

Mẫu CBTT/SGDHCM-02

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

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: 355.2025/SZC-KHTH

Châu Đức, ngày 10 tháng 3 năm 2025

**CÔNG BỐ THÔNG TIN
TRÊN CÔNG 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 năm 2024 của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức đã được kiểm toán.
- 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 10/03/2025 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

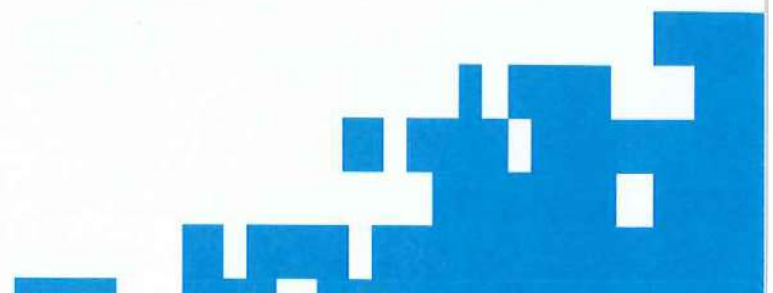
Người được ủy quyền CBTT
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



Nguyễn Minh Tân

**CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI CHÂU ĐỨC**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2024



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	08 - 09
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 56

2023
CỔ
T
M T C
RSM
PH

V.3
C
S
C
BIÊN

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức (dưới đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đính kèm đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Đinh Ngọc Thuận	Chủ tịch
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên
Ông Trần Hào Hiệp	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Lương	Thành viên
Ông Phan Đình Thám	Thành viên
Bà Nguyễn Phương Hằng	Thành viên

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Phạm Thị Kim Hòa	Trưởng ban
Bà Trịnh Thị Hoa	Thành viên
Ông Lê Đức Thuận	Thành viên

Danh sách các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Tổng Giám đốc
Ông Trần Trung Chiến	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Minh Tân	Phó Tổng Giám đốc
Ông Hoàng Văn Chi	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01 tháng 07 năm 2024)
Ông Đinh Ngọc Thuận	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01 tháng 07 năm 2024)

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên RSM Quốc tế.

(Xem trang tiếp theo)

5178
NG T
NH
ÁN & T
VIỆT
S' HỒ

o
c
c
D
H
/H

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hằng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam cũng như các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Công ty và thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính.

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 05 tháng 03 năm 2025

Số: 70/2025/KT-RSMHCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 05 tháng 03 năm 2025 từ trang 05 đến trang 56, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

9948 - C
CÔNG TY
HẠN
DEZI
ĐỨC
- T. ĐỒNG

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC



Lục Thị Vân
Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
0172-2023-026-1



Lê Việt Hà
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
4732-2024-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam

TP. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 03 năm 2025

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2024

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. Các khoản 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	4.5	59.490.076.427	2.379.918.538
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(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	4.7	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	4.11	80.961.504.855	76.303.303.333
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.14	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	4.5	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	4.9	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	4.10	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	4.8	3.148.111.740.852	2.943.324.790.567
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		52.818.125.000	52.818.125.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	4.2	52.818.125.000	52.818.125.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		82.100.673.788	54.404.116.992
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.11	82.100.673.788	54.404.116.992
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		8.225.800.130.275	6.961.128.667.590

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		5.120.249.064.490	5.223.813.267.422
I. Nợ ngắn hạn	310		1.911.546.002.942	1.789.360.226.862
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	180.047.064.173	268.054.204.858
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.13	655.556.194.718	357.036.352.274
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.14	14.212.491.214	42.749.990.703
4. Phải trả người lao động	314	4.15	8.823.588.757	8.339.974.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.16	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	4.18	310.495.579.253	412.771.807.097
8. Vay ngắn hạn	320	4.20	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	4.19	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	4.16	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	4.18	2.350.823.475	2.350.823.475
4. Vay dài hạn	338	4.20	1.656.823.281.151	2.066.834.155.854
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3.105.551.065.785	1.737.315.400.168
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.21	3.105.551.065.785	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		543.582.909.886	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		302.127.157.852	218.873.291.512
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		8.225.800.130.275	6.961.128.667.590



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Trần Ngọc Tông
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 05 tháng 03 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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



Mẫu số B 02/DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2024	Năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	5.1	872.690.974.636	817.957.115.033
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		2.008.366.752	11.500.000
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		870.682.607.884	817.945.615.033
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	439.852.581.611	467.624.971.418
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		430.830.026.273	350.320.643.615
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	40.014.487.651	17.084.242.022
7. Chi phí tài chính	22	5.4	34.643.220.429	46.014.222.371
Trong đó, chi phí lãi vay	23		32.182.151.129	45.847.784.189
8. Chi phí bán hàng	25	5.5	5.038.958.487	8.549.286.200
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	56.377.807.757	46.450.690.056
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		374.784.527.251	266.390.687.010
11. Thu nhập khác	31		196.804.866	965.941.310
12. Chi phí khác	32		380.529.607	479.341.049
13. Lợi nhuận khác	40		(183.724.741)	486.600.261
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		374.600.802.510	266.877.287.271
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	72.473.644.658	48.003.995.759
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		302.127.157.852	218.873.291.512
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.21.5	1.616	1.718
18. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.21.6	1.616	1.146

Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốcTrần Ngọc Tông
Kế toán trưởngĐặng Thị Thúy Hằng
Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 05 tháng 03 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2024	Năm 2023
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		374.600.802.510	266.877.287.271
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.7	313.312.997.499	337.648.368.496
Các khoản dự phòng	03	5.7	6.759.266.814	3.311.407.987
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	5.3	(36.546.875)	(31.518.016)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(40.084.067.213)	(16.612.185.534)
Chi phí lãi vay	06	5.4	32.182.151.129	45.847.784.189
Các khoản điều chỉnh khác	07		167.428.765	301.000.000
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		686.902.032.629	637.342.144.393
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(84.535.753.309)	(33.499.162.007)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(121.900.051.151)	(278.013.688.038)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		369.469.943.644	434.982.087.738
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(32.354.758.318)	(73.083.142.861)
Tiền lãi vay đã trả	14		(33.916.371.324)	(44.126.274.737)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.14	(96.701.873.175)	(16.224.070.897)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		27.120.000	13.000.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(29.582.724.414)	(8.022.212.522)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		657.407.564.582	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		(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		107.272.727	1.695.454.545
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(314.784.500.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		12.340.000.000	10.000.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		31.890.515.427	16.817.425.940
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(919.113.488.450)	(689.356.611.110)

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2024	Năm 2023
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	4.21.8	1.199.718.040.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	331.604.008.486	521.323.885.744
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(667.696.069.791)	(488.946.593.579)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(119.078.600.570)	(5.638.145.210)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		744.547.378.125	26.739.146.955
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM (50 = 20+30+40)	50		482.841.454.257	(43.248.783.086)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		222.415.018.720	265.632.283.790
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		36.546.875	31.518.016
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM (70 = 50+60+61)	70	4.1	705.293.019.852	222.415.018.720



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Trần Ngọc Tông
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 05 tháng 03 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

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

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 cho thuê cao ốc, văn phòng, kho bãi.

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

Các đơn vị trực thuộc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 gồm:

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3. Kỳ kế toán năm

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

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG

3.1. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2024. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc về tất cả những thông tin liên quan có sẵn tại ngày lập báo cáo tài chính, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

3.3. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư khác

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

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

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Đối với các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

3.4. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

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

Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.5. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Bất động sản khu đô thị được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của bất động sản xây dựng để bán bao gồm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, chi phí làm đường và xây dựng hệ thống thoát nước, chi phí trồng cây xanh và các cơ sở hạ tầng khác, chi phí xây dựng trả cho nhà thầu, chi phí tư vấn thiết kế và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tại ngày lập báo cáo tài chính, dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.6. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

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

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

Phương pháp khấu hao

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

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

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

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

3.7. Cho thuê hoạt động

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

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

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

3.8. Bất động sản đầu tư

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

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các chi phí này sẽ được chuyển sang là nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

Theo quy định về quản lý đầu tư và xây dựng của Nhà nước, tùy theo phân cấp quản lý, giá trị quyết toán các công trình xây dựng cơ bản hoàn thành cần được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Do đó, giá trị cuối cùng về giá trị các công trình xây dựng cơ bản có thể thay đổi và phụ thuộc vào quyết toán được phê duyệt bởi các cơ quan có thẩm quyền.

3.10. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

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

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

3.11. Chi phí trả trước

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

3.12. Nợ phải trả

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

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

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

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.13. Chi phí đi vay

Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay

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

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

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

3.14. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản sau:

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

3.15. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước như số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê đất khu công nghiệp và kinh doanh dịch vụ golf.

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

3.16. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ tức

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

Quỹ dự trữ

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

Phân phối lợi nhuận

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.17. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi đảm bảo thoả mãn đồng thời năm (05) điều kiện sau:

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

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

Doanh thu cho thuê đất khu công nghiệp và cơ sở hạ tầng được ghi nhận theo từng hợp đồng cho thuê.

Doanh thu cho thuê đất khu công nghiệp được ghi nhận một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện quy định tại Điều 79, Thông tư số 200/2014/TT- BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp:

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

Lãi tiền gửi

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



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.18. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của hàng hóa, dịch vụ bán ra và cung cấp trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.

Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê bao gồm toàn bộ chi phí phát sinh trực tiếp cho các hoạt động phát triển đất hoặc các chi phí có thể phân bổ trên cơ sở hợp lý cho các hoạt động này bao gồm:

- Toàn bộ chi phí về đất và phát triển đất;
- Toàn bộ các chi phí xây dựng và liên quan đến xây dựng;
- Các chi phí bắt buộc và chi phí chung khác phát sinh trong quá trình hình thành bất động sản liên quan đến các hoạt động phát triển đất và cơ sở hạ tầng hiện tại và trong tương lai của dự án như cơ sở hạ tầng kỹ thuật chung, quỹ đất bắt buộc dành cho các mục đích công cộng.

3.19. Chi phí tài chính

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

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

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

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

3.21. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

Ưu đãi, miễn giảm thuế:

- Đối với xí nghiệp BOT:

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

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

Theo Giấy Chứng nhận đầu tư và các quy định về thuế đối với hoạt động của khu công nghiệp Châu Đức được hưởng mức thuế suất thuế TNDN ưu đãi là 10% trong 15 năm kể từ khi dự án bắt đầu hoạt động kinh doanh, miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp cho 9 năm tiếp theo. Năm 2024 là năm thứ 14 Công ty hoạt động có thu nhập chịu thuế.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp được tính theo các mức thuế như sau:

- | | |
|-------------------------------------------------|-----|
| ▪ Phí hạ tầng đối với các doanh nghiệp chế xuất | 0% |
| ▪ Cung cấp nước sạch | 5% |
| ▪ Các hoạt động khác | 10% |

Theo Nghị định số 94/2023/NĐ-CP ngày 28 tháng 12 năm 2023 của Chính phủ qui định chi tiết thi hành Nghị quyết số 110/2023/QH15 được Ủy ban thường vụ Quốc hội thông qua ngày 29 tháng 11 năm 2023, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% cho một số nhóm hàng hóa và dịch vụ theo quy định kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến hết ngày 30 tháng 06 năm 2024 và theo Nghị định số 72/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 06 năm 2024 của Chính phủ qui định chi tiết thi hành Nghị quyết số 142/2024/QH15 được Ủy ban thường vụ Quốc hội thông qua ngày 29 tháng 06 năm 2024, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% cho một số nhóm hàng hóa và dịch vụ theo quy định kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2024 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2024. Cụ thể, các dịch vụ sau đây được áp dụng thuế suất thuế GTGT 8%:

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

Các loại thuế khác

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

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

3.22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

3.23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**3.24. Báo cáo bộ phận**

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

3.25. Các bên liên quan

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 31/12/2024 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 (TIẾP THEO)**4.2. Các khoản đầu tư tài chính**

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc từ 06 đến 12 tháng với lãi suất từ 4,0% đến 5,1%/năm. Khoản tiền gửi này đang được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.20.

