ngọc Tông	Kế toán trưởng	0	0%	2.000	0,002%	Mua



HỢP ĐỒNG GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI NỘI BỘ

Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết của HĐQT thông qua	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
1	Công ty CP Môi trường Sonadezi	Tổ chức liên quan của Tổng Công ty Sonadezi	Số GCNĐKDN: 3600274914 Ngày cấp: 07/08/2008, Nơi cấp: Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Đồng Nai	Số 12, đường Huỳnh Văn Nghệ, Phường Bửu Long, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	Năm 2023	1. QĐ số 39/QĐ-SZC-HĐQT ngày 14/02/2023; 2. QĐ số 111/QĐ-SZC-HĐQT ngày 23/03/2023	Thông qua chủ trương ký hợp đồng thi công Hệ thống chiếu sáng-KDC Sonadezi Hữu Phước; Giao dịch trả phí xây dựng dự án KĐT Châu Đức, trả phí thu gom rác thải sinh hoạt tại các Trạm thu phí BOT



CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BAN TGD VÀ BKS

HỢP ĐỒNG GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI NỘI BỘ

Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ (tiếp theo)

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết của HĐQT thông qua	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
2	Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	Tổ chức liên quan của Tổng Công ty Sonadezi	Số GCNĐKDN: 3600890938 Ngày cấp: 15/05/2007, Nơi cấp: Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Đồng Nai	Tầng 8, cao Ốc Sonadezi, số 1, đường I KCN Biên Hòa 1, Biên Hòa, Đồng Nai	02/2023	QĐ số 51/QĐ- SZC- HĐQT ngày 22/02/2023	Thông qua ký hợp đồng Lập báo cáo kết quả quan trắc môi trường và công tác bảo vệ môi trường KCN Châu Đức; ký hợp đồng lập báo cáo công tác bảo vệ môi trường sân golf Châu Đức, thuê vận hành Nhà máy xử lý nước thải tại KCN Châu Đức
3	Công ty CP Sonadezi Giang Điền	Tổ chức liên quan của Tổng Công ty Sonadezi	Số GCNĐKDN: 3603474037 Ngày cấp: 01/07/2017, Nơi cấp: Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Đồng Nai	Tầng 1, số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Năm 2023	QĐ số 111/QĐ- SZC- HĐQT ngày 23/03/2023	Giao dịch thuê văn phòng tại Cao ốc Sonadezi, cung ứng dịch vụ tư vấn giám sát nhà xưởng và thuê quảng cáo trên hệ thống chiếu sáng mỹ thuật Cao ốc Sonadezi
4	Công ty CP Sonadezi An Bình	Tổ chức liên quan của Tổng Công ty Sonadezi; Bà Phạm Thị Kim Hòa-Trưởng BKS	Số GCNĐKDN: 3600449307 Ngày cấp: 12/01/2000, Nơi cấp: Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Đồng Nai	Số 113-116 lô C2, đường 9, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa 1, Tỉnh Đồng Nai	Năm 2023	QĐ số 111/QĐ- SZC- HĐQT ngày 23/03/2023	Giao dịch thu phí xử lý nước thải, phí sử dụng nước, phí quản lý theo HĐĐT tại KCN Châu Đức, Hợp đồng sử dụng nước, Hợp đồng XLNT và Hợp đồng thi công các hạng mục công trình sân golf Châu Đức đã ký

