



**TỔNG CÔNG TY SONADEZI**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: KCN Long Thành  
xã Tam An, huyện Long Thành  
tỉnh Đồng Nai  
Việt Nam

Điện thoại: 0613514494/496  
Fax: 0613.514492/499  
Email: [longthanhiz@sonadezi.com.vn](mailto:longthanhiz@sonadezi.com.vn)  
Website: <http://www.sonadezi.com.vn>

BP. TÀI CHÍNH - KẾ TOÁN  
MST: 3600 649539

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**QUÝ IV/2024**

THÁNG 01/2025

TỔNG CÔNG TY SONADEZI  
CÔNG TY CỔ PHẦN  
SONADEZI LONG THÀNH

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

Số: 12 /SZL-TCKT  
V/v Giải trình bổ sung tình hình biến động  
lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp.

Long Thành, ngày 20 tháng 01 năm 2025

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 Long Thành.
2. Tên giao dịch : Sonadezi Long Thành.
3. Mã chứng khoán niêm yết : SZL
4. Nội dung:

Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành xin được giải trình tình hình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 4 năm 2024 như sau:

*Đvt: đồng*

Stt	Nội dung	Quý 4/2024	Quý 4/2023	Tỷ lệ
1	Tổng doanh thu	129.027.450.033	134.355.758.508	Giảm 3,97 %
2	Tổng chi phí	101.385.159.756	93.029.712.955	Tăng 8,98%
3	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	22.282.122.755	33.892.491.361	Giảm 34,26%

- Tổng doanh thu giảm 5.328.308.475 đồng, tương ứng giảm 3,97%, chủ yếu do giảm doanh thu cho thuê nhà xưởng và doanh thu hoạt động tài chính.

- Tổng chi phí tăng 8.355.446.801 đồng tương ứng tăng 8,98% so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do tăng giá vốn hoạt động kinh doanh đất KCN Long Thành.

- Lợi nhuận sau thuế giảm 11.610.368.606 đồng, tương đương giảm 34,26%, so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do giảm doanh thu nhà xưởng, doanh thu hoạt động tài chính và chi phí hoạt động kinh doanh đất KCN Long Thành.

Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành 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;
- BP.TCKT
- Lưu: VT Cty.



**TỔNG GIÁM ĐỐC**

Phạm Anh Tuấn



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Đơn vị tính: đồng

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU NĂM
1	2	3	4	5
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100=110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>257.676.242.016</b>	<b>423.844.121.910</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	V.1	<b>51.311.807.978</b>	<b>173.648.046.494</b>
1. Tiền	111		51.311.807.978	46.048.046.494
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	127.600.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	V.2	<b>-</b>	<b>70.000.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	70.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>78.861.464.889</b>	<b>54.385.732.034</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	20.543.577.166	23.823.123.566
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	9.131.862.319	1.759.394.256
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135			-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	55.346.843.987	34.459.285.527
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.6	(6.160.818.583)	(5.656.071.315)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	V.7	<b>117.313.775.033</b>	<b>116.184.070.781</b>
1. Hàng tồn kho	141		117.313.775.033	116.184.070.781
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>10.189.194.116</b>	<b>9.626.272.601</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11	6.654.200.870	774.561.148
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		3.534.993.246	6.302.732.675
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14	-	2.548.978.778
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200=210+220+230+240+250+260)	<b>200</b>		<b>1.628.239.153.648</b>	<b>1.491.725.965.449</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>3.680.592.539</b>	<b>3.680.592.539</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		3.680.592.539	3.680.592.539

1	2	3	4	5
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>186.266.712.979</b>	<b>202.351.536.491</b>
1. TSCĐ hữu hình	221	V.9	186.034.345.979	202.007.085.491
- Nguyên giá	222		623.584.412.230	616.356.847.667
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(437.550.066.251)	(414.349.762.176)
2. TSCĐ thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế	226			
3. TSCĐ vô hình	227		232.367.000	344.451.000
- Nguyên giá	228		1.324.811.134	1.324.811.134
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.092.444.134)	(980.360.134)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.10</b>	<b>497.816.387.986</b>	<b>501.738.051.815</b>
- Nguyên giá	231		926.346.518.918	876.378.133.747
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(428.530.130.932)	(374.640.081.932)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.8</b>	<b>315.222.557.853</b>	<b>296.531.118.734</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241			-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		315.222.557.853	296.531.118.734
<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2</b>	<b>411.796.400.000</b>	<b>270.836.400.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		104.500.000.000	104.500.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		287.296.400.000	166.336.400.000
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn (*)	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		20.000.000.000	-
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>213.456.502.291</b>	<b>216.588.265.870</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	209.672.579.389	214.482.881.171
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.12	3.783.922.902	2.105.384.699
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>1.885.915.395.664</b>	<b>1.915.570.087.359</b>

1	2	3	4	5
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>1.254.331.614.772</b>	<b>1.294.943.602.949</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>203.730.313.480</b>	<b>182.949.596.164</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	18.508.855.971	35.275.122.748
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		2.499.720.818	2.563.090.369
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	3.377.248.596	259.985.840
4. Phải trả người lao động	314		4.629.229.000	4.258.871.917
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	44.028.979.443	5.026.301.803
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18	25.626.680.960	25.641.165.200
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	6.706.897.466	12.700.781.135
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19	78.872.555.560	78.940.283.296
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-





1	2	3	4	5
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.17	19.480.145.666	18.283.993.856
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.050.601.301.292</b>	<b>1.111.994.006.785</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		16.084.000.000	18.584.000.000
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.15	9.356.992.088	10.526.923.088
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335			
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18	619.415.023.667	645.041.725.207
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.16	275.228.420.469	261.396.162.075
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19	130.516.865.068	176.445.196.415
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học & công nghệ	343		-	-
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)</b>	<b>400</b>		<b>631.583.780.892</b>	<b>620.626.484.410</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.20	<b>631.583.780.892</b>	<b>620.626.484.410</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		291.148.400.000	291.148.400.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		291.148.400.000	291.148.400.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		5.486.321.235	5.486.321.235
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(22.323.606.949)	(22.323.606.949)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		84.380.585.396	74.021.585.396
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		272.892.081.210	272.293.784.728
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		168.319.769.377	190.575.900.080
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		104.572.311.833	81.717.884.648
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>1.885.915.395.664</b>	<b>1.915.570.087.359</b>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập ngày 15 tháng 01 năm 2025.

