Công Ty Cổ Phần Sonadezi Châu Đức
Digitally signed by Công Ty Cổ Phần Sonadezi Châu Đức
DN: OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3600899948, CN=Công Ty Cổ Phần Sonadezi Châu Đức, S=Đồng Nai, C=VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2025.01.18 12:32:57+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 12.0.2

Mẫu CBTT/SGDHCM-02
(Ban hành kèm theo Quyết định số 340/QĐ-SGDHCM ngày 19 tháng 08 năm 2016 của TGĐ SGDCK TPHCM về Quy chế Công bố thông tin tại SGDCK TPHCM)

TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CP SONADEZI CHÂU ĐỨC

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 98 .2025/SZC-KHTH

Châu Đức, ngày 17 tháng 01 năm 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HCM

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM.

- Tên tổ chức: CÔNG TY CP SONADEZI CHÂU ĐỨC
- Mã chứng khoán: SZC
- Địa chỉ trụ sở chính: 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: 0251.8860788
- Fax: 0251.8860783
- Người thực hiện công bố thông tin: Ông Nguyễn Minh Tân
  Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

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

Nội dung thông tin công bố:

- Báo cáo tài chính Quý IV năm 2024 của Công ty CP Sonadezi Châu Đức
- Văn bản giải trình biến động lợi nhuận sau thuế TNDN.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 17../01../2025.. tại đường dẫn: http://www.sonadezichauduc.com.vn

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

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT, KHTH.

Đại diện tổ chức
Người được ủy quyền CBTT
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Nguyễn Minh Tân

TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CP SONADEZI CHÂU ĐỨC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 94.2025 /SZC-TCKT

Châu Đức, ngày 17 tháng 01 năm 2025

V/v Giải trình tình hình biến động lợi nhuận sau thuế TNDN

Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC;
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HCM

1. Tổ chức niêm yết : **Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức.**
2. Tên giao dịch : **SZC**
3. Mã chứng khoán niêm yết : **SZC**
4. Nội dung:

Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức xin được giải trình tình hình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên Báo cáo tài chính quý 4/2024 như sau:

- ***Báo cáo tài chính tổng hợp***

ĐVT: Đồng

STT	Nội dung	Q4/2024	Q4/2023	Tỷ lệ
1	Doanh thu	250.794.240.963	266.842.872.452	Giảm 6%
2	Chi phí	158.500.045.623	201.368.639.961	Giảm 21,3%
3	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	75.175.873.480	56.060.992.100	Tăng 34,1%

Lý do: *Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 28.757.034.600 đồng, giảm 11% so với cùng kỳ năm 2023. Chi phí giá vốn dịch vụ giảm 33.319.183.793 đồng, giảm 20% so với cùng kỳ năm 2023. Doanh thu hoạt động tài chính tăng 168%, chi phí tài chính giảm 41%. Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 24,5% so với cùng kỳ năm 2023. Từ biến động doanh thu và chi phí như trên dẫn đến lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tăng 34,1% so với cùng kỳ năm trước.*

Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức kính giải trình đến Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh và Quý cổ đông được biết.

Trân trọng!

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT, TCKT.

TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Nguyễn Văn Tuấn

CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI CHÂU ĐỨC

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý 4/2024

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**3.066.828.196.450**	**2.064.408.677.091**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	4.1	**705.293.019.852**	**222.415.018.720**
1. Tiền	111		105.174.670.236	179.551.594.090
2. Các khoản tương đương tiền	112		600.118.349.616	42.863.424.630
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**334.784.500.000**	**30.000.000.000**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	334.784.500.000	30.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**149.767.274.436**	**67.309.491.649**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	72.347.997.540	63.696.134.628
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	23.364.854.090	4.585.825.290
3. Phải thu ngắn hạn khác	136		59.490.076.427	2.379.918.538
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.5	(5.435.653.621)	(3.352.386.807)
IV. Hàng tồn kho	**140**		**1.743.116.427.066**	**1.621.216.375.915**
1. Hàng tồn kho	141	4.6	1.743.116.427.066	1.621.216.375.915
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**133.866.975.096**	**123.467.790.807**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.8	80.961.504.855	76.303.303.333
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		52.905.470.241	47.164.487.474
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**5.158.971.933.825**	**4.896.719.990.499**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**324.145.994**	**324.145.994**
1. Phải thu dài hạn khác	216		324.145.994	324.145.994
II. Tài sản cố định	**220**		**755.645.546.018**	**791.029.994.190**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	753.975.724.305	789.049.000.357
Nguyên giá	222		925.313.687.679	921.846.561.646
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(171.337.963.374)	(132.797.561.289)
2. Tài sản cố định vô hình	227		1.669.821.713	1.980.993.833
Nguyên giá	228		2.351.358.424	7.673.644.704
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(681.536.711)	(5.692.650.871)
III. Bất động sản đầu tư	**230**	4.9	**1.119.971.702.173**	**1.054.818.817.756**
1. Nguyên giá	231		1.961.474.792.081	1.807.020.795.660
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(841.503.089.908)	(752.201.977.904)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**3.148.111.740.852**	**2.943.324.790.567**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.7	3.148.111.740.852	2.943.324.790.567
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	4.2	**52.818.125.000**	**52.818.125.000**
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		52.818.125.000	52.818.125.000
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**82.100.673.788**	**54.404.116.992**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.10	82.100.673.788	54.404.116.992
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**8.225.800.130.275**	**6.961.128.667.590**