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết của HĐQT thông qua	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
5	Công ty CP Cấp nước Đồng Nai	Tổ chức liên quan của ông Phạm Anh Tuấn - TV HĐQT	Số GCNĐKDN: 3600259296 Ngày cấp: 26/09/2022 (thay đổi lần 8)	Số 12, đường Huỳnh Văn Nghệ, Phường Bửu Long, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Năm 2023	QĐ số 111/QĐ- SZC- HĐQT ngày 23/03/2023	Giao dịch trả tiền cổ tức và phí sử dụng nước theo Hợp đồng sử dụng nước tại các trạm thu phí BOT đã ký
6	Công ty CP Sonadezi Long Bình	Tổ chức liên quan của Tổng Công ty Sonadezi; ông Phạm Anh Tuấn- TV HĐQT	Số GCNĐKDN: 3601867699 Ngày cấp: 06/05/2022 (thay đổi lần 5) Nơi cấp: Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Đồng Nai	Số 1, Đường 3A, KCN Biên Hòa 2, Phường Long Bình Tân, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Năm 2023	1. QĐ số 111/QĐ-SZC- HĐQT ngày 23/03/2023; 2. QĐ số 176/QĐ-SZC- HĐQT ngày 11/05/2023; 3. QĐ số 219/QĐ-SZC- HĐQT ngày 13/06/2023	Thu phí quản lý theo các Hợp đồng thuê đất đã ký các năm trước (HĐQT đã thông qua và công bố thông tin theo quy định) và ký hợp đồng cung cấp nước, thỏa thuận, giao dịch liên quan đến các hợp đồng thuê đất đã ký
7	Công ty CP Phát Triển Đô Thị Công Nghiệp Số 2	Tổ chức liên quan của Ông Nguyễn Văn Lương - TV HĐQT	Số GCNĐKDN: 3600259560 Ngày cấp: 19/06/2023 (Thay đổi lần 14) Nơi cấp: Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Đồng Nai	H22, đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Năm 2023	1. QĐ số 111/QĐ-SZC- HĐQT ngày 23/03/2023; 2. QĐ số 137/QĐ-SZC- HĐQT ngày 14/04/2023; 3. QĐ số 425/QĐ-SZC- HĐQT ngày 04/12/2023; 4. QĐ số 441/QĐ-SZC- HĐQT ngày 15/12/2023; 5. QĐ số 442/QĐ-SZC- HĐQT ngày 18/12/2023	Giao dịch thu phí quản lý, phí sử dụng nước, tiền thuê đất... theo các hợp đồng đã ký; ký hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh; ký hợp đồng nhận chuyển quyền thuê lại đất tại KCN Châu Đức...

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BAN TGD VÀ BKS

HỢP ĐỒNG GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI NỘI BỘ

Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ (tiếp theo)

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết của HĐQT thông qua	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
-----	---------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	--------------------------------------	---------------------------------	----------------------------------	--

8	Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	Tổ chức liên quan của SDV	Số GCNĐKDN: 3601635899 Ngày cấp: 29/04/2009 Nơi cấp: Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Đồng Nai	Số 22B, đường 3A, KCN Biên Hòa 2, p An Bình, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	07/2023	QĐ số 239/QĐ- HĐQT SZC- ngày 29/06/2023	Ký hợp đồng dịch vụ bảo vệ văn phòng công ty từ 01/07/2023 - 31/12/2023
					10/2023	QĐ số 323/QĐ- SZC- HĐQT ngày 29/09/2023	Thông qua ký hợp đồng dịch vụ bảo vệ tài sản, an ninh trật tự tại cấp Trạm thu phí BOT 768

9	Công ty CP Sonadezi Long Thành	Tổ chức liên quan của Ông Đinh Ngọc Thuận - TV HĐQT; Ông Nguyễn Văn Tuấn- Chủ tịch HĐQT, TGD; Ông Phạm Anh Tuấn-TV HĐQT; Bà Trịnh Thị Hoa-TVBKS	Số GCNĐKDN: 3600649539 Ngày cấp: 13/12/2023 (thay đổi lần 16) Nơi cấp: Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Đồng Nai	KCN Long Thành, huyện Long Thành, Đồng Nai	Năm 2023	QĐ số 111/QĐ- SZC- HĐQT ngày 23/03/2023	Giao dịch trả cổ tức, mua xăng dầu, thu phí sử dụng nước, thu phí quản lý theo các Hợp đồng thuê đất đã ký
---	--------------------------------	---	---	--	----------	---	--