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

	Tại ngày 31/12/2024			Tại ngày 01/01/2024		
	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	4.613.000.000	-	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 4,73% 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.3. 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 8	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
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Môi trường Thế Giới Xanh	16.568.490.687	336.000.000
Các nhà cung cấp khác (*)	6.796.363.403	4.249.825.290
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.

4.5. Phải thu khác

	Tại ngày 31/12/2024 VND		Tại ngày 01/01/2024 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Phải thu từ hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước từ bên liên quan - Xem thêm Mục 8	2.674.901.588	-	-	-
Phải thu từ hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước	48.333.275.882	-	-	-
Dự thu lãi tiền gửi	8.093.390.170	-	2.347.111.111	-
Phải thu khác	388.508.787	-	32.807.427	-
Cộng	59.490.076.427	-	2.379.918.538	-
Dài hạn:				
Ký cược, ký quỹ	324.145.994	-	324.145.994	-

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.6. 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 Ấn	4.702.524.883	1.598.685.504	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 LTP Global Vina	671.754.321	177.159.524	Trên 1 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
Cộng	7.557.479.392	2.121.825.771		6.885.725.071	3.533.338.264	

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.7. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 31/12/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	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 nhà ở xã hội	48.109.496.832	-
Chi phí tư vấn giám sát	-	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 năm là 33.922.581.991 VND - Xem thêm Mục 5.4.

4.8. 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 đường BOT 768	47.829.697.586	47.829.697.586
Dự án Golf Châu Đức	37.053.502.674	84.905.145.685
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 đang được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.20.

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm là 149.365.363.414 VND - Xem thêm Mục 5.4.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.9. 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 năm	-	-	2.139.667.667	553.379.163	2.628.166.179	5.321.213.009
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(645.483.636)	-	-	(645.483.636)
Giảm khác	-	-	-	-	(1.208.603.340)	(1.208.603.340)
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 năm	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	83.580.047.790	7.718.870.423	16.557.330.395	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 (*)	481.786.336.072	29.014.050.795	18.613.591.523	1.495.627.607	223.066.118.308	753.975.724.305
(*) Trong đó, giá trị còn lại của xí nghiệp BOT	288.482.551.142	16.714.292	-	-	-	288.499.265.434

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình hình thành từ sân Golf là 447.797.682.128 VND đang được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.20.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư cho thuê	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tăng trong năm VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
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	<u>1.961.474.792.081</u>	<u>154.453.996.421</u>	<u>1.807.020.795.660</u>
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	<u>841.503.089.908</u>	<u>89.301.112.004</u>	<u>752.201.977.904</u>
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	<u>1.119.971.702.173</u>		<u>1.054.818.817.756</u>

Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư đang được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.20.

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

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	765.014.353.235	683.675.346.890
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	298.599.854.158	311.975.929.040

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.11. 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
Các khoản khác	6.052.378.290	1.394.176.768
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	9.014.071.747	8.087.609.882
Cộng	82.100.673.788	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.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.12. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	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 nhà cung cấp 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 nhà cung cấp khác có số dư mỗi nhà cung cấp nhỏ hơn 10% tổng số phải trả người bán ngắn hạn.

4.13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
	VND	VND
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	7.744.555.517	265.548.879.726
Công ty TNHH Electronic Tripod Việt Nam (Châu Đức)	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 và cơ sở hạ tầng khu công nghiệp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Số phát sinh VND	Số đã khấu trừ VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	52.905.470.241	29.511.619.786	(23.770.637.019)	47.164.487.474
	Tại ngày 31/12/2024 VND	Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2024 VND
	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	58.367.234.176	(61.997.244.308)	3.630.010.132
Thuế thu nhập doanh nghiệp	12.939.905.258	72.473.644.658	(96.701.873.175)	37.168.133.775
Thuế thu nhập cá nhân	480.533.100	5.588.427.575	(5.508.986.575)	401.092.100
Thuế tiêu thụ đặc biệt	792.052.856	10.917.354.840	(11.676.056.680)	1.550.754.696
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	284.572.914	(284.572.914)	-
Các loại thuế khác	-	260.124.030	(260.124.030)	-
Phí, lệ phí, các khoản phải nộp khác	-	143.453.380	(143.453.380)	-
Cộng	14.212.491.214	148.034.811.573	(176.572.311.062)	42.749.990.703

4.15. Phải trả người lao động

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

(Xem trang tiếp theo)



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.16. 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
Trích trước chi phí khác	1.222.412.891	4.296.537.508
Cộng	<u>6.217.562.465</u>	<u>26.361.183.197</u>
Dài hạn:		
Chi phí trích trước giá vốn cho thuê khu công nghiệp Châu Đức	1.241.332.128.213	1.056.817.300.559
Trích trước chi phí khác	552.629.517	-
Cộng	<u>1.241.884.757.730</u>	<u>1.056.817.300.559</u>

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 cho thuê đất khu công nghiệp	13.408.443.840	13.408.443.840
Doanh thu nhận trước tiền kinh doanh dịch vụ golf	6.378.719.273	6.553.120.628
Cộng	<u>19.787.163.113</u>	<u>19.961.564.468</u>
Dài hạn:		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất khu công nghiệp	301.914.864.973	305.948.547.963
Doanh thu nhận trước tiền kinh doanh dịch vụ Golf	5.729.334.219	2.502.212.709
Cộng	<u>307.644.199.192</u>	<u>308.450.760.672</u>