Mẫu số B 01- DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)
Tại ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**5.120.304.666.699**	**5.223.813.267.422**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**1.911.601.605.151**	**1.789.360.226.862**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.11	180.047.064.173	268.054.204.858
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.12	655.556.194.718	357.036.352.274
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.13	14.198.590.661	42.749.990.703
4. Phải trả người lao động	314	4.14	8.823.588.757	8.339.974.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.15	6.217.562.465	26.361.183.197
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.17	19.787.163.113	19.961.564.468
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.16	310.565.082.015	412.771.807.097
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.18	675.564.972.911	601.044.159.513
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		4.676.000.000	-
10 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		36.165.386.338	53.040.990.752
II. Nợ dài hạn	**330**		**3.208.703.061.548**	**3.434.453.040.560**
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.13	1.241.884.757.730	1.056.817.300.559
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.17	307.644.199.192	308.450.760.672
3. Phải trả dài hạn khác	337	4.15	2.350.823.475	2.350.823.475
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.18	1.656.823.281.151	2.066.834.155.854
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**3.105.495.463.576**	**1.737.315.400.168**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	4.19	**3.105.495.463.576**	**1.737.315.400.168**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.799.858.630.000	1.199.999.610.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.799.858.630.000	1.199.999.610.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		604.276.698.765	5.347.250.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		157.832.827.134	127.832.827.134
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		543.527.307.677	404.135.713.034
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		241.455.752.034	185.262.421.522
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		302.071.555.643	218.873.291.512
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**8.225.800.130.275**	**6.961.128.667.590**

Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Trần Ngọc Tòng
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người lập

Đồng Nai, ngày 15 tháng 01 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Qúy 4/2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Năm Nay	Năm Trước	Năm Nay	Năm Trước
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	4.21	231.747.051.977	258.516.219.825	872.621.471.874	817.957.115.033
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		1.992.366.752	4.500.000	2.008.366.752	11.500.000
3. Doanh thu thuần về bán hàng & Cung cấp DV	10		229.754.685.225	258.511.719.825	870.613.105.122	817.945.615.033
4. Giá vốn hàng bán	11	4.22	132.533.757.539	165.852.941.332	439.852.581.611	467.624.971.418
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		97.220.927.686	92.658.778.493	430.760.523.511	350.320.643.615
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		20.842.774.594	7.784.388.738	40.014.487.651	17.084.242.022
7. Chi phí tài chính	22	4.23	6.654.971.704	11.275.765.245	34.643.220.429	46.014.222.371
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*6.647.041.204*	*11.109.327.063*	32.182.151.129	*45.847.784.189*
8. Chi phí bán hàng	24		2.178.211.714	1.630.714.307	5.038.958.487	8.549.286.200
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	4.24	17.078.804.666	22.609.219.077	56.377.807.757	46.450.690.056
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		92.151.714.196	64.927.468.602	374.715.024.489	266.390.687.010
11. Thu nhập khác	31		196.781.144	546.763.889	196.804.866	965.941.310
12. Chi phí khác	32		54.300.000		380.529.607	479.341.049
14. Lợi nhuận khác	40		142.481.144	546.763.889	(183.724.741)	486.600.261
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		92.294.195.340	65.474.232.491	374.531.299.748	266.877.287.271
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	4.26	17.118.321.860	9.413.240.391	72.459.744.105	48.003.995.759
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		75.175.873.480	56.060.992.100	302.071.555.643	218.873.291.512
18. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu			436	440	1.752	1.718

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám Đốc

Trần Ngọc Tòng
Kế Toán Trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người Lập

Đồng Nai, ngày 15 tháng 01 năm 2025

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC
Tầng 9. Cao ốc Sonadezi. Số 1. đường 1. KCN Biên Hòa 1. P. An Bình. TP.Biên Hòa. T.Đồng Nai

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp) (*)
Quý 4/2024

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Quý này		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước	Năm Nay	Năm Trước
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh					
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1	209.370.721.147	424.007.229.421	1.183.407.782.346	1.046.968.805.054
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2	(21.886.052.433)	(14.733.545.127)	(70.879.100.463)	(78.171.475.534)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	(16.740.275.470)	(14.281.527.910)	(46.666.294.083)	(43.370.521.810)
4. Tiền lãi vay đã trả	4	(8.110.076.204)	(9.459.217.226)	(33.916.371.324)	(44.321.350.910)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	5	(39.239.665.008)	(20.793.229.814)	(96.733.297.776)	(32.336.907.211)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6	27.672.498.123	27.869.739.726	165.678.297.779	58.323.581.975
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7	(108.379.609.898)	(178.728.505.278)	(443.491.988.861)	(287.723.450.495)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	**42.687.540.257**	**213.880.943.792**	**657.399.027.618**	**619.368.681.069**
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	(114.071.793.296)	(471.089.367.246)	(648.666.776.604)	(717.869.491.595)
2.Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	118.000.000		118.000.000	1.695.454.545
3.Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(202.750.000.000)		(314.784.500.000)	
4.Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			12.340.000.000	10.000.000.000
7.Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	12.749.282.212	5.409.440.939	31.889.425.118	16.817.425.940
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	**(303.954.511.084)**	**(465.679.926.307)**	**(919.103.851.486)**	**(689.356.611.110)**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính					
1.Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			1.199.716.940.000	
3. Tiền thu từ đi vay	33	87.939.353.515	378.780.740.044	331.604.008.486	521.323.885.744
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(142.928.094.180)	(83.745.733.865)	(667.696.069.791)	(488.946.593.579)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35				
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(2.536.381.060)	(5.093.419.200)	(119.078.600.570)	(5.638.145.210)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	**(57.525.121.725)**	**289.941.586.979**	**744.546.278.125**	**26.739.146.955**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	**(318.792.092.552)**	**38.142.604.464**	**482.841.454.257**	**(43.248.783.086)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	**1.024.084.820.792**	**184.245.317.481**	**222.415.018.720**	**265.632.283.790**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	291.612	27.096.775	36.546.875	31.518.016
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	**705.293.019.852**	**222.415.018.720**	**705.293.019.852**	**222.415.018.720**

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

Đồng Nai, ngày 15 tháng 01 năm 2025

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

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3600899948 ngày 26 tháng 06 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 04 tháng 05 năm 2024 để tăng vốn điều lệ.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần gần đây nhất là 1.799.858.630.000 VND.

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 263 (31/12/2023 là: 259).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

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

1.3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

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

(Xem trang tiếp theo)

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

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có các đơn vị trực thuộc như sau:

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

Các chính sách kế toán áp dụng để lập báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 thống nhất với các chính sách kế toán đã áp dụng để lập báo cáo tài chính năm 2023.