10	Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Tổ chức liên quan của ông Đinh Ngọc Thuận - Chủ tịch HĐQT; Ông Nguyễn Văn Tuấn-TV HĐQT; Ông Trần Ngọc Tòng -KTT	Số GCNĐKDN: 3600335363 Ngày cấp: 06/05/2021 (thay đổi lần 5) Nơi cấp: Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Đồng Nai	Cao ốc Sonadezi, số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, TP.Biên Hoà, Đồng Nai	Năm 2023	QĐ số 111/QĐ- SZC- HĐQT ngày 23/03/2023	Ký thỏa thuận, hợp đồng cho thuê lại đất tại KCN Châu Đức, Giao dịch thu phí quản lý theo Hợp đồng thuê đất đã ký
----	---	---	--	---	----------	---	---

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết của HĐQT thông qua	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
11	Công ty CP Cấp nước Châu Đức	Tổ chức liên quan của Ông Nguyễn Minh Tân-PTGD, Người được UQ CBTT	Số GCNĐKDN: 3500823617 Ngày cấp: 03/06/2021 Nơi cấp: Sở Kế hoạch đầu tư tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	KCN Châu Đức, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	Năm 2023	QĐ số 111/QĐ- SZC- HĐQT ngày 23/03/2023	Giao dịch thu phí quản lý và phí sử dụng nước qua đồng hồ tổng của KCN Châu Đức, phí sử dụng nước thô Sân golf Châu Đức
12	HĐQT, ĐTGD, KTT, Trưởng BKS và Người liên quan	Người nội bộ và Người liên quan của Người nội bộ Công ty	-	-	Năm 2023	QĐ số 111/QĐ- SZC- HĐQT ngày 23/03/2023	Thu tiền góp vốn dự án nhà liên kế và mua nhà ở hình thành trong tương lai KDC- Sonadezi Hữu Phước theo các hợp đồng đã ký

Giao dịch giữa người nội bộ công ty, người có liên quan của người nội bộ với công ty con, công ty do công ty nắm quyền kiểm soát

Không có



CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BAN TGD VÀ BKS

HỢP ĐỒNG GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI NỘI BỘ

Giao dịch giữa công ty với các đối tượng khác

Giao dịch giữa công ty với công ty mà thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc) và người quản lý khác đã và đang là thành viên sáng lập hoặc thành viên HĐQT, Giám đốc (Tổng Giám đốc) điều hành trong thời gian ba (03) năm trở lại đây (tính tại thời điểm lập báo cáo)

- Thu phí quản lý theo các Hợp đồng thuê đất đã ký các năm trước (HĐQT đã thông qua và công bố thông tin theo quy định) và ký hợp đồng cung cấp nước, thỏa thuận, giao dịch liên quan đến các hợp đồng thuê đất đã ký - Công ty CP Sonadezi Long Bình (Ông Phạm Anh Tuấn là TV HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Bình);
- Phí sử dụng nước theo Hợp đồng sử dụng nước đã ký (HĐQT đã thông qua và công bố thông tin theo quy định), mua nước uống tinh khiết Doriv - Công ty CP Cấp nước Đồng Nai (Ông Phạm Anh Tuấn là TV HĐQT Công ty CP Cấp nước Đồng Nai);
- Thu phí quản lý theo Hợp đồng thuê đất đã ký (HĐQT đã thông qua và công bố thông tin theo quy định) và ký thỏa thuận, hợp đồng thuê đất, giao dịch liên quan - Tổng Công ty CP Phát triển KCN (ông Đinh Ngọc Thuận - TV HĐQT, PTGD; Ông Nguyễn Văn Tuấn - TV HĐQT Tổng Công ty);
- Thu phí quản lý theo các Hợp đồng thuê đất đã ký (HĐQT đã thông qua và công bố thông tin theo quy định) - Công ty CP Sonadezi Long Thành (Ông Nguyễn Văn Tuấn - Chủ tịch HĐQT; Ông Phạm Anh Tuấn - TV HĐQT, TGD; ông Đinh Ngọc Thuận - TV HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Thành);
- Thu phí quản lý, phí sử dụng nước, tiền thuê đất... theo các hợp đồng đã ký (HĐQT đã thông qua và công bố thông tin theo quy định); ký hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh; ký hợp đồng nhận chuyển quyền thuê lại đất công nghiệp... - Công ty CP Phát Triển Đô Thị Công Nghiệp số 2 (Ông Nguyễn Văn Lương là TV HĐQT D2D);
- Thu phí quản lý theo hợp đồng thuê đất đã ký, nộp phí sử dụng nước sạch - Công ty CP Cấp nước Châu Đức (Ông Nguyễn Minh Tân là TV HĐQT Công ty CP Cấp nước Châu Đức).