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

- Đối với hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp: 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 hoạt động kinh doanh dịch vụ Golf: Khách hàng không được hoàn trả tiền với bất kỳ lý do nào.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.18. Phải trả khác**

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Ngắn hạn:		
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
Nhận vốn góp đầu tư hợp tác kinh doanh nhà ở xã hội với bên liên quan - Xem thêm Mục 8	20.328.000.000	-
Phải trả tiền nhận cọc mua nhà và hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	12.995.039.650	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	241.803.689.988
Các khoản phải trả, phải nộp khác	27.841.687.557	22.066.854.707
Cộng	310.495.579.253	412.771.807.097
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược	2.350.823.475	2.350.823.475

4.19. Quỹ khen thưởng phúc lợi

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Số dư đầu năm	53.040.990.752	45.240.203.274
Trích lập trong năm	12.680.000.000	15.750.000.000
Tặng khác	27.120.000	13.000.000
Sử dụng trong năm	(29.582.724.414)	(7.962.212.522)
Số dư cuối năm	36.165.386.338	53.040.990.752

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.20. Vay**

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2024 VND		Trong năm 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 ngân hàng (a)	89.791.733.573	89.791.733.573	138.103.901.851	145.326.127.790	97.013.959.512	97.013.959.512
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (b)	380.317.239.338	380.317.239.338	398.656.981.338	396.903.742.001	378.564.000.001	378.564.000.001
Vay dài hạn khác đến hạn trả (d)	5.456.000.000	5.456.000.000	5.456.000.000	25.466.200.000	25.466.200.000	25.466.200.000
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (e)	200.000.000.000	200.000.000.000	200.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000
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
Dài hạn:						
Vay ngân hàng (c)	1.637.543.281.151	1.637.543.281.151	193.500.106.635	398.656.981.338	1.842.700.155.854	1.842.700.155.854
Vay dài hạn khác (d)	19.280.000.000	19.280.000.000	-	5.456.000.000	24.736.000.000	24.736.000.000
Trái phiếu (e)	-	-	602.000.000	200.000.000.000	199.398.000.000	199.398.000.000
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
Tổng cộng	2.332.388.254.062	2.332.388.254.062	936.318.989.824	1.271.809.051.129	2.667.878.315.367	2.667.878.315.367



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	<u>Thời hạn vay</u>	<u>Lãi suất</u>	<u>Tài sản đảm bảo</u>	<u>Tại ngày 31/12/2024 VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2024 VND</u>
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam	6 tháng	4,21%/năm	Không có tài sản đảm bảo	53.469.313.516	49.039.978.046
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	9 tháng	4,30%/năm	Tiền gửi kỳ hạn - Xem thêm Mục 4.2	36.322.420.057	43.826.538.521
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Biên Hoà	5 - 6 tháng	3,50% - 5,00%/năm	Không có tài sản đảm bảo	-	4.147.442.945
Cộng				89.791.733.573	97.013.959.512

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

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

	<u>Tại ngày 31/12/2024 VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2024 VND</u>
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh	277.000.000.000	262.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	56.800.000.000	56.800.000.000
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam	38.333.333.334	57.500.000.001
Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam - Chi nhánh Vũng Tàu	4.664.250.004	-
Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	3.519.656.000	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Đồng Nai	-	2.264.000.000
Cộng	380.317.239.338	378.564.000.001

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh	1.230.210.731.885	1.337.362.358.732
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	237.645.592.218	298.800.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam - Chi nhánh Vũng Tàu	88.620.749.996	91.537.797.124
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam	76.666.666.664	114.999.999.998
Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	4.399.540.388	-
Cộng	1.637.543.281.151	1.842.700.155.854

Thông tin chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn:

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

Hạn mức vay: 455.000.000.000 VND

Thời hạn vay: 120 tháng

Lãi suất: 7,3%/năm

Mục đích vay: Thanh toán chi phí đầu tư, xây dựng, máy móc trang thiết bị (bao gồm lãi vay trong thời gian xây dựng) của dự án “Đầu tư xây dựng sân golf Châu Đức - Giai đoạn 1”

Tài sản đảm bảo: - Quyền sử dụng đất đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BM 510880 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 148/2019/3211825/HĐBĐ ngày 10 tháng 12 năm 2019;
- Tài sản hình thành trong tương lai từ toàn bộ công việc, hạng mục công trình trong dự án “Đầu tư xây dựng sân golf Châu Đức - Giai đoạn 1”.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Hạn mức vay:	106.000.000.000 VND
Thời hạn vay:	60 tháng
Lãi suất:	7,2%/năm
Mục đích vay:	Thanh toán các chi phí hợp lý của dự án “Đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội (giai đoạn 1) - Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước”.
Tài sản đảm bảo:	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 bất 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.

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

Hạn mức VND	Thời hạn vay	Lãi suất	Mục đích vay
400.000.000.000	10 năm	7,20%/năm	Thanh toán các chi phí hợp pháp của dự án hạ tầng khu công nghiệp Châu Đức
400.000.000.000	7 năm	7,70%/năm	Thanh toán các chi phí hợp pháp của dự án hạ tầng khu công nghiệp Châu Đức
400.000.000.000	7 năm	7,90%/năm	Thanh toán các chi phí hợp pháp của dự án hạ tầng khu công nghiệp Châu Đức
1.000.000.000.000	7 năm	8,90%/năm	Thanh toán chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng và chi phí khác của dự án khu công nghiệp Châu Đức giai đoạn 2022 - 2028
2.000.000.000.000	10 năm	7,00%/năm	Thanh toán các chi phí hợp pháp của dự án hạ tầng khu công nghiệp Châu Đức