(Xem trang tiếp theo)

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

4. CÁC SỰ KIỆN HOẶC GIAO DỊCH TRỌNG YẾU TRONG KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Tiền mặt	370.913.532	320.100.664
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	104.803.756.704	179.231.493.426
Các khoản tương đương tiền (*)	600.118.349.616	42.863.424.630
Cộng	**705.293.019.852**	**222.415.018.720**

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

(Xem trang tiếp theo)

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

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn trên 3 tháng và dưới 12 tháng với lãi suất từ 4,2% đến 5,1%/năm. Khoản tiền gửi này đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.18.

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

	Tại ngày 31/12/2024 VND			Tại ngày 01/01/2024 VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình (a)	31.518.125.000	50.050.782.500	-	31.518.125.000	39.460.692.500	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức (b)	19.800.000.000		-	19.800.000.000		-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi (c)	1.500.000.000	4.650.000.000	-	1.500.000.000	4.311.000.000	-
Cộng	**52.818.125.000**		**-**	**52.818.125.000**		**-**

(a) Khoản đầu tư này chiếm 4,20% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam, niêm yết trên sàn HNX với mã chứng khoán là SZB. Ngành nghề hoạt động chính của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Công ty đã xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này trên cơ sở giá niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và số lượng cổ phiếu mà Công ty đang nắm giữ;

(b) Khoản đầu tư này chiếm 4,95% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam. Ngành nghề hoạt động chính của Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức là khai thác, xử lý và cung cấp nước. Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(c) Khoản đầu tư này chiếm 3,00% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam, giao dịch trên sàn UpCOM với mã chứng khoán là SDV. Ngành nghề hoạt động chính của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi là thu gom rác thải không độc hại. Công ty đã xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này trên cơ sở giá niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và số lượng cổ phiếu mà Công ty đang nắm giữ.

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

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan - Xem thêm Mục 4.28	1.869.000.978	2.250.860.068
Các khách hàng khác (*)	70.478.996.562	61.445.274.560
Cộng	**72.347.997.540**	**63.696.134.628**

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, phải thu các khách hàng khác có số dư mỗi khách hàng dưới 10% tổng số phải thu ngắn hạn của khách hàng.

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Trả trước cho người bán:		
Công Ty CP Kỹ Thuật Môi Trường Thế Giới Xanh	16.568.490.687	-
Các nhà cung cấp khác (*)	6.796.363.403	4.585.825.290
Cộng	**23.364.854.090**	**4.585.825.290**

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, trả trước cho các nhà cung cấp khác có số dư mỗi khoản dưới 10% tổng số trả trước cho người bán ngắn hạn.

(Xem trang tiếp theo)

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

4.5. Nợ xấu

	Tại ngày 31/12/2024 VND		Tại ngày 01/01/2024 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán	7.557.479.392	2.121.825.771	6.885.725.071	3.533.338.264

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

	Tại ngày 31/12/2024 VND			Tại ngày 01/01/2024 VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Phúc Ân	4.702.524.883	1.598.685.503	Trên 1 năm	4.702.524.883	2.613.804.699	Từ 6 tháng đến dưới 3 năm
Công ty TNHH KSB Vina	1.322.867.546	345.980.743	Trên 1 năm	1.322.867.546	661.433.773	Từ 6 tháng đến dưới 3 năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Thuận	778.375.003	-	Trên 3 năm	778.375.003	233.512.501	Từ 2 năm đến dưới 3 năm
Công ty TNHH Aurelia Apparels Việt Nam	81.957.639	-	Trên 3 năm	81.957.639	24.587.291	Từ 2 năm đến dưới 3 năm
Công Ty TNHH LTP Global ViNa	671.754.321	177.159.525	Từ 1 năm đến 3 năm			
Cộng	**7.557.479.392**	**2.121.825.771**		**6.885.725.071**	**3.533.338.264**	

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

4.6. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2024 VND		Tại ngày 01/01/2024 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	223.241.276	-	223.241.276	-
Công cụ, dụng cụ	101.179.492			
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.742.758.809.927	-	1.620.981.591.978	-
Hàng hóa	33.196.371	-	11.542.661	-
Cộng	**1.743.116.427.066**	**-**	**1.621.216.375.915**	**-**

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

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Dự án khu đô thị Châu Đức	1.512.856.063.865	1.473.094.987.218
Dự án khu dân cư Hữu Phước	181.793.249.230	147.827.347.260
Dự án khác	48.109.496.832	59.257.500
Cộng	**1.742.758.809.927**	**1.620.981.591.978**

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trong kỳ là 33.922.581.991 VND.

4.7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Dự án khu công nghiệp Châu Đức (*)	3.062.600.479.035	2.810.054.733.654
Dự án Golf Châu Đức	37.053.502.674	84.905.145.685
Dự án đường BOT 768	47.829.697.586	47.829.697.586
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	628.061.557	535.213.642
Cộng	**3.148.111.740.852**	**2.943.324.790.567**

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

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong kỳ là 149.353.363.414 VND.