Giao dịch giữa công ty với công ty mà người có liên quan của thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc) và người quản lý khác là thành viên HĐQT, Giám đốc (Tổng Giám đốc) điều hành

- Thu phí quản lý theo các Hợp đồng thuê đất đã ký các năm trước (HĐQT đã thông qua và công bố thông tin theo quy định) và ký hợp đồng cung cấp nước, thỏa thuận, giao dịch liên quan đến các hợp đồng thuê đất đã ký - Công ty CP Sonadezi Long Bình (Bà Lương Minh Hiền (Người liên quan của ông Trần Trung Chiến - PTGD SZC) - Chủ tịch HĐQT SZB);
- Ký hợp đồng Lập báo cáo kết quả quan trắc môi trường và công tác bảo vệ môi trường KCN Châu Đức; ký hợp đồng lập báo cáo công tác bảo vệ môi trường sân golf Châu Đức với Công ty CP Dịch vụ Sonadezi (Bà Lương Minh Hiền (Người liên quan của Ông Trần Trung Chiến - PTGD SZC) - Chủ tịch HĐQT SDV); Bà Lê Thị Giang (Người liên quan của Ông Nguyễn Văn Lương - TV HĐQT SZC) - Tổng Giám đốc SDV).

Các giao dịch khác của công ty (nếu có) có thể mang lại lợi ích vật chất hoặc phi vật chất đối với thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc) và người quản lý khác

Không có

ĐÁNH GIÁ VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

HĐQT, BKS, BTGD, người lao động và người đại diện phần vốn nhà nước tại Công ty luôn nghiêm túc tuân thủ các quy định về quản trị công ty, thực hiện tốt chính sách pháp luật, tổ chức hoạt động sản xuất kinh doanh đúng ngành nghề đã đăng ký và cho phép, chấp hành tốt các quy định, chủ trương chỉ đạo của cấp thẩm quyền và của các sở, ban ngành trong Tỉnh.



07

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Ý kiến kiểm toán
2. Báo cáo tài chính đã được kiểm toán



Số: 66/2024/KT-RSMHCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC



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

Lê Việt Hà
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
4732-2024-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam

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

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



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)
Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

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



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Trần Ngọc Tông
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thủy Hằng
Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 04 tháng 03 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

Mẫu số B 03 - DN

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

Đơn vị tính: VND

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

(Xem trang tiếp theo)



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Trần Ngọc Tông
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 04 tháng 03 năm 2024



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

Mẫu số B 03 - DN

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

Đơn vị tính: VND

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



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Trần Ngọc Tông
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 04 tháng 03 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

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

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

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

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

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

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

(Xem trang tiếp theo)



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**1.5. Cấu trúc doanh nghiệp**

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

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3. Kỳ kế toán năm

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

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG**3.1. Các ước tính kế toán**

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

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

3.3. Đầu tư tài chính**Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

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

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

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

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

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính**Đối với các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

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

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

3.4. Nợ phải thu**Nguyên tắc ghi nhận**

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

Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.5. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

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

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

Phương pháp khấu hao

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

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

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

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

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

3.6. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình**Phần mềm máy vi tính**

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.7. Cho thuê hoạt động

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

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

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

3.8. Bất động sản đầu tư

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

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

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

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

3.9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.10. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