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

- Một phần quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của các thửa đất tại xã Nghĩa Thành và xã Suối 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 khu công nghiệp Châu Đức" theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0903/2019-HĐBĐ/NHCT924-SZC ngày 08/04/2019, Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1109/2019-HĐBĐ/NHCT924-SZC ngày 11/11/2019, Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1017/2020-HĐBĐ/NHCT924-SZC ngày 20/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công Thương - Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh - Xem thêm Mục 4.10;

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

- Các quyền tài sản phát sinh từ việc đầu tư Dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp Châu Đức theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1022/2020/NHCT924-SZC ngày 23/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh;
 - Các quyền tài sản (bao gồm: quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ...) theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1023/2020/NHCT924-SZC ngày 23/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh;
 - Các quyền khai thác phát sinh từ các lô đất đủ điều kiện kinh doanh và có nguồn gốc sử dụng là Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm thuộc khu công nghiệp Châu Đức theo Hợp đồng thế chấp quyền khai thác số 1024/2020/NHCT924-SZC ngày 23/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh.
- Vay dài hạn Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam:
- Hạn mức vay: 230.000.000.000 VND
- Thời hạn vay: 6 năm
- Lãi suất: 6,175%/năm
- Mục đích vay: Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng và các chi phí khác của Dự án khu đô thị Châu Đức.
- Tài sản đảm bảo: - Cam kết bảo lãnh của công ty mẹ - Xem thêm Mục 8
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU756198, CU756199, thửa đất số 42, 43 tờ bản đồ số 18 xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

- Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam - Chi nhánh Vũng Tàu:

Hạn mức vay: 450.000.000.000 VND

Thời hạn vay: 84 tháng

Lãi suất: 10,00%/năm

Mục đích vay: Tài trợ chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án khu đô thị Châu Đức.

Tài sản đảm bảo: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 756196, thửa đất số 12, tờ bản đồ số 21 tại xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020.

- Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai:

Hạn mức vay: 90.000.000.000 VND

Thời hạn vay: 36 tháng

Lãi suất: 10,50%/năm

Mục đích vay: Thanh toán chi phí bồi thường, chi phí xây dựng hạ tầng tại Dự án Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước giai đoạn năm 2023-2024.

Tài sản đảm bảo: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 756197, thửa đất số 7, tờ bản đồ số 22 tại xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

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

Tổng mệnh giá	500.000.000.000 VND
Thời hạn vay:	60 tháng
Lãi suất:	6,68%/năm
Mục đích vay:	Thực hiện giải phóng mặt bằng (bao gồm cả việc bồi thường về đất đai) dự án khu đô thị Châu Đức.
Tài sản đảm bảo:	- Cam kết bảo lãnh bởi công ty mẹ - Xem thêm Mục 8; - Khoản tiền gửi có kỳ hạn - Xem thêm Mục 4.2; - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 756195 và số CU 756197 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

Mã trái phiếu	Kỳ hạn	Ngày phát hành	Giá trị phát hành (theo mệnh giá) Tỷ đồng	Giá trị đang lưu hành Tỷ đồng	Kỳ trả lãi	Ngày thanh toán	Thanh toán lãi		Thanh toán gốc	
							Số tiền phải thanh toán VND	Số tiền đã thanh toán VND	Số tiền phải thanh toán VND	Số tiền đã thanh toán VND
SZCH21 26001	05 năm	08/01/2021	500	200	03 tháng	10/01/2022	9.915.068.493	9.915.068.493	100.000.000.000	100.000.000.000
						07/04/2022	7.425.753.425	7.425.753.425	-	-
						07/07/2022	7.678.904.110	7.678.904.110	-	-
						10/10/2022	7.763.287.671	7.763.287.671	-	-
						09/01/2023	7.847.671.234	7.847.671.234	100.000.000.000	100.000.000.000
						10/04/2023	7.030.684.932	7.030.684.932	-	-
						10/07/2023	6.956.712.329	6.956.712.329	-	-
						09/10/2023	6.139.726.027	6.139.726.027	-	-
						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	-	-

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

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

Số chưa sử dụng đến ngày 31/12/2024

(Xem trang tiếp theo)



11/01/2025

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.21. Vốn chủ sở hữu****4.21.1. 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 khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(15.750.000.000)	(15.750.000.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	40.000.000.000	(40.000.000.000)	-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	199.999.610.000	-	-	(199.999.610.000)	-
Giảm khác	-	(60.000.000)	-	-	(60.000.000)
Tại ngày 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 4.21.3	599.859.020.000	598.929.448.765	-	-	1.198.788.468.765
Lãi trong năm nay	-	-	-	302.127.157.852	302.127.157.852
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(12.680.000.000)	(12.680.000.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	30.000.000.000	(30.000.000.000)	-
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	543.582.909.886	3.105.551.065.785

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.21.2. 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
Các cổ đông khác	775.298.630.000	516.959.610.000
Cộng	1.799.858.630.000	1.199.999.610.000

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Vốn góp đầu năm	1.199.999.610.000	1.000.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	599.859.020.000	199.999.610.000
Vốn góp cuối năm	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.

4.21.4. 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.

4.21.5. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	302.127.157.852	218.873.291.512
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (a)	(31.649.025.361)	(12.680.000.000)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	270.478.132.491	206.193.291.512
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm (b)	167.358.308	119.999.961
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.616	1.718

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

(a) Tại ngày báo cáo tài chính, Công ty ước tính số trích quỹ khen thưởng phúc lợi theo tỷ lệ 10,48% như Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 10/NQ-SZC-ĐHĐCĐ ngày 05 tháng 04 năm 2024.