Tổng giám đốc

  
Tiêu Thị Cẩm Anh

  
Phạm Trần Hưng Thịnh

  
  
Phạm Anh Tuấn

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
**QUÝ IV NĂM 2024**

Đơn vị tính: đồng

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
				Năm 2024	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2023
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	123.546.555.697	126.460.657.541	488.191.875.766	441.070.578.052
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		123.546.555.697	126.460.657.541	488.191.875.766	441.070.578.052
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.2	75.470.920.708	75.928.890.481	326.265.121.624	288.516.716.344
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		48.075.634.989	50.531.767.060	161.926.754.142	152.553.861.708
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	3.617.129.469	7.895.031.810	24.777.176.324	25.149.259.842
7.	Chi phí tài chính	22	VI.4	828.002.159	1.196.186.326	3.907.316.743	2.802.115.690
	Trong đó: chi phí lãi vay	23		828.002.159	1.196.173.899	3.907.094.318	2.802.082.138
8.	Chi phí bán hàng	25	VI.5	1.243.796.429	639.498.647	4.356.375.380	3.751.215.510
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	13.819.163.945	15.265.137.500	44.903.256.752	46.268.592.507
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		35.801.801.925	41.325.976.397	133.536.981.591	124.881.197.843
11.	Thu nhập khác	31	VI.7	1.863.764.867	69.157	2.855.837.353	3.109.480.364
12.	Chi phí khác	32	VI.8	10.023.276.515	1	10.029.278.520	978
13.	Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(8.159.511.648)	69.156	(7.173.441.167)	3.109.479.386
14.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		27.642.290.277	41.326.045.553	126.363.540.424	127.990.677.229
15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.10	7.214.199.525	8.291.616.459	23.469.766.794	25.506.544.034
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(1.854.032.003)	(858.062.267)	(1.678.538.203)	(730.945.067)
17.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		22.282.122.755	33.892.491.361	104.572.311.833	103.215.078.262
18.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	V.19	652	1.075	3.059	3.273
19.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Người lập biểu

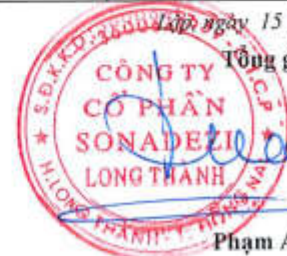
Tiêu Thị Cẩm Anh

Kế toán trưởng

Phạm Trần Hưng Thịnh

Ngày 15 tháng 01 năm 2025.

Tổng giám đốc



Phạm Anh Tuấn



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

QUÝ IV NĂM 2024

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2024	Năm 2023
1	2	3	4	5
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		126.363.540.424	127.990.677.229
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		76.643.300.620	69.509.393.960
- Các khoản dự phòng	03		504.747.268	960.561.509
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(275.858)	(170.235)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(24.939.803.496)	(25.149.056.055)
- Chi phí lãi vay	06		3.907.094.318	2.802.082.138
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		182.478.603.276	176.113.488.546
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(20.599.652.409)	498.325.425
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(1.129.704.252)	(38.528.478.675)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		41.432.731.464	58.740.104.732
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1.069.337.940)	6.865.045.424
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(4.048.199.318)	(2.703.630.138)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(20.156.110.190)	(27.781.678.784)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		106.700.000	11.000.000
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(12.792.159.190)	(12.839.659.549)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>164.222.871.441</b>	<b>160.374.516.981</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(140.683.741.827)	(220.528.414.175)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		163.125.455	-

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2024	Năm 2023
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(26.000.000.000)	(161.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ đơn vị khác	24		76.000.000.000	268.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		(120.960.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		25.712.568.534	31.113.494.562
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	<i>30</i>		<i>(185.768.047.838)</i>	<i>(82.414.919.613)</i>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		-	1.974.970.000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		35.898.340.997	46.073.633.047
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(81.894.400.080)	(48.543.200.040)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(54.692.644.000)	(76.412.436.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>(100.688.703.083)</i>	<i>(76.907.032.993)</i>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>(122.233.879.480)</b>	<b>1.052.564.375</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>173.648.046.494</b>	<b>172.285.071.042</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(102.359.036)	310.411.077
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>		<b>51.311.807.978</b>	<b>173.648.046.494</b>

Lập, ngày 15 tháng 01 năm 2025.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc



Tiêu Thị Cẩm Anh



Phạm Trần Hưng Thịnh



Phạm Anh Tuấn



# CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2024

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC QUÝ IV NĂM 2024

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn : Công ty cổ phần.