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

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



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**3.11. Chi phí trả trước**

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

3.12. Nợ phải trả

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

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

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

3.13. Chi phí đi vay***Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay***

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

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

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

3.14. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản sau:

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

3.15. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**3.16. Nguồn vốn chủ sở hữu*****Vốn góp của chủ sở hữu***

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ tức

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

Quỹ dự trữ

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

Phân phối lợi nhuận

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

3.17. Doanh thu, thu nhập khác***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

Lãi tiền gửi

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

3.18. Giá vốn hàng bán

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

3.19. Chi phí tài chính

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

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

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

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

3.21. Thuế**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

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

Ưu đãi, miễn giảm thuế:

- Đối với xí nghiệp BOT:

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

Thuế giá trị gia tăng

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

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

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

Các loại thuế khác

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

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

3.22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

3.23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

3.24. Báo cáo bộ phận

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



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.25. Các bên liên quan

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

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

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

4.4. Nợ xấu

	Tại ngày 31/12/2023 VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán	6.885.725.071	3.533.338.264	81.957.639	40.978.819
Chi tiết tình hình tăng, giảm dự phòng nợ phải thu khó đòi trong năm như sau:				
	Năm 2023 VND		Năm 2022 VND	
Số đầu năm	40.978.820		24.587.292	
Trích lập trong năm	3.311.407.987		16.391.528	
Số cuối năm	3.352.386.807		40.978.820	

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Tại ngày 31/12/2023 VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Phúc An	4.702.524.883	2.613.804.699	-	-
Công ty TNHH KSB Vina	1.322.867.546	661.433.773	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Thuận	778.375.003	233.512.501	-	-
Công ty TNHH Aurelia Apparels Việt Nam	81.957.639	24.587.291	81.957.639	40.978.819
Cộng	6.885.725.071	3.533.338.264	81.957.639	40.978.819

4.5. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2023 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 (*)	1.620.981.591.978	-	1.342.914.589.777	-
Hàng hóa	11.542.661	-	5.420.383	-
Cộng	1.621.216.375.915	-	1.343.143.251.436	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

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

4.6. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.8. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.9. Chi phí trả trước

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

(a) Là giá trị tiền thuê lại lô đất đã cho thuê theo hợp đồng số 01/HĐCQ-SZC-KD ngày 15 tháng 12 năm 2023 về việc chuyển quyền thuê lại đất tại khu công nghiệp Châu Đát số giữa Công ty và Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 - Xem thêm Mục 12.

(b) Là giá trị chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng của dự án khu đô thị Châu Đức phân bổ cho phần diện tích đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng và đưa vào sử dụng cho mục đích của dự án sân golf Châu Đức - Giai đoạn 1.

(Xem trang tiếp theo)



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.10. Phải trả người bán ngắn hạn

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

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

4.11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	265.548.879.726	7.417.791.908
Người mua trả tiền trước:		
Công ty TNHH Circular Plastics Việt Nam	41.022.908.983	-
Các khách hàng khác	50.464.563.565	414.115.284.231
Cộng	357.036.352.274	421.533.076.139

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

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

4.13. Phải trả người lao động

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

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.14. Chi phí phải trả

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

4.15. Phải trả khác

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

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.16. Doanh thu chưa thực hiện

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

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



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.17. Vay

Các khoản vay được chi tiết như sau:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Thời hạn vay	Lãi suất	Tài sản đảm bảo	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
				VND	VND
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam	6 tháng	4,12%/năm	Không có tài sản đảm bảo	49.039.978.046	16.495.550.774
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	9 tháng	5,50% - 8,70%/năm	Tiền gửi kỳ hạn - Xem thêm Mục 4.1	43.826.538.521	42.476.855.690
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Biên Hoà	5 - 6 tháng	3,90% - 6,10%/năm	Không có tài sản đảm bảo	4.147.442.945	-
Cộng				97.013.959.512	58.972.406.464

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

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

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

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

Thông tin chi tiết các khoản vay ngắn hạn dài hạn:

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

Hạn mức vay:	60.000.000.000 VND
Thời hạn vay:	10 năm
Lãi suất:	8,3%/năm
Mục đích vay:	Bổ sung vốn xây dựng dự án BOT 768
Tài sản đảm bảo:	Quyền thu phí từ tháng 08/2011 đến 31/12/2045 của trạm số 1 và trạm số 3 thuộc dự án đường BOT - đường 768

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

Hạn mức vay:	455.000.000.000 VND
Thời hạn vay:	120 tháng
Lãi suất:	8,2%/năm
Mục đích vay:	Thanh toán chi phí đầu tư, xây dựng, máy móc trang thiết bị (bao gồm lãi vay trong thời gian xây dựng) của dự án "Đầu tư xây dựng sân golf Châu Đức - Giai đoạn 1"
Tài sản đảm bảo:	- Quyền sử dụng đất của bên thế chấp đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BM 510880 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 148/2019/3211825/HĐBĐ ngày 10 tháng 12 năm 2019 - Tài sản hình thành trong tương lai: là tài sản được hình thành từ toàn bộ công việc, hạng mục công trình được mô tả trong dự án "Đầu tư xây dựng sân golf Châu Đức - Giai đoạn 1", được Hội đồng quản trị Công ty thông qua tại Quyết định số 496/QĐ-SZC-HĐQT ngày 20/12/2028 và thể hiện trên các hợp đồng ký kết với các đơn vị thi công

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

- Một phần quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của các thửa đất tại xã Suối Nghé, huyện Châu Đức và xã Sông Xoài, xã Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu mà đơn vị được giao để thực hiện "Dự án khu công nghiệp Châu Đức" theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1109/2019 - HĐBĐ/NHCT924-SZC ngày 11/11/2019 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công Thương - Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh - Xem thêm Mục 4.8;
- Các quyền tài sản phát sinh từ việc đầu tư Dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp Châu Đức theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1022/2020 /NHCT924-SZC ngày 23/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các quyền tài sản (bao gồm: quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ...) theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1023/2020 /NHCT924-SZC ngày 23/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các quyền khai thác phát sinh từ các lô đất đủ điều kiện kinh doanh và có nguồn gốc sử dụng là Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm thuộc khu công nghiệp Châu Đức theo Hợp đồng thế chấp quyền khai thác số 1024/2020/NHCT924-SZC ngày 23/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh.

- Vay dài hạn Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam:

Hạn mức vay:	230.000.000.000 VND
Thời hạn vay:	6 năm
Lãi suất:	7,80%/năm
Mục đích vay:	Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng và các chi phí khác của Dự án khu đô thị Châu Đức
Tài sản đảm bảo:	- Cam kết bảo lãnh của công ty mẹ - Xem thêm Mục 8 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU756198; thửa đất số 42, 43 tờ bản đồ số 18 xã Suối Nghé, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020

Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam:	
Hạn mức vay:	450.000.000.000 VND
Thời hạn vay:	84 tháng
Lãi suất:	10,00%/năm
Mục đích vay:	Tài trợ chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án khu đô thị Châu Đức
Tài sản đảm bảo:	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 756196, thửa đất số 12, tờ bản đồ số 21 tại xã Suối Nghé, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

Hạn mức vay:	70.000.000.000 VND
Thời hạn vay:	120 tháng
Lãi suất:	7,00%/năm
Mục đích vay:	Bổ sung vốn xây dựng dự án BOT 768
Tài sản đảm bảo:	Quyền thu phí từ tháng 08/2011 đến 31/12/2045 của trạm thu phí 2a và 2b trên đường Đồng Khởi và trạm thu phí 4a trên đường vào nhà máy nước Thiện Tân của dự án BOT 768

Hạn mức vay:	40.000.000.000 VND
Thời hạn vay:	120 tháng
Lãi suất:	7,00%/năm
Mục đích vay:	Bổ sung vốn xây dựng dự án BOT 768
Tài sản đảm bảo:	Quyền thu phí từ tháng 08/2011 đến 31/12/2045 của trạm thu phí 2a và 2b trên đường Đồng Khởi và trạm thu phí 4a trên đường vào nhà máy nước Thiện Tân của dự án BOT 768