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	119.999.961	100.000.000
Ảnh hưởng của 59.985.902 cổ phiếu phổ thông chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ	47.358.347	-
Ảnh hưởng của 19.999.961 cổ phiếu phổ thông phát hành để chi trả cổ tức năm 2022	-	19.999.961
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	167.358.308	119.999.961

4.21.6. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty	302.127.157.852	218.873.291.512
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	(31.649.025.361)	(12.680.000.000)
Lợi nhuận để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	270.478.132.491	206.193.291.512
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	167.358.308	119.999.961
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	59.985.902
Số lượng cổ phiếu để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	167.358.308	179.985.863
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.616	1.146

(*) Tại ngày báo cáo tài chính, Công ty ước tính số trích quỹ khen thưởng phúc lợi theo tỷ lệ 10,48% như Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 10/NQ-SZC-ĐHĐCĐ ngày 05 tháng 04 năm 2024.

4.21.7. Cổ tức

Căn cứ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 10/NQ-SZC-ĐHĐCĐ ngày 05 tháng 04 năm 2024, cổ tức năm 2023 được chia với tỷ lệ 10% vốn điều lệ.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.21.8. 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:

<u>STT</u>	<u>Nội dung</u>	<u>Thông tin</u>
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

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:

<u>STT</u>	<u>Nội dung</u>	<u>Kế hoạch (*) VND</u>	<u>Số tiền đã sử dụng VND</u>
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 căn cứ 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.

4.22. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	<u>Tại ngày 31/12/2024</u>	<u>Tại ngày 01/01/2024</u>
Ngoại tệ:		
USD	34.137,18	30.277,58
Số lượng cổ phiếu thường được chia cổ tức bằng cổ phiếu của Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	742.500	742.500

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Doanh thu cho thuê đất và phí quản lý	765.014.353.235	683.675.346.890
Doanh thu hoạt động thể thao Golf và nhà hàng	55.037.862.531	48.243.926.770
Doanh thu bán nhà liên kế tuyến phố thương mại khu dân cư Sonadezi Hữu Phước	31.280.098.352	72.409.133.673
Doanh thu cung cấp nước	10.755.615.500	6.605.746.228
Doanh thu cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	5.009.751.292	3.463.990.874
Doanh thu xử lý nước thải	4.185.270.900	2.867.745.600
Doanh thu khác	1.408.022.826	691.224.998
Cộng	872.690.974.636	817.957.115.033
Trong đó, doanh thu cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	311.715.563.858	217.944.787.973

Doanh thu cho thuê đất được ghi nhận một lần trong năm 2024 là 677.960.244.236 VND. Nếu doanh thu này được ghi nhận theo phương pháp phân bổ dần theo thời gian cho thuê thì doanh thu và lợi nhuận gộp 34 năm sau sẽ chênh lệch lần lượt là 658.020.237.053 VND và 399.124.663.389 VND so với phương pháp ghi nhận doanh thu một lần. Việc ghi nhận doanh thu một lần sẽ làm suy giảm doanh thu và lợi nhuận gộp của 34 năm sau với số liệu tương ứng nêu trên.

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Giá vốn trích trước cho thuê đất và phí quản lý	298.599.854.158	311.975.929.040
Giá vốn hoạt động thể thao Golf và nhà hàng	104.175.199.720	106.551.973.000
Giá vốn kinh doanh thu phí đường bộ	12.385.373.775	12.020.706.603
Giá vốn bán nhà liên kế tuyến phố thương mại khu dân cư Sonadezi Hữu Phước	9.675.754.237	24.939.540.586
Giá vốn hoạt động cung cấp nước	9.705.207.200	6.640.019.500
Giá vốn hoạt động xử lý nước thải	3.598.487.844	3.818.770.201
Giá vốn cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	1.499.309.989	1.616.943.768
Giá vốn hoạt động khác	213.394.688	61.088.720
Cộng	439.852.581.611	467.624.971.418

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia - Xem thêm Mục 8	9.905.392.500	9.677.175.000
Lãi tiền gửi	30.072.358.876	7.375.549.006
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	36.357.475	31.518.016
Lãi chênh lệch tỷ giá	378.800	-
Cộng	<u>40.014.487.651</u>	<u>17.084.242.022</u>

5.4. Chi phí tài chính

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lãi tiền vay	32.182.151.129	45.847.784.189
Chiết khấu thanh toán	2.461.030.000	166.438.182
Lỗ chênh lệch tỷ giá	39.300	-
Cộng	<u>34.643.220.429</u>	<u>46.014.222.371</u>

Tổng chi phí lãi vay được vốn hoá vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dự án khu đô thị Châu Đức và chi phí xây dựng cơ bản dở dang dự án khu công nghiệp Châu Đức trong năm 2024 là 183.287.945.405 VND - Xem thêm Mục 4.7 và Mục 4.8.

5.5. Chi phí bán hàng

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí khấu hao	213.157.325	276.203.688
Chi phí tư vấn giới thiệu khách hàng	2.264.197.617	7.939.151.661
Các khoản chi phí bán hàng khác	2.561.603.545	333.930.851
Cộng	<u>5.038.958.487</u>	<u>8.549.286.200</u>

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí nhân viên quản lý	34.634.109.868	26.201.944.094
Chi phí đồ dùng văn phòng	393.995.485	512.582.574
Chi phí khấu hao	1.807.957.124	1.643.705.339
Thuế, phí, lệ phí	2.313.910.967	1.427.915.416
Chi phí dự phòng các khoản phải thu khó đòi	2.083.266.814	3.311.407.987
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.782.199.817	6.853.517.513
Chi phí bằng tiền khác	10.362.367.682	6.499.617.133
Cộng	<u>56.377.807.757</u>	<u>46.450.690.056</u>

5.7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.546.540.238	686.353.628
Chi phí nhân công	61.056.494.972	55.446.757.504
Chi phí khấu hao tài sản cố định (*)	313.312.997.499	337.648.368.496
Chi phí dự phòng	6.759.266.814	3.311.407.987
Chi phí dịch vụ mua ngoài	189.508.689.919	355.061.174.439
Chi phí khác bằng tiền	50.884.230.072	48.544.010.099
Cộng	<u>623.068.219.514</u>	<u>800.698.072.153</u>