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

4.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2024	565.366.383.862	36.732.921.218	33.676.737.887	4.547.800.614	281.522.718.065	921.846.561.646
Mua trong kỳ	-	-	2.139.667.667	553.379.163	2.628.166.179	5.321.213.009
Giảm khác	-	-	-	-	(1.208.603.340)	(1.208.603.340)
Thanh lý			(645.483.636)			(645.483.636)
Tại ngày 31/12/2024	**565.366.383.862**	**36.732.921.218**	**35.170.921.918**	**5.101.179.777**	**282.942.280.904**	**925.313.687.679**
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2024	73.600.587.589	5.123.485.003	12.884.757.719	3.075.348.966	38.113.382.012	132.797.561.289
Khấu hao trong kỳ	9.979.460.201	2.595.385.420	4.318.056.312	570.035.206	21.762.780.584	39.225.717.723
Thanh lý nhượng bán			(645.483.636)			(645.483.636)
Giảm khác				(39.832.002)		(39.832.002)
Tại ngày 31/12/2024	**81.132.467.526**	**7.071.135.250**	**16.108.067.617**	**3.605.552.170**	**59.876.162.596**	**171.337.963.374**
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2024	491.765.796.273	31.609.436.215	20.791.980.168	1.472.451.648	243.409.336.053	789.049.000.357
Tại ngày 31/12/2024 (*)	**484.233.916.336**	**29.661.785.968**	**19.062.854.301**	**1.495.627.607**	**223.066.118.308**	**753.975.724.305**
(*) Trong đó, giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình của xí nghiệp BOT	288.482.551.142	16.714.292	-	-	-	288.499.265.434

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình hình thành từ sân Golf là 447.797.682.128 VND được dùng để thế chấp cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.18.

Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 5.637.392.773 VND.

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

4.9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tăng trong kỳ VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Bất động sản đầu tư cho thuê:			
Nguyên giá:			
Quyền sử dụng đất	185.462.363.350	-	185.462.363.350
Cơ sở hạ tầng	1.752.042.900.303	154.453.996.421	1.597.588.903.882
Nhà xưởng	23.969.528.428	-	23.969.528.428
Cộng	**1.961.474.792.081**	**154.453.996.421**	**1.807.020.795.660**
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Quyền sử dụng đất	177.136.087.489	244.890.466	176.891.197.023
Cơ sở hạ tầng	656.144.938.547	87.906.644.770	568.238.293.777
Nhà xưởng	8.222.063.872	1.149.576.768	7.072.487.104
Cộng	**841.503.089.908**	**89.301.112.004**	**752.201.977.904**
Giá trị còn lại:			
Quyền sử dụng đất	8.326.275.861		8.571.166.327
Cơ sở hạ tầng	1.095.897.961.756		1.029.350.610.105
Nhà xưởng	15.747.464.556		16.897.041.324
Cộng	**1.119.971.702.173**		**1.054.818.817.756**

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

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

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

4.10. Chi phí trả trước

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí thuê mặt bằng đã có hạ tầng kỹ thuật (a)	74.909.126.565	74.909.126.565
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	383.598.502	764.618.518
Các khoản khác	5.668.779.788	629.558.250
Cộng	**80.961.504.855**	**76.303.303.333**
Dài hạn:		
Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng (b)	71.024.730.007	41.639.448.818
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	2.061.872.034	4.677.058.292
Các khoản khác	9.014.071.749	8.087.609.882
Cộng	**82.100.673.790**	**54.404.116.992**

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

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

(Xem trang tiếp theo)

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

4.11. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2024 VND		Tại ngày 01/01/2024 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 4.28	5.757.464.471	5.757.464.471	11.417.485.940	11.417.485.940
Phải trả cho người bán:				
Hội đồng bồi thường huyện Châu Đức	115.482.912.462	115.482.912.462	118.119.172.762	118.119.172.762
Phải trả cho các đối tượng khác (*)	58.806.687.240	58.806.687.240	138.517.546.156	138.517.546.156
Cộng	**180.047.064.173**	**180.047.064.173**	**268.054.204.858**	**268.054.204.858**

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, phải trả cho các đối tượng khác có số dư mỗi đối tượng nhỏ hơn 10% tổng số phải trả người bán ngắn hạn.

4.12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan - Xem thêm Mục 4.28	7.744.555.517	265.548.879.726
Công ty TNHH Electronic Tripod Việt Nam	374.050.477.135	-
Công Ty Cổ Phần Tôn Vina One	133.647.431.864	-
Các khách hàng khác	140.113.730.202	91.487.472.548
Cộng	**655.556.194.718**	**357.036.352.274**

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

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

4.13. Thuế và các khoản phải phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Trong kỳ VND		Tại ngày 1/1/2024 VND
	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng		58.515.279.133	62.145.289.265	3.630.010.132
Thuế thu nhập doanh nghiệp	12.926.004.705	72.459.744.105	96.701.873.175	37.168.133.775
Thuế thu nhập cá nhân	480.533.100	5.609.851.775	5.530.410.775	401.092.100
Thuế tiêu thụ đặc biệt	792.052.856	10.917.354.840	11.676.056.680	1.550.754.696
Các khoản phải nộp khác		351.057.410	351.057.410	-
Cộng	**14.198.590.661**	**147.853.287.263**	**176.404.687.305**	**42.749.990.703**

4.14. Phải trả người lao động

Là quỹ tiền lương còn phải trả người lao động tại ngày 31/12/2024.

(Xem trang tiếp theo)

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

4.15. Chi phí phải trả

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí duy tu, bảo dưỡng cây xanh sân golf	4.995.149.574	22.064.645.689
Chi phí lãi vay		1.627.099.000
Trích trước chi phí khác	1.222.412.891	2.669.438.508
Cộng	**6.217.562.465**	**26.361.183.197**
Dài hạn:		
Chi phí trích trước giá vốn cho thuê khu công nghiệp Châu Đức	1.241.884.757.730	1.056.817.300.559

4.16. Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Ngắn hạn:		
BHXH, BHTN	19.208.150	-
Cổ tức phải trả	3.079.324.561	3.981.638.931
Nhận ký quỹ, ký cược	8.389.260.000	120.899.233.248
Phải trả tiền nhận cọc mua nhà và hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 4.28	33.392.542.412	24.020.390.223
Phải trả tiền nhận cọc mua nhà và hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước	237.862.267.485	240.691.830.988
Các khoản phải trả, phải nộp khác	27.822.479.407	22.066.854.707
Cộng	**310.565.082.015**	**412.771.807.097**
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược	2.350.823.475	2.350.823.475

(Xem trang tiếp theo)

