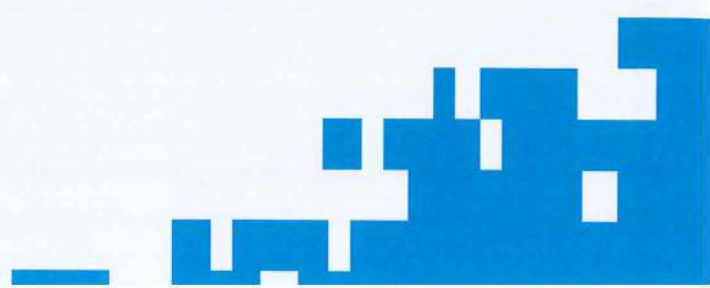


**CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI AN BÌNH**

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 AN BÌNH**

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 AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 lô C2, đường số 9, khu dân cư An Bình,
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 - 44

... 03
KIỂM
... ANH

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 lô C2, đường số 9, khu dân cư An Bình, 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 An Bình (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 Phạm Trần Hòa Hiệp	Chủ tịch
Ông Trần Hồ Dũng	Phó Chủ tịch
Ông Lê Anh Hoàn	Thành viên
Ông Trương Viết Hoàng Sơn	Thành viên
Ông Trần Anh Tuấn	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 Nguyễn Thúy Hằng	Trưởng ban (bổ nhiệm từ ngày 10 tháng 04 năm 2024)
Bà Phạm Thị Kim Hòa	Trưởng ban (miễn nhiệm từ ngày 10 tháng 04 năm 2024)
Bà Đỗ Thị Lương	Thành viên
Ông Nguyễn Duy Hoà	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 Trần Văn Giàu	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 01 tháng 09 năm 2024)
Ông Trần Hồ Dũng	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 01 tháng 09 năm 2024)
Ông Nguyễn Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc

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.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hàng 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, đường số 9, khu dân cư An Bình,
phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam


BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

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, ngoại trừ vấn đề được nêu trong báo cáo kiểm toán kèm theo, 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, 



Trần Văn Giàu
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 07 tháng 03 năm 2025

789
3 TY
TH
& TU
TN
100
100H
4
7
1

Số: 78/2025/KT-RSMHCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các thành viên Hội đồng quản trị
Các thành viên Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH**

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 An Bình (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 07 tháng 03 năm 2025 từ trang 05 đến trang 44, 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 ngoại trừ của chúng tôi.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác - Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang của Công ty như được trình bày tại Mục 4.2 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính với giá trị là 22.400.000.000 VND. Công ty đã chưa trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị này với số tiền là 7.388.781.029 VND. Việc chưa trích lập dự phòng tổn thất của khoản đầu tư này là không phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam. Nếu khoản dự phòng này được trích lập đúng theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam thì:

- Trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2024: Khoản mục "Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn" sẽ tăng thêm 7.388.781.029 VND và khoản mục "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" sẽ giảm đi tương ứng 7.388.781.029 VND;
- Trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024: Khoản mục "Chi phí tài chính" sẽ tăng thêm 7.388.781.029 VND và khoản mục "Lợi nhuận kế toán trước thuế" sẽ giảm đi tương ứng 7.388.781.029 VND.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", 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 An Bình 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 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 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 07 tháng 03 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 lô C2, đường số 9, khu dân cư An Bình, 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		211.196.154.611	215.524.876.756
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		3.199.227.743	3.512.672.602
1. Tiền	111	4.1	3.199.227.743	3.512.672.602
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		73.980.000.000	76.480.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	73.980.000.000	76.480.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		66.680.637.676	66.392.340.710
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	60.686.768.347	53.492.016.831
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		4.574.703.966	2.249.867.318
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.4	11.362.721.999	17.879.549.958
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.5	(9.943.556.636)	(7.229.093.397)
IV. Hàng tồn kho	140		66.928.526.671	68.536.950.249
1. Hàng tồn kho	141	4.6	66.928.526.671	68.536.950.249
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		407.762.521	602.913.195
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.7	142.698.846	165.525.183
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	437.388.012
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.12	265.063.675	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		381.596.327.759	402.621.849.296
I. Tài sản cố định	220		22.202.831.868	22.495.094.675
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	22.202.831.868	22.495.094.675
Nguyên giá	222		79.850.147.436	74.362.801.403
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(57.647.315.568)	(51.867.706.728)
II. Bất động sản đầu tư	230	4.10	296.212.830.235	318.367.205.863
1. Nguyên giá	231		454.298.172.372	454.298.172.372
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(158.085.342.137)	(135.930.966.509)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		8.395.594.561	7.934.400.201
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.8	8.395.594.561	7.934.400.201
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	50.822.148.946	49.855.094.429
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		57.311.338.000	57.311.338.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(6.489.189.054)	(7.456.243.571)
V. Tài sản dài hạn khác	260		3.962.922.149	3.970.054.128
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.7	3.962.922.149	3.970.054.128
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		592.792.482.370	618.146.726.052