Hạn mức vay:	65.000.000.000 VND
Thời hạn vay:	108 tháng
Lãi suất:	7,00%/năm
Mục đích vay:	Bổ sung vốn xây dựng dự án BOT 768.
Tài sản đảm bảo:	Quyền thu phí từ tháng 08/2011 đến 31/12/2045 của trạm thu phí 2a và 2b trên đường Đồng Khởi và trạm thu phí 4a trên đường vào nhà máy nước Thiện Tân của dự án BOT 768

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

- Tổng mệnh giá

500.000.000.000 VND
- Thời hạn vay:

60 tháng (đáo hạn vào năm 2026)
- Lãi suất:

7,45%/năm
- Mục đích vay:

Thực hiện giải phóng mặt bằng (bao gồm cả việc bồi thường về đất đai) dự án khu đô thị Châu Đức
- Tài sản đảm bảo:

- Cam kết bảo lãnh bởi công ty mẹ - Xem thêm Mục 8

- Khoản tiền gửi có kỳ hạn - Xem thêm Mục 4.2

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 756197 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020

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

Mã trái phiếu	Kỳ hạn	Ngày phát hành	Giá hành phát hành (theo mệnh giá)	Giá trị đang lưu hành Tỷ đồng	Kỳ trả lãi	Ngày thanh toán	Thanh toán lãi		Thanh toán gốc	
							Số tiền phải thanh toán VND	Số tiền đã thanh toán VND	Số tiền phải thanh toán VND	Số tiền đã thanh toán VND
SZCH2126001	05 năm	08/01/2021	500	300	03 tháng	10/01/2022	9.915.068.493	9.915.068.493	100.000.000.000	100.000.000.000
						07/04/2022	7.425.753.425	7.425.753.425	-	-
						07/07/2022	7.678.904.110	7.678.904.110	-	-
						10/10/2022	7.763.287.671	7.763.287.671	-	-
						09/01/2023	7.847.671.234	7.847.671.234	100.000.000.000	100.000.000.000
						10/04/2023	7.030.684.932	7.030.684.932	-	-
						10/07/2023	6.956.712.329	6.956.712.329	-	-
						09/10/2023	6.139.726.027	6.139.726.027	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

Dự án sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu	Phương án phát hành		Thực tế	
	Thời gian giải ngân	Giá trị giải ngân VND	Thời gian giải ngân	Giá trị giải ngân VND
Đầu tư dự án khu đô thị Châu Đức	08/01/2021 - 08/11/2023	500.000.000.000	08/01/2021 - 08/11/2023	500.000.000.000
Số chưa sử dụng đến ngày 31/12/2023				-

4.18. Vốn chủ sở hữu

4.18.1. 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 năm trước	-	-	-	197.366.644.761	197.366.644.761
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	36.000.000.000	(36.000.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(28.700.000.000)	(28.700.000.000)
Cổ tức đã công bố	-	-	-	(100.000.000.000)	(100.000.000.000)
Tại ngày 01/01/2023	1.000.000.000.000	5.407.250.000	87.832.827.134	441.012.031.522	1.534.252.108.656
Lãi trong năm nay	-	-	-	218.873.291.512	218.873.291.512
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(15.750.000.000)	(15.750.000.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	40.000.000.000	(40.000.000.000)	-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	199.999.610.000	-	-	(199.999.610.000)	-
Giảm khác	-	(60.000.000)	-	-	(60.000.000)
Tại ngày 31/12/2023	1.199.999.610.000	5.347.250.000	127.832.827.134	404.135.713.034	1.737.315.400.168

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.18.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

4.18.3. Cổ phiếu

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

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

4.18.4. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.18.5. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

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

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

4.18.6. Cổ tức

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

4.19. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

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

(Xem trang tiếp theo)