2. Ngành nghề kinh doanh :

STT	Tên ngành	Mã ngành
1.	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất: Dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, đấu giá bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản	6820
2.	Kho bãi và lưu giữ hàng hoá	5210
3.	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí	4322
4.	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề: Kinh doanh khu vui chơi giải trí	9321
5.	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330
6.	Khai thác, xử lý và cung cấp nước	3600
7.	Tái chế phế liệu	3830
8.	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4290
9.	Thu gom rác thải độc hại	3812
10.	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan: thiết kế kiến trúc công trình công nghiệp và dân dụng; thiết kế xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp; thiết kế xây dựng công trình kỹ thuật đô thị.	7110
11.	Thu gom rác thải không độc hại	3811
12.	Xây dựng nhà các loại	4100
13.	Phá dỡ	4311
14.	Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác	3900
15.	Đại lý du lịch	7911
16.	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác	4329
17.	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan: Bán buôn xăng, dầu, khí dầu mỏ hóa lỏng	4661
18.	Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch	7920
19.	Xử lý và tiêu huỷ rác thải độc hại	3822
20.	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	6810
21.	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ	4210
22.	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác	4390
23.	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ	4933
24.	Xây dựng công trình công ích	4220
25.	Hoạt động tư vấn quản lý	7020
26.	Lắp đặt hệ thống điện	4321
27.	Chuẩn bị mặt bằng	4312
28.	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày: Kinh doanh khách sạn, nhà nghỉ	5510
29.	Thoát nước và xử lý nước thải	3700
30.	Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại	3821
31.	Bán lẻ nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh	4730
32.	Điều hành tua du lịch	7912

## **CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2024**

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

---

### **II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

#### **1. Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 là năm tài chính thứ hai mươi một của Công ty.

#### **2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

### **III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

#### **1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

#### **2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

### **IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

#### **1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

#### **2. Tiền và tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

#### **3. Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá gốc hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Hao hụt xăng dầu được xác định theo thông tư số 43/2015/TT-BCT ngày 08 tháng 12 năm 2015





## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III/2024

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được ghi nhận khi giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

#### 4. Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được ghi nhận theo hóa đơn, chứng từ.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

#### 5. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận ngay vào chi phí.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 25
Máy móc thiết bị	03 – 12
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 – 15
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 04
Tài sản cố định khác	04

#### 6. Tài sản thuê hoạt động

##### *Công ty là bên cho thuê*

Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được ghi nhận ngay vào chi phí khi phát sinh hoặc phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê phù hợp với việc ghi nhận doanh thu cho thuê hoạt động.

##### *Công ty là bên đi thuê*

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phân ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

#### 7. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2024**

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

---

khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư được công bố tại thuyết minh số IV.5.

### 8. Tài sản cố định vô hình

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

#### *Tài sản cố định vô hình là phần mềm máy tính*

Giá mua của phần mềm máy tính mà không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng từ 03 - 05 năm.

### 9. Đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào chứng khoán và công ty liên kết được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá chứng khoán được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường giảm so với giá đang hạch toán trên sổ sách. Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư tài chính vào các tổ chức kinh tế khác được trích lập khi các tổ chức kinh tế này bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích lập tương ứng với tỷ lệ góp vốn của Công ty trong các tổ chức kinh tế này.

Khi thanh lý một khoản đầu tư, phần chênh lệch giữa giá trị thanh lý thuần và giá trị ghi sổ được hạch toán vào thu nhập hoặc chi phí.

### 10. Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm Chi phí trả trước kinh doanh đất và chi phí trả trước dài hạn khác được phân bổ vào chi phí trong kỳ theo phương pháp đường thẳng,

### 11. Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác

Các khoản phải trả thương mại và các khoản phải trả khác được ghi nhận theo hóa đơn, chứng từ.

### 12. Chi phí phải trả

Chi phí đầu tư cho Khu công nghiệp Long Thành trích trước tương ứng với phần doanh thu cho thuê đất đã ghi nhận các năm trước.

### 13. Nguồn vốn kinh doanh - quỹ

Nguồn vốn kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.
- Thặng dư vốn cổ phần: chênh lệch do phát hành cổ phiếu quỹ.



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III/2024**

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

- **Cổ phiếu quỹ:** Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào chi tiêu Thặng dư vốn cổ phần.

Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty & Nghị Quyết Đại hội cổ đông hàng năm.

### 14. **Cổ tức**

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được công bố.

### 15. **Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

#### *Thuế thu nhập hiện hành*

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển. Thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20%.

#### *Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích Báo cáo tài chính và các giá trị dùng cho mục đích thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ khi liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu khi đó thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

### 16. **Nguyên tắc chuyển đổi ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được qui đổi theo tỷ giá tại ngày cuối năm.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được ghi nhận vào thu nhập hoặc chi phí trong năm.

Tỷ giá sử dụng để qui đổi tại thời điểm ngày: 31/12/2023 : 24.045 VND/USD  
31/12/2024 : 25.155 VND/USD

### 17. **Nguyên tắc ghi nhận doanh thu và thu nhập**

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2024

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### *Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm*

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với việc sở hữu cũng như quyền quản lý hàng hoá, thành phẩm đó được chuyển giao cho người mua, và không còn tồn tại yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền, chi phí kèm theo hoặc khả năng hàng bán bị trả lại.

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi không còn những yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền hoặc chi phí kèm theo.

### *Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động*

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được trình bày ở thuyết minh số IV.6.

### *Doanh thu chuyển quyền sử dụng đất*

Doanh thu chuyển quyền sử dụng đất của lô đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được ghi nhận khi đã hoàn thành cơ bản công tác xây dựng cơ sở hạ tầng và lô đất đã được bàn giao cho khách hàng.

### *Tiền lãi*

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

### *Cổ tức và lợi nhuận được chia*

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Riêng cổ tức nhận bằng cổ phiếu không ghi nhận vào thu nhập mà chỉ theo dõi số lượng tăng thêm.

## 18. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Giao dịch với các bên có liên quan trong năm được trình bày ở thuyết minh số VII.1.