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

4.17. Doanh thu chưa thực hiện

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu nhận trước tiền thuê đất	13.408.443.840	13.408.443.840
Công ty TNHH SH Solar Farm Vina theo Hợp đồng số 32/HĐTĐ-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/HĐTĐ-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/HĐTĐ-SZC-KD ngày 20/04/2022	*1.302.050.118*	*1.302.050.118*
Công ty TNHH Sản xuất giày Uy Việt theo Hợp đồng số 13/HĐTĐ-SZC-KD	*1.269.843.750*	*1.269.843.750*
Công ty TNHH KSB VINA theo Hợp đồng số 52/HĐTĐ-SZC-KD ngày 08/05/2019	*1.000.045.676*	*1.000.045.676*
Doanh thu nhận trước tiền kinh doanh dịch vụ Golf	6.378.719.273	6.553.120.628
Doanh thu nhận trước tiền bán voucher	2.493.090.920	*5.040.121.205*
Doanh thu tiền bán thẻ hội viên	3.885.628.353	*1.512.999.423*
Cộng	**19.787.163.113**	**19.961.564.468**
Dài hạn:		
Doanh thu nhận trước tiền thu đất	301.914.864.973	305.948.547.963
Công ty TNHH SH Solar Farm Vina theo Hợp đồng số 32/HĐTĐ-SZC-KD và Biên bản thỏa thuận số 72/TTh-SZC-KD	*160.224.375.427*	*168.657.237.291*
Công ty TNHH Sản xuất giày Uy Việt theo Hợp đồng số 13/HĐTĐ-SZC-KD	*41.904.843.750*	*43.174.687.500*
Công ty Cổ phần Tập đoàn Cơ khí Công nghệ cao Siba theo Hợp đồng số 87/HĐTĐ-SZC-KD ngày 20/04/2022	42.967.653.896	*34.894.943.164*
Công ty TNHH KHGEARS Việt Nam theo Hợp đồng số 69/HĐTĐ-SZC-KD ngày 07/08/2020	*33.151.659.912*	*34.555.302.344*
Công ty TNHH KSB VINA theo Hợp đồng số 52/HĐTĐ-SZC-KD ngày 08/05/2019	*23.666.331.988*	*24.666.377.664*
Doanh thu nhận trước tiền bán thẻ hội viên	5.729.334.219	2.502.212.709
Cộng	**307.644.199.192**	**308.450.760.672**

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

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

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

4.18. Vay

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2024 VND		Trong kỳ VND		Tại ngày 01/01/2024 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:						
Vay ngắn hạn các NH:						
NH Woori Bank Việt Nam	53.469.313.516	53.469.313.516	75.882.441.184	71.453.105.714	49.039.978.046	49.039.978.046
NH TMCP Ngoại thương Việt Nam	36.322.420.057	36.322.420.057	53.627.316.528	61.131.434.992	43.826.538.521	43.826.538.521
NH Shinhan bank			8.594.144.139	12.741.587.084	4.147.442.945	4.147.442.945
Nợ dài hạn đến hạn trả:						
Quỹ Đầu tư Phát triển Đồng Nai	5.456.000.000	5.456.000.000	5.456.000.000	25.466.200.000	25.466.200.000	25.466.200.000
NH TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Nam Đồng Nai				2.264.000.000	2.264.000.000	2.264.000.000
NH TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đồng Nai	56.800.000.000	56.800.000.000	71.000.000.000	71.000.000.000	56.800.000.000	56.800.000.000
NH TMCP Công Thương Việt Nam - CN 7	277.000.000.000	277.000.000.000	278.500.000.000	263.500.000.000	262.000.000.000	262.000.000.000
NH Woori Bank Việt Nam	38.333.333.334	38.333.333.334	38.333.333.334	57.500.000.001	57.500.000.001	57.500.000.001
NH TMCP Quân Đội - CN Vũng Tàu	4.664.250.004	4.664.250.004	4.664.250.004			
Trái phiếu – NH Shinhan bank	200.000.000.000	200.000.000.000	200.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000
Ngân Hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt - CN Đồng Nai	3.519.656.000	3.519.656.000	6.159.398.000	2.639.742.000		
Cộng	**675.564.972.911**	**675.564.972.911**	**742.216.883.189**	**667.696.069.791**	**601.044.159.513**	**601.044.159.513**

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

	Tại ngày 31/12/2024 VND		Trong kỳ VND		Tại ngày 01/01/2024 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Dài hạn:						
Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam - CN Đồng Nai (tên cũ: Ngân Hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt)	4.399.540.388	4.399.540.388	10.558.938.388	6.159.398.000		
NH TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đồng Nai	237.645.592.218	237.645.592.218	9.845.592.218	71.000.000.000	298.800.000.000	298.800.000.000
NH TMCP Công Thương Việt Nam - CN 7	1.230.210.731.885	1.230.210.731.885	171.348.373.153	278.500.000.000	1.337.362.358.732	1.337.362.358.732
NH Woori Bank Việt Nam	76.666.666.664	76.666.666.664		38.333.333.334	114.999.999.998	114.999.999.998
NH TMCP Quân Đội - CN Vũng Tàu	88.620.749.996	88.620.749.996	1.747.202.876	4.664.250.004	91.537.797.124	91.537.797.124
Trái phiếu – NH Shinhan bank	0	0	602.000.000	200.000.000.000	199.398.000.000	199.398.000.000
Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai	19.280.000.000	19.280.000.000		5.456.000.000	24.736.000.000	24.736.000.000
Cộng	**1.656.823.281.151**	**1.656.823.281.151**	**194.102.106.635**	**604.112.981.338**	**2.066.834.155.854**	**2.066.834.155.854**