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

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

217.944.787.973 348.410.287.899

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

5.2. Giá vốn hàng bán

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

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

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

5.4. Chi phí tài chính

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền vay	45.847.784.189	32.201.898.790
Chiết khấu thanh toán	166.438.182	-
Cộng	46.014.222.371	32.201.898.790

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

5.5. Chi phí bán hàng

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

5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

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

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

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

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

5.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

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

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

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

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

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

(Xem trang tiếp theo)



7. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Các thông tin khác:

Đơn vị tính: Triệu VND	Hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp và hoạt động khác		Hoạt động kinh doanh Golf và nhà hàng		Hoạt động kinh doanh thu phí		Tổng cộng	
	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023

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

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan

Mối quan hệ

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

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

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

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

(Xem trang tiếp theo)



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND	
Cổ tức được chia:			
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	5.445.000.000	3.712.500.000	
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	3.782.175.000	4.664.682.500	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	450.000.000	300.000.000	
Cộng - Xem thêm Mục 5.3	9.677.175.000	8.677.182.500	
<u>Cam kết bảo lãnh:</u>			
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (công ty mẹ) đã bảo lãnh cho Công ty, được chi tiết như sau:			
<ul style="list-style-type: none">Cam kết bằng thư bảo lãnh để bảo đảm cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam - Chi nhánh Biên Hoà, với số dư nợ gốc, tiền lãi, hoa hồng và các nghĩa vụ tài chính phát sinh từ số nợ gốc này tối đa là 107.732.000.000 VND - Xem thêm Mục 4.17;Cam kết bằng Hợp đồng bảo lãnh số 2020/HĐBL ngày 31/12/2020 cho khoản phát hành riêng lẻ trái phiếu không chuyển đổi của Công ty tại Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Biên Hoà, với số dư nợ gốc, lãi, lãi quá hạn, tiền phạt, các loại phí, chi phí bồi thường phát sinh từ trái phiếu này với số tiền tối đa là 284.600.000.000 VND - Xem thêm Mục 4.17.			
Thu nhập và thù lao của Hội đồng quản trị được hưởng trong năm như sau:			
<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Ông Đinh Ngọc Thuận	Chủ tịch Hội đồng quản trị	206.000.000	194.222.222
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị	176.000.000	172.000.000
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị	176.000.000	194.222.222
Ông Trần Hào Hiệp	Thành viên Hội đồng quản trị	176.000.000	194.222.222
Ông Nguyễn Văn Lương	Thành viên Hội đồng quản trị	176.000.000	194.222.222
Ông Phan Đình Thám	Thành viên Hội đồng quản trị	176.000.000	176.222.222
Bà Nguyễn Phương Hằng	Thành viên Hội đồng quản trị (bổ nhiệm từ ngày 18/4/2023)	152.000.000	-
Ông Phạm Xuân Bách	Chủ tịch Hội đồng quản trị (miễn nhiệm ngày 29/03/2022)	-	136.200.000
Ông Trần Trung Chiến	Thành viên Hội đồng quản trị (từ nhiệm từ ngày 20/5/2022)	-	90.000.000
Cộng		1.238.000.000	1.351.311.110



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

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

9. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT

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

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

10. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

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

11. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Kết quả hoạt động kinh doanh (Trích):

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

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

12. CÁC THÔNG TIN THUYẾT MINH KHÁC

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

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

Về việc tạm dừng thu phí của dự án BOT:

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

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

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



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

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

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

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

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

Về việc chào bán cổ phiếu ra công chúng

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

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

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

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

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



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc



Trần Ngọc Tông
Kế toán trưởng



Đặng Thị Thúy
Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 04 tháng 03 năm 2024



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2023
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Đồng Nai, ngày 26 tháng 03 năm 2024

XÁC NHẬN CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Văn Tuấn





SONADEZI
CHAU DUC
MEMBER OF SONADEZI

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, tỉnh Đồng Nai



0251 8860 788



chauduc@sonadezichauduc.com.vn



www.sonadezichauduc.com.vn