## V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

### 1. Tiền

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
Tiền mặt	46.964.825	42.276.146
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	51.264.843.153	46.005.770.348
Các khoản tương đương tiền (*)	-	127.600.000.000
Cộng	<u>51.311.807.978</u>	<u>173.648.046.494</u>

(\*) Tiền gửi có kỳ hạn từ dưới 3 tháng

### 2. Các khoản đầu tư tài chính





## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III/2024

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
a1) Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn		-	70.000.000.000	70.000.000.000
a2) Dài hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	20.000.000.000	20.000.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>70.000.000.000</b>	<b>70.000.000.000</b>

### b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Cuối kỳ			Đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết						
Công ty cổ phần Sonadezi An Bình	24.500.000.000	(*)	-	24.500.000.000	(*)	-
Công ty cổ phần Sonadezi Bình Thuận	80.000.000.000	(*)	-	80.000.000.000	(*)	-
<b>Cộng</b>	<b>104.500.000.000</b>			<b>104.500.000.000</b>		
- Đầu tư vào đơn vị khác						
Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi	2.500.000.000	7.154.166.667	-	2.500.000.000	7.185.000.000	-
Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức	221.760.000.000	769.305.600.000	-	100.800.000.000	539.481.600.000	-
Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình	63.036.400.000	100.101.803.200	-	63.036.400.000	78.921.572.800	-
<b>Cộng</b>	<b>287.296.400.000</b>	<b>876.561.569.867</b>	<b>-</b>	<b>166.336.400.000</b>	<b>625.588.172.800</b>	<b>-</b>

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

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào đơn vị khác được xác định dựa theo giá giao dịch bình quân niêm yết tại thời điểm cuối năm trên thị trường UPCOM và HOSE.

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2024

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 3. Phải thu của khách hàng ngắn hạn

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
Công ty CP Cơ điện Hoàng Hưng	5.797.531.208	5.821.170.366
Công ty TNHH Samil Vina	5.131.888.422	3.898.315.789
Công ty TNHH Global Dyeing	4.901.165.998	3.546.200.907
Các khách hàng khác	4.712.991.538	10.557.436.504
<b>Cộng</b>	<b><u>20.543.577.166</u></b>	<b><u>23.823.123.566</u></b>
Trong đó, phải thu khách hàng là các bên liên quan - Xem thêm mục VII	177.033.750	395.555.314

### 4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
Công ty TNHH Tiên Triết	4.751.628.448	-
Các nhà cung cấp khác	4.380.233.871	1.759.394.256
<b>Cộng</b>	<b><u>9.131.862.319</u></b>	<b><u>1.759.394.256</u></b>

### 5. Phải thu ngắn hạn khác

	<u>Cuối kỳ</u>		<u>Đầu năm</u>	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Lãi tiền gửi ngân hàng dự thu	47.178.000	-	983.068.493	-
Tạm ứng cho nhân viên	425.701.563	-	213.000.000	-
Phải thu tiền bồi thường về việc "Phê duyệt bồi thường, hỗ trợ thuộc dự án cụm công nghiệp Long Phước 1 tại xã Long Phước, huyện Long Thành"	33.264.795.796	-	33.051.409.000	-
Đặt cọc thuê đất tại KCN Tân Đức	21.353.040.000	-	-	-
Phải thu khác	256.128.628	-	211.808.034	-
<b>Cộng</b>	<b><u>55.346.843.987</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>34.459.285.527</u></b>	<b><u>-</u></b>
Trong đó, phải thu khác các bên liên quan - Xem thêm mục VII	21.400.218.000	-	274.794.000	-



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2024

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

### 6. Nợ xấu

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	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	6.160.818.583	-	6.185.818.583	529.747.268
<b>Cộng</b>	<b>6.160.818.583</b>	<b>-</b>	<b>6.185.818.583</b>	<b>529.747.268</b>

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

	Cuối kỳ			Đầu năm		
	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 CP Cơ Điện Hoàng Hưng	5.794.077.746	-	>3 năm	5.819.077.746	529.747.268	>2 năm - 3 năm
Công ty TNHH P & F Vina	366.740.837	-	>3 năm	366.740.837	-	>3 năm
<b>Cộng</b>	<b>6.160.818.583</b>	<b>-</b>		<b>6.185.818.583</b>	<b>529.747.268</b>	





## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2024  
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

### 9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	582.696.873.700	14.814.766.639	12.254.530.997	6.286.967.282	303.709.049	616.356.847.667
Tăng trong kỳ	5.529.065.599	549.470.300	918.321.818	841.501.391	-	7.838.359.108
Đầu tư mua sắm			918.321.818	841.501.391		1.759.823.209
Đầu tư XDCB hoàn thành	5.529.065.599	549.470.300	(610.794.545)			6.078.535.899
Giảm trong kỳ						(610.794.545)
Số dư cuối kỳ	588.225.939.299	15.364.236.939	12.562.058.270	7.128.468.673	303.709.049	623.584.412.230
Trong đó:						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	250.178.378.208	11.498.570.219	7.001.123.455	3.561.504.443	303.709.049	272.543.285.374
Giá trị hao mòn						
Số dư đầu năm	387.609.876.034	12.504.605.650	9.136.023.000	4.795.548.443	303.709.049	414.349.762.176
Khấu hao trong kỳ	22.016.623.778	431.364.569	814.863.000	548.247.273		23.811.098.620
Giảm trong kỳ			(610.794.545)			(610.794.545)
Số dư cuối kỳ	409.626.499.812	12.935.970.219	9.340.091.455	5.343.795.716	303.709.049	437.550.066.251
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	195.086.997.666	2.310.160.989	3.118.507.997	1.491.418.839	-	202.007.085.491
Tại ngày cuối kỳ	178.599.439.487	2.428.266.720	3.221.966.815	1.784.672.957	-	186.034.345.979



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2024

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

### 10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Đầu năm VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Cuối kỳ VND
Nguyên giá:				
Nhà	859.893.285.033	44.659.524.548	(196.815.678)	904.355.993.903
Cơ sở hạ tầng	16.484.848.714	5.505.676.301		21.990.525.015
<b>Cộng</b>	<b>876.378.133.747</b>	<b>50.165.200.849</b>	<b>(196.815.678)</b>	<b>926.346.518.918</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Nhà	366.209.239.932	52.247.101.000		418.456.340.932
Cơ sở hạ tầng	8.430.842.000	1.642.948.000		10.073.790.000
<b>Cộng</b>	<b>374.640.081.932</b>	<b>53.890.049.000</b>	<b>-</b>	<b>428.530.130.932</b>
Giá trị còn lại:				
Nhà	493.684.045.101			485.899.652.971
Cơ sở hạ tầng	8.054.006.714			11.916.735.015
<b>Cộng</b>	<b>501.738.051.815</b>			<b>497.816.387.986</b>