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

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

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

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

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

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

Mã trái phiếu	Kỳ hạn	Ngày phát hành	Giá trị phát hành (theo mệnh giá)	Giá trị đang lưu hành	Kỳ trả lãi	Ngày thanh toán	Thanh toán lãi		Thanh toán gốc	
							Số tiền phải thanh toán	Số tiền đã thanh toán	Số tiền phải thanh toán	Số tiền đã thanh toán
			Tỷ đồng	Tỷ đồng			VND	VND	VND	VND
SZCH2126001	05 năm	08/01/2021	500	200	3 tháng	10/01/2022	9.915.68.493	9.915.68.493	100.000.000.000	100.000.000.000
						07/04/2022	7.425.753.425	7.425.753.425	-	-
						07/07/2022	7.678.904.110	7.678.904.110	-	-
						10/10/2022	7.763.287.671	7.763.287.671	-	-
						09/01/2023	7.847.671.234	7.847.671.234	100.000.000.000	100.000.000.000
						10/04/2023	7.030.684.932	7.030.684.932	-	-
						10/07/2023	6.956.712.329	6.956.712.329	-	-
						09/10/2023	6.139.726.027	6.139.726.027	-	-
						08/01/2024	5.572.191.781	5.572.191.781	100.000.000.000	100.000.000.000
						08/04/2024	3.465.479.452	3.465.479.452	-	-
						04/07/2024	3.330.849.315	3.330.849.315	-	-
						07/10/2024	3.367.452.055	3.367.452.055	-	-

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

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

Dự án sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu	Phương án phát hành		Thực tế	
	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 31/12/2024: 0 VND -

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

- Khoản tiền gửi có kỳ hạn – Xem thêm Mục 4.2.
- Quyền thu phí từ tháng 08/2011 đến 31/12/2045 của Trạm thu phí 2a và 2b trên đường Đồng Khởi và Trạm thu phí 4a trên đường vào nhà máy nước Thiện Tân của dự án BOT, quyền thu phí tại Trạm số 1 và Trạm số 3 thuộc dự án Đường BOT – Đường 768.

- Một phần quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của các thửa đất tại xã Nghĩa Thành và xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức và xã Sông Xoài, xã Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu mà đơn vị được giao để thực hiện "Dự án KCN Châu Đức" theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1017/2020/HĐBĐ/NHCT924 – SZC ngày 20/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Chi nhánh 7 TP.HCM – Xem thêm Mục 4.6.

- Một phần quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của các thửa đất tại xã Nghĩa Thành và xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức và xã Sông Xoài, xã Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu mà đơn vị được giao để thực hiện "Dự án KCN Châu Đức" theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0903/2019/HĐBĐ/NHCT 924 –SZC ngày 08/04/2019 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Chi nhánh 7 TP.HCM – Xem thêm Mục 4.6.

- Một phần quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của các thửa đất tại xã Nghĩa Thành và xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức và xã Sông Xoài, xã Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu mà đơn vị được giao để thực hiện "Dự án KCN Châu Đức" theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1109/2019/HĐBĐ/NHCT924–SZC ngày 11/11/2019 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Chi nhánh 7 TP.HCM.

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

- Các quyền tài sản phát sinh từ việc đầu tư Dự án hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Châu Đức theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1022/2020/HĐBĐ/NHCT924-SZC ngày 23/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Chi nhánh 7 TP.HCM.

- Các quyền tài sản (bao gồm: quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ...) theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1023/2020/HĐBĐ/NHCT924-SZC ngày 23/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Chi nhánh 7 TP.HCM.

- Các quyền khai thác phát sinh từ các lô đất đủ điều kiện kinh doanh và có nguồn gốc sử dụng là Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm thuộc Khu công nghiệp Châu Đức theo Hợp đồng thế chấp quyền khai thác số 1024/2020/HĐBĐ/NHCT924-SZC ngày 23/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Chi nhánh 7 TP.HCM.

- Các tài sản gắn liền với đất đã, sẽ hình thành và sở hữu trong tương lai (bao gồm nhưng không giới hạn các hạng mục công trình chính và các hạng mục công trình phụ trợ như đường giao thông, hệ thống đường điện, cấp thoát nước, xử lý nước thải, cảnh quan,...) thuộc Dự án Khu công nghiệp Châu Đức theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 0311/2024/HĐBĐ/NHCT924-SZC ngày 19/03/2024 giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Chi nhánh 7 TP.HCM.

- Quyền sử dụng đất của bên thế chấp đối với thửa đất theo GCNQSDĐ QSHNO và tài sản gắn liền với đất số BM 510880 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp theo Hợp đồng thế chấp Bất Động Sản số 148/2019/3211825/HĐBĐ ngày 10 tháng 12 năm 2019.

- Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án sân Golf Châu Đức, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh BRVT – Xem thêm Mục 4.7

- Tài sản hình thành từ vốn vay liên quan đến dự án Đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội (giai đoạn 1) – Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước theo Hợp đồng thế chấp động sản và quyền tài sản số 89/2024/3211825/HĐTC ngày 06/12/2024 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Đồng Nai.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 756198 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 756199 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 756195 cấp cho Công Ty Cổ Phần Sonadezi Châu Đức do Sở Tài Nguyên và Môi Trường – tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 756196 cấp cho Công Ty Cổ Phần Sonadezi Châu Đức do Sở Tài Nguyên và Môi Trường – tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020.

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

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 756197 cấp cho Công Ty Cổ Phần Sonadezi Châu Đức do Sở Tài Nguyên và Môi Trường – tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020.
- Cam kết bảo lãnh của công ty mẹ - Xem thêm Mục 4.28
- Khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 12 tháng số tiền gốc 20.000.000.000 VND tại Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam.
- Khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 09 tháng số tiền gốc 2.750.000.000 VND tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam.