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí khấu hao tài sản cố định trong năm	41.240.308.984	46.785.009.211
Chi phí khấu hao trích trước của hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp Châu Đức do một phần của dự án chưa hoàn thành (cho thuê cuốn chiếu)	272.072.688.515	290.863.359.285
Cộng	<u>313.312.997.499</u>	<u>337.648.368.496</u>

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****5.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	374.600.802.510	266.877.287.271
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	11.690.863.449	27.482.729.317
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(9.905.392.500)	(18.914.643.512)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	376.386.273.459	275.445.373.076
<i>Thu nhập tính thuế theo thuế suất thuế TNDN 20%</i>	<i>(26.196.371.273)</i>	<i>228.001.092.957</i>
<i>Thu nhập tính thuế theo thuế suất thuế TNDN 10%</i>	<i>402.582.644.732</i>	<i>47.444.280.119</i>
Chi phí thuế TNDN tính theo thuế suất thuế TNDN 20%	4.250.959.882	45.600.218.591
Chi phí thuế TNDN tính theo thuế suất thuế TNDN 10%	68.222.684.776	4.744.428.012
Trừ: Thuế TNDN được giảm theo ưu đãi	-	(2.372.214.006)
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay		31.563.162
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	<u>72.473.644.658</u>	<u>48.003.995.759</u>

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

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	331.604.008.486	521.323.885.744

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(567.696.069.791)	(388.946.593.579)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	(100.000.000.000)	(100.000.000.000)
Cộng	<u>(667.696.069.791)</u>	<u>(488.946.593.579)</u>

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

7. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

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

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2024:

Đơn vị tính: Triệu VND

	Hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp và hoạt động khác		Hoạt động kinh doanh Golf và nhà hàng		Hoạt động kinh doanh thu phí		Tổng cộng	
	Năm 2024	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2023
Doanh thu								
Từ khách hàng bên ngoài	815.663	769.702	55.020	48.244	-	-	870.683	817.946
Kết quả hoạt động kinh doanh								
Kết quả của bộ phận	492.370	420.649	(49.155)	(58.308)	(12.385)	(12.021)	430.830	350.320
Chi phí không phân bổ							61.416	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							374.601	266.877
Thuế thu nhập doanh nghiệp							72.474	48.004
Lợi nhuận sau thuế							302.127	218.873

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**Các thông tin khác:**

Đơn vị tính: Triệu VND

	Hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp và hoạt động khác		Hoạt động kinh doanh Golf và nhà hàng		Hoạt động kinh doanh thu phí		Tổng cộng	
	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày
	31/12/2024	01/01/2024	31/12/2024	01/01/2024	31/12/2024	01/01/2024	31/12/2024	01/01/2024
Tài sản không phân bổ							8.225.800	6.961.129
Nợ phải trả không phân bổ							5.120.249	5.223.813

Đơn vị tính: Triệu VND

	Hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp và hoạt động khác		Hoạt động kinh doanh Golf và nhà hàng		Hoạt động kinh doanh thu phí		Tổng cộng	
	Năm 2024	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2023
	Chi phí mua sắm tài sản							(648.667)
Chi phí khấu hao							313.313	337.648

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

(Xem trang tiếp theo)



11/01/2025

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN****Danh sách các bên liên quan****Mối quan hệ**

1. Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Công ty mẹ
2. Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Công ty thành viên tập đoàn
3. Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Công ty thành viên tập đoàn
4. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	Công ty thành viên tập đoàn
5. Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Công ty thành viên tập đoàn
6. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Công ty thành viên tập đoàn
7. Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	Công ty thành viên tập đoàn
8. Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai	Công ty thành viên tập đoàn
9. Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Công ty thành viên tập đoàn
10. Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	Công ty thành viên tập đoàn
11. 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 nhân sự quản lý chủ chốt
15. Bà Lê Thị Giang	Thành viên gia đình nhân sự quản lý chủ chốt
16. Bà Phạm Thị Anh Thi	Thành viên gia đình nhân sự quản lý chủ chốt
17. Ông Phan Hoàng Nam Anh	Thành viên gia đình nhân sự quản lý chủ chốt
18. Ông Phan Hoàng Nam	Thành viên gia đình nhân sự quản lý chủ chốt

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

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Phải thu 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	<u>1.869.000.978</u>	<u>2.250.860.068</u>
Phải thu từ hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước - Xem thêm Mục 4.5:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	2.674.901.588	-

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Phải trả người bán:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	(2.559.602.602)	(926.161.196)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	(1.433.137.085)	(1.323.578.606)
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 Sonadezi Giang Điền	(16.235.301)	(15.720.568)
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	-	(3.376.053.715)
Cộng - Xem thêm Mục 4.12	(5.757.464.471)	(11.417.485.940)
Người mua trả tiền trước:		
Ông Phan Hoàng Nam	(4.231.823.213)	-
Ông Nguyễn Minh Tân - Phó Tổng Giám đốc	(3.512.732.304)	(3.512.732.304)
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)
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	-	(112.333.000)
Cộng - Xem thêm Mục 4.13	(7.744.555.517)	(265.548.879.726)
Phải trả tiền hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước:		
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị	-	-
Công nghiệp Số 2	(5.524.706.617)	(14.613.538.107)
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)
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	-	(2.295.662.412)
Cộng - Xem thêm Mục 4.18	(12.995.039.650)	(24.020.390.223)
Phải trả tiền hợp tác đầu tư dự án nhà ở xã hội - Xem thêm Mục 4.18:		
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị	-	-
Công nghiệp Số 2	(20.328.000.000)	-