Nguyên giá của Bất động sản đầu tư cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là: 137.082.685.705 VND

### 11. Chi phí trả trước

Khoản mục	Cuối kỳ	Đầu năm
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>6.654.200.870</b>	<b>774.561.148</b>
Chi phí quản lý VPCTy	671.894.593	496.199.593
Chi phí trả trước kinh doanh nhà xưởng	5.941.559.103	278.361.555
Tiền thuê đất tại Khu công nghiệp Châu Đức	40.747.174	-
<b>b) Dài hạn</b>	<b>209.672.579.389</b>	<b>214.482.881.171</b>
Chi phí trả trước kinh doanh đất	40.561.175.691	40.640.254.528
Chi phí quản lý VPCTy	836.992.406	531.096.769
Chi phí trả trước đền bù đất KCNLT	14.205.123.539	14.787.496.539
Chi phí trả trước kinh doanh nhà xưởng	2.841.954.507	3.381.831.005
Chi phí trả trước kinh doanh CH xăng dầu	325.690.631	282.579.689
Tiền thuê đất tại KCN Châu Đức	150.534.290.140	154.492.270.166
Chi phí trả trước dự án Khu phức hợp Long Phước	367.352.475	367.352.475
<b>Cộng</b>	<b>216.326.780.259</b>	<b>215.257.442.319</b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III/2024

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 12. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Khoản mục	Cuối kỳ	Đầu năm
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:		
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	3.783.922.902	2.105.384.699
<b>Cộng</b>	<b>3.783.922.902</b>	<b>2.105.384.699</b>

### 13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty CP Sonadezi An Bình (Sonacons)	2.232.360.172	2.232.360.172	2.702.981.045	2.702.981.045
Công ty CP Xây dựng Đồng Nai	3.816.911.534	3.816.911.534	7.718.824.950	7.718.824.950
Công ty TNHH Thịnh Phong	2.501.825.583	2.501.825.583	2.430.036.625	2.430.036.625
Công ty TNHH Gia Thịnh	3.189.615.324	3.189.615.324	2.592.038.376	2.592.038.376
Các nhà cung cấp khác	6.768.143.358	6.768.143.358	19.831.241.752	19.831.241.752
<b>Cộng</b>	<b>18.508.855.971</b>	<b>18.508.855.971</b>	<b>35.275.122.748</b>	<b>35.275.122.748</b>
Trong đó, phải trả cho người bán là các bên liên quan - xem thêm mục VII	6.404.646.490	6.404.646.490	10.617.049.475	10.617.049.475

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2024  
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 31/12/2024		Trong kỳ		Tại ngày 01/01/2024	
	Phải thu	Phải nộp	Đã nộp	Phải nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế GTGT được khấu trừ		Tại ngày 31/12/2024	Số phát sinh	Số đã khấu trừ	Tại ngày 01/01/2024	
		3.534.993.246	24.064.261.298	26.832.000.727	6.302.732.675	
Thuế GTGT phải nộp	-	-	8.444.467.380	8.444.467.380	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	3.130.497.060	20.156.110.190	25.835.586.028	2.548.978.778	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	125.431.000	2.308.448.733	2.298.754.733	-	135.125.000
Tiền thuế đất, tiền sử dụng đất	-	-	13.666.926.546	13.666.926.546	-	-
Các loại thuế khác	-	-	5.000.000	5.000.000	-	-
Các khoản phí, lệ phí	-	121.320.536	1.276.144.809	1.272.604.505	-	124.860.840
<b>Cộng</b>	-	<b>3.377.248.596</b>	<b>45.857.097.658</b>	<b>51.523.339.192</b>	<b>2.548.978.778</b>	<b>259.985.840</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2024**

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**15. Chi phí phải trả**

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
a) Ngắn hạn	44.028.979.443	5.026.301.803
Các khoản trích trước khác	44.028.979.443	5.026.301.803
b) Dài hạn	9.356.992.088	10.526.923.088
Chi phí trích trước kinh doanh nhà xưởng	9.356.992.088	10.526.923.088
<b>Cộng</b>	<b><u>53.385.971.531</u></b>	<b><u>15.553.224.891</u></b>

**16. Phải trả khác**

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
a) Ngắn hạn	6.706.897.466	12.700.781.135
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	227.321.000	230.885.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	5.008.768.600	11.162.896.135
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.470.807.866	1.307.000.000
b) Dài hạn	275.228.420.469	261.396.162.075
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	111.549.209.165	91.871.264.771
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	163.679.211.304	169.524.897.304
<b>Cộng</b>	<b><u>281.935.317.935</u></b>	<b><u>274.096.943.210</u></b>

Trong đó, phải trả khác là các bên liên quan

- xem thêm mục VII

60.000.000

180.000.000

**17. Quỹ Khen thưởng, phúc lợi**

	<u>Tại ngày 31/12/2024</u>	<u>Tăng trong kỳ</u>	<u>Giảm trong kỳ</u>	<u>Tại ngày 01/01/2024</u>
	19.480.145.666	13.881.611.000	12.685.459.190	18.283.993.856
<b>Cộng</b>	<b><u>19.480.145.666</u></b>	<b><u>13.881.611.000</u></b>	<b><u>12.685.459.190</u></b>	<b><u>18.283.993.856</u></b>