(Xem tiếp trang sau)

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

4.19. Vốn chủ sở hữu

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu				
	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 01/01/2023	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 trước	-	-	-	218.873.291.512	218.873.291.512
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	40.000.000.000	(40.000.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(15.750.000.000)	(15.750.000.000)
Giảm khác		(60.000.000)			(60.000.000)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	199.999.610.000			(199.999.610.000)	
Tại ngày 01/01/2024	**1.199.999.610.000**	**5.347.250.000**	**127.832.827.134**	**404.135.713.034**	**1.737.315.400.168**
Tăng vốn trong năm nay - Xem thêm Mục 4.19.5	599.859.020.000	598.929.448.765	-	-	1.198.788.468.765
Lãi trong năm nay	-	-	-	302.071.555.643	302.071.555.643
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	30.000.000.000	(30.000.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(12.680.000.000)	(12.680.000.000)
Chia cổ tức	-	-	-	(119.999.961.000)	(119.999.961.000)
Tại ngày 31/12/2024	**1.799.858.630.000**	**604.276.698.765**	**157.832.827.134**	**543.527.307.677**	**3.105.495.463.576**

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

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

4.19.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp	843.120.000.000	562.080.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	181.440.000.000	120.960.000.000
Vốn góp của các đối tượng khác	775.298.630.000	516.959.610.000
Cộng	**1.799.858.630.000**	**1.199.999.610.000**

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Vốn góp tại ngày 01/01	1.199.999.610.000	1.000.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	599.859.020.000	199.999.610.000
Vốn góp tại ngày 31/12/2024	**1.799.858.630.000**	**1.199.999.610.000**

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

4.19.4. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	179.985.863	119.999.961
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	179.985.863	119.999.961
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	179.985.863	119.999.961

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

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

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

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

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

Số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu:

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

Phương án sử dụng vốn: Bổ sung nguồn vốn đầu tư xây dựng dự án khu công nghiệp Châu Đức, tái cơ cấu các khoản nợ vay của Công ty đối với các tổ chức tín dụng và thanh toán gốc, lãi trái phiếu đến hạn.

Tình hình sử dụng vốn:

STT	Nội dung	Kế hoạch (*) VND	Số tiền đã sử dụng VND
1	Bổ sung nguồn vốn đầu tư, xây dựng dự án khu công nghiệp Châu Đức	399.999.600.000	267.004.036.297
2	Trả gốc lãi trái phiếu Shinhan	210.000.000.000	6.698.301.370
3	Trả gốc lãi khoản vay tại Vietinbank	490.000.000.000	246.926.864.028
4	Trả gốc lãi khoản vay tại BIDV	100.000.000.000	89.620.957.808
	Cộng	**1.199.999.600.000**	**610.250.159.503**

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

4.20. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
Ngoại tệ:		
USD	34.137	34.963,6
Số lượng cổ phiếu thưởng được chia cổ tức bằng cổ phiếu của Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	742.500	742.500

4.21. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu cho thuê đất và phí quản lý	196.637.378.052	223.238.453.720
Doanh thu hoạt động thể thao Golf và nhà hàng	14.956.901.727	13.872.652.307
Doanh thu bán nhà liên kế tuyến phố thương mại khu dân cư Sonadezi Hữu Phước	14.399.428.285	17.523.723.994
Doanh thu cung cấp nước	3.089.826.800	1.787.760.000
Doanh thu cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	1.213.632.000	1.175.112.000
Doanh thu xử lý nước thải	1.165.497.300	783.050.400
Doanh thu điện, khác	284.387.813	135.467.404
Cộng	**231.747.051.977**	**258.516.219.825**

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

4.22. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn trích trước cho thuê đất và phí quản lý	70.642.207.431	98.553.525.130
Giá vốn hoạt động thể thao Golf và nhà hàng	44.976.638.990	45.138.053.199
Giá vốn bán nhà liên kế tuyến phố thương mại khu dân cư Sonadezi Hữu Phước	4.030.834.155	13.162.900.386
Giá vốn hoạt động cung cấp nước	2.870.748.800	1.988.626.000
Giá vốn kinh doanh thu phí đường bộ	7.975.491.867	5.037.077.600
Giá vốn hoạt động xử lý nước thải	1.709.089.814	1.581.767.146
Giá vốn cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	287.394.192	390.991.871
Giá vốn hoạt động điện và khác	41.352.290	
Cộng	**132.533.757.539**	**165.852.941.332**

4.23. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi	19.281.947.382	3.071.921.963
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.560.725.000	4.685.370.000
Lãi Chênh lệch tỷ giá	102.212	27.096.775
Cộng	**20.842.774.594**	**7.784.388.738**

4.24. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	10.292.441.142	13.757.661.600
Chi phí đồ dùng văn phòng	100.136.410	151.254.039
Chi phí khấu hao	471.417.061	424.551.681
Thuế, phí, lệ phí	695.892.352	322.206.909
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.412.665.352	2.059.832.556
Chi phí bằng tiền khác	3.378.145.052	2.598.695.833
Chi phí dự phòng	728.107.297	3.295.016.459
Cộng	**17.078.804.666**	**22.609.219.077**

4.25. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên vật liệu	456.590.702	211.167.623
Chi phí nhân công	10.292.441.142	21.449.414.460
Chi phí khấu hao tài sản cố định	68.143.196.667	116.743.187.565
Chi phí dự phòng các khoản phải thu khó đòi	728.107.297	3.295.016.459

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

Chi phí dịch vụ mua ngoài	23.088.950.735	20.936.945.071
Chi phí khác bằng tiền	33.704.145.677	16.996.342.817
Cộng	**136.413.432.220**	**179.632.073.992**

4.26. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	92.294.195.340	65.474.232.491
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	**17.118.321.860**	**9.413.240.391**

(Xem trang tiếp theo)

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

4.27. Báo cáo bộ phận

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

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

Cho kỳ kế toán Năm 2024

Đơn vị tính : Triệu VND

	Hoạt động cho thuê đất KCN và hoạt động khác		Hoạt động kinh doanh Golf và nhà hàng		Hoạt động kinh doanh thu phí		Tổng cộng	
	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu thuần từ khách hàng bên ngoài	815.593	769.746	55.020	48.200			870.613	817.984
Lãi gộp của bộ phận	492.316	420.693	(49.170)	(58.352)	(12.385)	(12.021)	430.761	350.320
CP bán hàng & QLDN							61.417	55.000
Doanh thu hoạt động tài chính							40.014	17.084
Chi phí tài chính							34.643	46.014
Lợi nhuận khác							(184)	487
Lợi nhuận trước thuế							374.531	266.877
Thuế thu nhập doanh nghiệp							72.460	48.004
Lợi nhuận sau thuế							**302.072**	**218.873**