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ:		
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	171.875.688.114	200.566.729.561
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	132.302.924.589	6.720.503.411
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	5.846.714.972	5.846.714.972
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	723.710.340	1.358.410.188
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	651.170.342	639.357.572
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	315.355.501	298.999.129
Bà Lê Thị Giang	-	2.514.035.920
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	-	37.220
Cộng - Xem thêm Mục 5.1	311.715.563.858	217.944.787.973
Mua hàng hóa, dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	45.608.938.484	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	11.223.677.200	7.852.324.500
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	9.945.198.889	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	7.740.613.636	109.478.058.383
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	2.526.150.512	2.820.908.607
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	1.550.864.066	1.610.695.436
Trường Cao đẳng Công nghệ & Quản trị Sonadezi	84.400.000	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	5.208.350	14.188.585
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	-	3.069.139.741
Cộng	78.685.051.137	124.845.315.252
Trả cổ tức:		
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	56.208.000.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	12.096.000.000	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	114.012.000	-
Cộng	68.418.012.000	5.000.000.000

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Cổ tức được chia:		
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	5.445.000.000	5.445.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	4.160.392.500	3.782.175.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	300.000.000	450.000.000
Cộng - Xem thêm Mục 5.3	<u>9.905.392.500</u>	<u>9.677.175.000</u>

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 4.20;
- 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 4.20.

Thù lao của Hội đồng quản trị được hưởng trong năm như sau:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2024 VND</u>	<u>Năm 2023 VND</u>
Ông Đinh Ngọc Thuận	Chủ tịch Hội đồng quản trị	206.000.000	206.000.000
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị	176.000.000	176.000.000
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị	186.000.000	176.000.000
Ông Trần Hào Hiệp	Thành viên Hội đồng quản trị	186.000.000	176.000.000
Ông Nguyễn Văn Lương	Thành viên Hội đồng quản trị	186.000.000	176.000.000
Ông Phan Đình Thám	Thành viên Hội đồng quản trị	186.000.000	176.000.000
Bà Nguyễn Phương Hằng	Thành viên Hội đồng quản trị (bổ nhiệm ngày 18/04/2023)	186.000.000	152.000.000
Cộng		<u>1.312.000.000</u>	<u>1.238.000.000</u>

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2024 VND</u>	<u>Năm 2023 VND</u>
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Tổng Giám đốc	1.351.360.000	1.090.510.000
Ông Trần Trung Chiến	Phó Tổng Giám đốc	1.073.963.000	892.480.000
Ông Nguyễn Minh Tân	Phó Tổng Giám đốc	1.052.285.000	846.250.000
Ông Hoàng Văn Chi	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01/07/2024)	400.883.000	-
Ông Trương Viết Hoàng Sơn	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01/04/2023)	-	127.140.000
Ông Trần Ngọc Tông	Kế toán trưởng	842.821.000	690.650.000
Cộng		4.721.312.000	3.647.030.000

Thu nhập và thù lao của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty trong năm 2024 được quyết toán theo Thông tư số 28/2016/TT- BLĐTBXH ngày 01 tháng 09 năm 2016 của Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội ban hành hướng dẫn thực hiện quy định về lao động, tiền lương, thù lao, tiền thưởng đối với công ty có cổ phần, vốn góp chi phối của Nhà nước.

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2024 VND</u>	<u>Năm 2023 VND</u>
Bà Phạm Thị Kim Hòa	Trưởng ban	819.529.000	693.510.000
Bà Trịnh Thị Hoa	Thành viên	103.000.000	93.000.000
Ông Lê Đức Thuận	Thành viên	103.000.000	93.000.000
Cộng		1.025.529.000	879.510.000

9. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

	<u>Năm 2024 VND</u>	<u>Năm 2023 VND</u>
Doanh thu cho thuê hoạt động ghi nhận trong năm	13.408.443.840	30.439.390.861

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**10. SỐ LIỆU SO SÁNH**

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

Kết quả hoạt động kinh doanh (Trích):

	Năm 2023 VND (Được báo cáo lại)	Năm 2023 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.718	1.621
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.146	1.081

Việc báo cáo lại các thông tin so sánh nêu trên là do Công ty điều chỉnh quỹ khen thưởng phúc lợi đã tạm trích trong Báo cáo tài chính năm 2023 theo số được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2024 số 10/NQ-SZC-ĐHĐCĐ ngày 05 tháng 04 năm 2024.

11. THÔNG TIN THUYẾT MINH KHÁC

Về việc tạm dừng thu phí của Dự án BOT Đường 768 (“Dự án”):

Từ ngày 31/12/2020, hoạt động kinh doanh thu phí của Dự án 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.

Ngày 04/11/2024, Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai đã ban hành Quyết định số 3269/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh quy mô của Dự án với tổng mức đầu tư dự án (bao gồm lãi vay) giảm từ 615 tỷ đồng xuống còn 425 tỷ đồng.

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. Tuy nhiên, 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.

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

(Xem trang tiếp theo)

089994
CÔNG TY
CỔ PHẦN
SONADEZI
CHÂU ĐỨC
HỒA - T. S

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

Ngày 16/01/2025, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 02.2025/NQ-SZC-HĐQT thông qua việc thành lập Công ty TNHH MTV BOT 768 để triển khai thực hiện dự án BOT đường 768 tại tỉnh Đồng Nai. Ngày 12/02/2025, Công ty TNHH MTV BOT 768 đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3604002037 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.

Ngày 25/02/2025, Tổng Giám đốc Công ty đã ra Thông báo số 255.2025/TB-SZC-TCKT về việc đăng ký góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf Châu Đức với vốn điều lệ dự kiến là 150.000.000.000 VND.

Ngoài vấn đề được nêu tại Mục 11 và các vấn đề nêu trên, không có vấn đề hoặc tình huống nào khác phát sinh kể từ ngày 31/12/2024 có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể có ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hoặc tình hình của Công ty trong những năm tài chính sắp tới.



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Trần Ngọc Tông
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người lập biểu



Đồng Nai, ngày 05 tháng 03 năm 2025