**18. Doanh thu chưa thực hiện**

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2024**

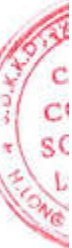
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
a) Ngắn hạn	<b>25.626.680.960</b>	<b>25.641.165.200</b>
Doanh thu cho thuê đất	25.626.680.960	25.641.165.200
b) Dài hạn	<b>619.415.023.667</b>	<b>645.041.725.207</b>
Doanh thu cho thuê đất	619.415.023.667	645.041.725.207
<b>Cộng</b>	<b><u>645.041.704.627</u></b>	<b><u>670.682.890.407</u></b>

**19. Vay và nợ thuê tài chính**

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
a) Ngắn hạn	78.872.555.560	78.940.283.296
b) Dài hạn	130.516.865.068	176.445.196.415
<b>Cộng</b>	<b><u>209.389.420.628</u></b>	<b><u>255.385.479.711</u></b>
Trong đó, vay và nợ thuê tài chính các bên liên quan - xem thêm mục VII	42.551.864.909	42.653.523.912





## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2024

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

### 20. Vốn chủ sở hữu

#### a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	thuế chưa phân phối	Cộng
Tại ngày 01/01/2023	200.000.000.000	4.000.619.235	(22.812.874.949)	155.245.985.396	257.383.640.080	593.817.369.762
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	103.593.524.648	103.593.524.648
Phân bổ lợi nhuận giữ lại để chia cổ tức năm 2023	-	-	-	-	5.845.686.000	5.845.686.000
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	9.924.000.000	(9.924.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(8.156.726.000)	(8.156.726.000)
Chia cổ tức năm trước	-	-	-	-	(54.572.700.000)	(54.572.700.000)
Tạm ứng cổ tức năm nay 12%	-	-	-	-	(21.875.640.000)	(21.875.640.000)
Bán cổ phiếu quỹ	-	1.485.702.000	489.268.000	-	-	1.974.970.000
Tăng VĐL từ nguồn Quỹ ĐTPT	91.148.400.000	-	-	(91.148.400.000)	-	-
Tại ngày 01/01/2024	291.148.400.000	5.486.321.235	(22.323.606.949)	74.021.585.396	272.293.784.728	620.626.484.410
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	104.572.311.833	104.572.311.833
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	10.359.000.000	(10.359.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(13.881.611.000)	(13.881.611.000)
Chia cổ tức năm trước 20%	-	-	-	-	(54.689.080.000)	(54.689.080.000)
Phân bổ lợi nhuận giữ lại để chia cổ tức năm 2024	-	-	-	-	5.845.686.000	5.845.686.000
Trích tiền thuế đất KCN Long Thành phải nộp bổ sung từ năm 2018 đến năm 2022	-	-	-	-	(28.524.191.117)	(28.524.191.117)
Giảm lợi nhuận theo Thông báo kết quả kiểm toán số 489/TB-KVXIII ngày 31/10/2024	-	-	-	-	(378.446.386)	(378.446.386)
Giảm lợi nhuận theo Kết luận thanh tra số 11120/KLTT-CTDON ngày 29/11/2024	-	-	-	-	(1.987.372.848)	(1.987.372.848)
Tại ngày 31/12/2024	291.148.400.000	5.486.321.235	(22.323.606.949)	84.380.585.396	272.892.081.210	631.583.780.892

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2024**

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

<b>b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu</b>	<b>Cuối kỳ</b>	<b>Đầu năm</b>
Vốn góp của công ty mẹ	153.570.000.000	153.570.000.000
Vốn góp của các đối tượng khác	137.578.400.000	137.578.400.000
<b>Cộng</b>	<b>291.148.400.000</b>	<b>291.148.400.000</b>

<b>c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận</b>	<b>Cuối kỳ</b>	<b>Đầu năm</b>
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	291.148.400.000	291.148.400.000

<b>d) Cổ phiếu</b>	<b>Cuối kỳ</b>	<b>Đầu năm</b>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	29.114.840	29.114.840
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	29.114.840	29.114.840
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	(1.770.300)	(1.770.300)
Số lượng cổ phiếu quỹ đã bán ra công chúng		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	27.344.540	27.344.540
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	27.344.540	27.344.540
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:	10.000 VND	10.000 VND

<b>e) Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>Q4/2024</b>	<b>Q4/2023</b>
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty	22.282.122.755	33.892.491.361
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	(4.456.424.551)	(4.541.593.842)
Lợi nhuận sau thuế để tính lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	17.825.698.204	29.350.897.519
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	27.344.540	27.305.740
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>652</b>	<b>1.075</b>

**21. Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán**

	<b>Cuối kỳ</b>	<b>Đầu năm</b>
Ngoại tệ các loại (USD)	248,52	146.763,43
	<b>Cuối kỳ</b>	<b>Đầu năm</b>
Nợ khó đòi đã xử lý:		
Công ty TNHH Yo Limited	1.400.476.344	1.400.476.344
Công ty CP SXTM Kỹ Thuật Sài Gòn Vinashin	518.387.336	518.387.336
Công ty TNHH Kỹ thuật và xây dựng KJ	739.612.109	739.612.109





## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III/2024

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

#### 1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<u>Q4/2024</u>	<u>Q4/2023</u>
Tổng doanh thu	123.546.555.697	126.460.657.541
Các khoản giảm trừ doanh thu		
<b>Doanh thu thuần</b>	<u>123.546.555.697</u>	<u>126.460.657.541</u>
<i>Trong đó:</i>		
- Doanh thu cho thuê đất, phí quản lý	18.107.312.349	17.955.264.383
- Doanh thu cho thuê nhà xưởng KCNLT	49.768.232.085	57.025.193.965
- Doanh thu kinh doanh nước	20.774.899.500	19.024.465.180
- Doanh thu kinh doanh xử lý nước thải	16.548.377.841	14.309.099.118
- Doanh thu cho thuê nhà xưởng KCN		
Châu Đức	2.929.675.996	2.073.603.864
- Doanh thu kinh doanh nhà, đất	1.191.280.800	1.401.518.720
- Doanh thu kinh doanh xăng dầu	14.184.777.126	14.629.512.311
- Doanh thu khác	42.000.000	42.000.000