(Xem trang tiếp theo)

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

4.28. Thông tin về các bên liên quan

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

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

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng:		
Bà Phạm Thị Kim Hòa - Trưởng Ban kiểm soát	1.253.000.000	1.653.000.000
Bà Lê Thị Giang	595.000.000	595.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	21.000.978	2.860.068
Cộng - Xem thêm Mục 4.3	**1.869.000.978**	**2.250.860.068**

(Xem trang tiếp theo)

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

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Phải trả người bán ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	(1.067.327.520)	(972.450.150)
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	(681.161.963)	(4.803.521.705)
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	(2.559.602.602)	(926.161.196)
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	(16.235.301)	(15.720.568)
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi		(3.376.053.715)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	(1.433.137.085)	(1.323.578.606)
Cộng - Xem thêm Mục 4.11	**(5.757.464.471)**	**(11.417.485.940)**
Người mua trả tiền trước ngắn hạn:		
Ông Phan Hoàng Nam	(4.231.823.213)	-
Ông Nguyễn Minh Tân - Phó Tổng Giám đốc	(3.512.732.304)	(3.512.732.304)
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền		(112.333.000)
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	-	(151.053.603.624)
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	-	(110.870.210.798)
Cộng - Xem thêm Mục 4.12	**(7.744.555.517)**	**(265.548.879.726)**
Phải trả tiền hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước & NOXH:		
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	(25.922.209.379)	(14.613.538.107)
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình		(2.295.662.412)
Ông Phan Hoàng Nam Anh	(1.235.398.889)	(876.255.560)
Ông Phạm Anh Tuấn - Thành viên HĐQT	(1.111.859.000)	(1.111.859.000)
Bà Nguyễn Phương Hằng - Thành viên HĐQT	(1.111.859.000)	(1.111.859.000)
Bà Đỗ Trần Chân Nhi	(1.061.030.302)	(1.061.030.302)
Ông Nguyễn Văn Lương - Thành viên HĐQT	(1.038.018.825)	(1.038.018.825)
Ông Nguyễn Minh Tân - Phó Tổng Giám đốc	(1.010.201.443)	(1.010.201.443)
Bà Phạm Thị Anh Thi	(901.965.574)	(901.965.574)
Cộng - Xem thêm Mục 4.16	**(33.392.542.412)**	**(24.020.390.223)**
Phải thu hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	2.674.901.588	
Cộng	**2.674.901.588**	

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

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ:		
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	1.618.993.370	871.618.361
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	827.795.454	36.553.856
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	3.390.200	
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	25.195.400	8.125.700
Cộng - Xem thêm Mục 4.22	**2.475.374.424**	**916.297.917**
Mua hàng hóa, dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	2.991.932.400	2.137.340.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2		89.940.149.292
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	388.068.839	380.166.082
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	1.326.978.782	1.345.355.052
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	9.945.198.889	
Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai	1.003.950	1.253.500
Trường Cao đẳng Công Nghệ & QT Sonadezi		16.000.000
Công ty cp xây dựng Đồng Nai	45.608.938.484	
Cộng	**60.262.121.344**	**93.820.263.926**
Cổ tức được chia:		
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức		2.722.500.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	1.260.725.000	1.512.870.000
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	300.000.000	450.000.000
Cộng	**1.560.725.000**	**4.685.370.000**

Cam kết bảo lãnh:

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

- Cam kết bằng thư bảo lãnh để bảo đảm cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam - Chi nhánh Biên Hoà, với số dư nợ gốc, tiền lãi, hoa hồng và các nghĩa vụ tài chính phát sinh từ số nợ gốc này tối đa là 107.732.000.000 VND - Xem thêm Mục 4.18;

- Cam kết bằng Hợp đồng bảo lãnh số 2020/HĐBL ngày 31/12/2020 cho khoản phát hành riêng lẻ trái phiếu không chuyển đổi của Công ty tại Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Biên Hoà, với số dư nợ gốc, lãi, lãi quá hạn, tiền phạt, các loại phí, chi phí bồi thường phát sinh từ trái phiếu này với số tiền tối đa là 284.600.000.000 VND - Xem thêm Mục 4.18.

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

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

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

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

Tên	Chức vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Tổng Giám đốc	393.977.000	229.810.000
Ông Trần Trung Chiến	Phó Tổng Giám đốc	295.540.000	187.670.000
Ông Nguyễn Minh Tân	Phó Tổng Giám đốc	300.352.000	177.870.000
Ông Hoàng Văn Chi	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 01 tháng 07 năm 2024)	230.588.000	
Ông Trần Ngọc Tòng	Kế toán trưởng	229.821.000	146.000.000
Cộng		**1.450.278.000**	**741.350.000**

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

Tên	Chức vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Bà Phạm Thị Kim Hòa	Trưởng ban	216.938.000	143.080.000
Bà Trịnh Thị Hoa	Thành viên	12.000.000	12.000.000
Ông Lê Đức Thuận	Thành viên	12.000.000	12.000.000
Cộng		**216.938.000**	**167.080.000**

4.29. Các thông tin khác

Về việc tạm dừng thu phí của dự án BOT

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

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 31/12/2024, Công ty đã hoàn thành đầu tư xây dựng Hệ thống thu phí điện tử tự động dừng tại các Trạm thu phí của Dự án nhưng Công ty vẫn chưa được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền của tỉnh Đồng Nai chấp thuận thời điểm tiếp tục thu phí hoàn vốn cho Dự án BOT Đường 768.

Công ty vẫn đang tạm ngưng trích khấu hao tài sản BOT do không phát sinh doanh thu thu phí. Đến ngày lập báo cáo này, Công ty chưa đánh giá được tất cả ảnh hưởng của sự kiện trên để trình bày trong báo cáo tài chính quý 4 năm 2024.

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

Đồng Nai, ngày 15 tháng 01 năm 2025