#### 2. Giá vốn hàng bán

	<u>Q4/2024</u>	<u>Q4/2023</u>
Giá vốn cho thuê đất, phí quản lý	15.383.404.176	5.855.485.193
Giá vốn cho thuê nhà xưởng KCNLT	9.698.844.559	20.721.986.128
Giá vốn kinh doanh nước	18.964.852.496	17.238.053.025
Giá vốn kinh doanh xử lý nước thải	14.246.730.977	12.253.713.335
Giá vốn cho thuê nhà xưởng KCN Châu Đức	3.808.130.477	3.986.813.497
Giá vốn kinh doanh nhà, đất	(501.989.233)	1.227.017.480
Giá vốn kinh doanh xăng dầu	13.742.356.782	14.426.626.252
Giá vốn khác	128.590.474	219.195.571
<b>Cộng</b>	<u>75.470.920.708</u>	<u>75.928.890.481</u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2024**

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<u>Q4/2024</u>	<u>Q4/2023</u>
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	43.832.931	26.635.468
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	212.455.164	2.552.649.142
Lãi chênh lệch tỷ giá	217.455	-
Cổ tức	3.360.623.919	5.315.747.200
<b>Cộng</b>	<b><u>3.617.129.469</u></b>	<b><u>7.895.031.810</u></b>

**4. Chi phí hoạt động tài chính**

	<u>Q4/2024</u>	<u>Q4/2023</u>
Chi phí tiền vay	828.002.159	1.196.173.899
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	12.427
<b>Cộng</b>	<b><u>828.002.159</u></b>	<b><u>1.196.186.326</u></b>

**5. Chi phí bán hàng**

	<u>Q4/2024</u>	<u>Q4/2023</u>
Chi phí bán hàng KD đất, nhà xưởng	587.848.441	63.288.127
Chi phí quảng cáo, tiếp thị	655.947.988	576.210.520
<b>Cộng</b>	<b><u>1.243.796.429</u></b>	<b><u>639.498.647</u></b>

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<u>Q4/2024</u>	<u>Q4/2023</u>
Chi phí nhân viên quản lý	9.329.283.000	9.425.821.300
Chi phí vật liệu quản lý	456.337.365	481.408.610
Chi phí đồ dùng văn phòng	27.350.000	153.702.963
Chi phí khấu hao tài sản cố định	598.093.273	598.773.905
Chi phí dịch vụ mua ngoài	427.236.542	1.197.525.275
Chi phí khác	3.219.881.497	2.447.343.938
<b>Cộng</b>	<b><u>14.562.928.945</u></b>	<b><u>15.265.137.500</u></b>





## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III/2024

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 7. Thu nhập khác

	<u>Q4/2024</u>	<u>Q4/2023</u>
Thu nhượng bán, thanh lý TSCĐ	174.545.455	-
Thu vi phạm hợp đồng	1.689.219.411	67.597
Thu khác	1	1.560
<b>Cộng</b>	<b><u>1.863.764.867</u></b>	<b><u>69.157</u></b>

### 8. Chi phí khác

	<u>Q4/2024</u>	<u>Q4/2023</u>
Chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	5.420.000	-
Chi phí bị phạt, bị bồi thường	454.704.468	-
Trích tiền thuê đất KCN Long Thành phải nộp bổ sung năm 2023	9.563.152.047	1
<b>Cộng</b>	<b><u>10.023.276.515</u></b>	<b><u>1</u></b>

### 9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Q4/2024</u>	<u>Q4/2023</u>
Chi phí hàng thương mại	13.533.918.292	14.226.489.697
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	6.202.408.297	5.852.081.332
Chi phí nhân công	9.329.283.000	9.425.821.300
Chi phí khấu hao tài sản cố định	17.016.178.074	18.899.852.473
Chi phí dịch vụ mua ngoài	39.912.644.851	38.958.345.505
Chi phí khác bằng tiền	5.413.629.583	4.661.678.371
<b>Cộng</b>	<b><u>91.408.062.097</u></b>	<b><u>92.024.268.678</u></b>

### 10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2024

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**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:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	126.363.540.424	127.990.677.229
- Các khoản điều chỉnh tăng	13.111.429.784	7.504.179.011
- Các khoản điều chỉnh giảm	(22.126.136.240)	(9.854.368.000)
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>117.348.833.968</b>	<b>125.640.488.240</b>
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>23.469.766.794</b>	<b>25.128.097.648</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp theo Thông báo KTTN số 489/TB-KVXIII		378.446.386
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>23.469.766.794</b>	<b>25.506.544.034</b>

## VII. THÔNG TIN KHÁC

### 1. Thông tin về các bên liên quan

<u>Danh sách các bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp Quý đầu tư phát triển Đồng Nai	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Công ty con của Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Công ty con của Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Công ty con gián tiếp của Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Công ty con gián tiếp của Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp
Công ty Cổ phần dịch vụ Sonadezi	Công ty con gián tiếp của Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp
Công ty Cổ phần xây dựng Đồng Nai	Công ty liên kết với Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp
Công ty Cổ phần kinh doanh nhà Đồng Nai	Công ty liên kết với Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	Công ty liên kết với Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp
Công ty TNHH MTV dịch vụ bảo vệ Sonadezi	Công ty con của Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi.
Thành viên Hội đồng quản trị	Nhân sự quản lý chủ chốt
Thành viên Ban Tổng Giám đốc	Nhân sự quản lý chủ chốt



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III/2024**

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

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

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		
Quỹ ĐTPT Đồng Nai	20.000.000.000	50.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>20.000.000.000</u></b>	<b><u>50.000.000.000</u></b>

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng - Xem thêm mục V.3		
Công ty cổ phần Sonadezi An Bình	177.033.750	395.555.314
<b>Cộng</b>	<b><u>177.033.750</u></b>	<b><u>395.555.314</u></b>

Phải thu ngắn hạn khác - Xem thêm mục V.5		
Tiền lãi dự thu của Quỹ ĐTPT Đồng Nai	47.178.000	274.794.000
Đặt cọc thuê đất - Công ty CP Sonadezi Bình Thuận	21.353.040.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>21.400.218.000</u></b>	<b><u>274.794.000</u></b>

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
Phải trả ngắn hạn cho người bán - Xem thêm mục V.14		
Công ty cổ phần Xây dựng Đồng Nai	3.816.911.534	7.718.824.950
Công ty cổ phần Sonadezi An Bình	2.232.360.172	2.702.981.045
Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi	243.202.500	195.243.480
Công ty TNHH MTV DV Bảo vệ Sonadezi	100.335.484	-
Công ty cổ phần Cấp nước Đồng Nai	6.264.000	-
Công ty cổ phần Môi trường Sonadezi	5.572.800	-
<b>Cộng</b>	<b><u>6.404.646.490</u></b>	<b><u>10.617.049.475</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2024**

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
Phải trả ngắn hạn khác - Xem thêm mục V.16		
Công ty cổ phần Xây dựng Đồng Nai	30.000.000	120.000.000
Công ty cổ phần Sonadezi An Bình	30.000.000	60.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>60.000.000</u></b>	<b><u>180.000.000</u></b>

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
Các khoản đi vay		
Quỹ ĐTPT Đồng Nai	42.551.864.909	42.653.523.912
<b>Cộng</b>	<b><u>42.551.864.909</u></b>	<b><u>42.653.523.912</u></b>

**Các nghiệp vụ phát sinh trong kỳ giữa Công ty với các bên liên quan khác như sau:****Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Công ty cổ phần Sonadezi An Bình	3.872.196.941	3.266.044.614
Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi	576.613.429	491.115.473
Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức	836.691	-
Công ty cổ phần Xây dựng Đồng Nai	-	22.080.000
Tổng Công ty Sonadezi	-	1.363.764
<b>Cộng</b>	<b><u>4.449.647.061</u></b>	<b><u>3.780.603.851</u></b>





**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III/2024**

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Mua hàng:		
Công ty cổ phần Cấp nước Đồng Nai	79.033.655.800	67.385.890.200
Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi	56.410.940.632	46.769.757.690
Công ty cổ phần Sonadezi An Bình	10.189.166.586	20.008.657.763
Công ty cổ phần Xây dựng Đồng Nai	9.431.221.023	32.744.009.936
Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức	5.846.714.972	5.846.714.972
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	1.417.103.226	1.487.466.667
Công ty cổ phần Sonadezi Giang Điền	210.000.000	210.000.000
Công ty cổ phần Môi trường Sonadezi	55.595.000	97.680.000
Công ty cổ phần kinh doanh nhà Đồng Nai	(42.322.300)	3.990.246.152
Trường Cao đẳng Sonadezi	-	30.000.000
<b>Cộng</b>	<b>162.552.074.939</b>	<b>178.570.423.380</b>

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Trả cổ tức:		
Tổng Công ty CP Phát triển KCN	30.714.000.000	42.999.600.000
Quỹ Đầu tư phát triển Đồng Nai	3.396.600.000	4.755.240.000
HĐQT và Ban Tổng Giám đốc	161.160.000	225.624.000
<b>Cộng</b>	<b>34.271.760.000</b>	<b>47.980.464.000</b>

Thù lao của Hội đồng quản trị, thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và các nhân viên quản lý chủ chốt khác được hưởng trong năm như sau:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
		<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Chủ tịch	186.000.000	196.000.000
Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên	186.000.000	196.000.000
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên	186.000.000	196.000.000
Ông Trần Anh Tuấn	Thành viên	186.000.000	196.000.000
Ông Nguyễn Thế Phòng	Thành viên	186.000.000	196.000.000
Bà Trần Thị Thanh Thủy	Thành viên	186.000.000	196.000.000



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2024**

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Bà Đỗ Thị Quỳnh An	Thành viên	186.000.000	129.333.333
Ông Ngô Xuân Quảng	Thành viên – Miễn nhiệm từ ngày 06 tháng 09 năm 2022	-	50.000.000
<b>Cộng</b>		<b><u>1.302.000.000</u></b>	<b><u>1.355.333.333</u></b>


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


<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</u>	
		<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Ông Phạm Anh Tuấn	Tổng Giám đốc	1.398.038.000	1.205.655.000
Ông Lê Xuân Sâm	Phó Tổng Giám đốc	1.318.063.982	1.111.815.216
Ông Trần Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc – Bổ nhiệm từ ngày 01 tháng 07 năm 2024	365.400.000	-
Bà Lê Thị Giang	Phó Tổng Giám đốc – Bổ nhiệm từ ngày 01 tháng 07 năm 2024	344.882.000	-
Ông Huỳnh Long Đức	Phó Tổng Giám đốc – Miễn nhiệm từ ngày 15 tháng 12 năm 2023	76.666.667	1.122.439.000
Ông Phạm Trần Hưng Thịnh	Kế toán trưởng	922.900.000	794.644.000
<b>Cộng</b>		<b><u>4.425.950.649</u></b>	<b><u>4.234.553.216</u></b>

Thu nhập Ban kiểm soát

	<u>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</u>	
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền lương và các chi phí hoạt động	1.109.900.000	1.040.877.000

Long Thành, ngày 15 tháng 01 năm 2025

  
**TIÊU THỊ CẨM ANH**  
 Người lập biểu

  
**PHẠM TRẦN HƯNG THỊNH**  
 Kế toán trưởng

  
**PHẠM ANH TUẤN**  
 Tổng Giám đốc