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 lô C2, đường số 9, khu dân cư An Bình, 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		482.481.655.721	505.719.030.921
I. Nợ ngắn hạn	310		210.196.444.893	217.689.141.751
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.11	49.132.850.386	48.159.935.345
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		882.181.412	179.518.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.12	591.444.788	30.545.662
4. Phải trả người lao động	314	4.13	2.415.806.397	2.345.860.894
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.15	5.241.197.045	5.241.197.045
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.16	3.173.469.677	7.461.372.112
7. Vay ngắn hạn	320	4.17	140.536.540.058	144.572.710.703
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.18	8.222.955.130	9.698.001.990
II. Nợ dài hạn	330		272.285.210.828	288.029.889.170
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.14	46.671.353.701	58.475.377.950
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.15	192.550.770.875	197.830.969.920
3. Phải trả dài hạn khác	337	4.16	18.403.768.780	4.039.903.613
4. Vay dài hạn	338	4.17	14.659.317.472	27.683.637.687
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		110.310.826.649	112.427.695.131
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.19	110.310.826.649	112.427.695.131
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		62.250.000.000	62.250.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		62.250.000.000	62.250.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		32.909.029.612	32.706.763.172
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		15.151.797.037	17.470.931.959
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		13.735.931.959	13.494.561.379
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.415.865.078	3.976.370.580
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		592.792.482.370	618.146.726.052



Trần Văn Giàu
Tổng Giám đốc

Lê Hoàng Phi
Kế toán trưởng

Nguyễn Duy Quang
Người lập

Đồng Nai, ngày 07 tháng 03 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 lô C2, đường số 9, khu dân cư An Bình,
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 tháng 12 năm 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	258.197.200.528	242.585.542.654
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		258.197.200.528	242.585.542.654
3. Giá vốn hàng bán	11	5.2	237.610.725.315	215.112.144.766
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		20.586.475.213	27.473.397.888
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	6.218.829.051	8.047.024.392
6. Chi phí tài chính	22	5.4	11.396.128.505	18.234.042.879
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		<i>12.363.183.022</i>	<i>16.013.780.263</i>
7. Chi phí bán hàng	25		-	210.000.000
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	13.268.379.496	10.010.411.853
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		2.140.796.263	7.065.967.548
10. Thu nhập khác	31		310.881.934	713.239.074
11. Chi phí khác	32		328.767.024	917.784.080
12. Lợi nhuận khác	40		(17.885.090)	(204.545.006)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		2.122.911.173	6.861.422.542
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.7	100.246.775	1.200.452.870
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		2.022.664.398	5.660.969.672
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.19.3	260	730
17. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.19.3	260	730



Trần Văn Giàu
Tổng Giám đốc

Lê Hoàng Phi
Kế toán trưởng

Nguyễn Duy Quang
Người lập

Đồng Nai, ngày 07 tháng 03 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 lô C2, đường số 9, khu dân cư An Bình,
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 tháng 12 năm 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		2.122.911.173	6.861.422.542
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.6	27.933.984.468	27.593.285.779
Các khoản dự phòng	03		1.747.408.722	2.288.168.328
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(6.218.829.051)	(8.047.024.392)
Chi phí lãi vay	06	5.4	12.363.183.022	16.013.780.263
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	(406.666.110)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		37.948.658.334	44.302.966.410
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(4.011.986.552)	30.911.736.052
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		1.608.423.578	(5.411.573.902)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(4.383.792.282)	(59.096.719.841)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		29.958.316	(145.549.051)
Tiền lãi vay đã trả	14		(12.425.413.871)	(16.018.031.500)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.12	(356.061.124)	(2.559.283.863)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.879.579.740)	(1.637.496.907)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		16.530.206.659	(9.653.952.602)
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		(5.948.540.393)	(1.084.568.564)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(10.500.000.000)	(6.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		13.000.000.000	20.000.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		7.400.379.735	7.768.905.488
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		3.951.839.342	20.684.336.924

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 lô C2, đường số 9, Khu dân cư An Bình,
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 tháng 12 năm 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 đi vay	33	6.1	297.672.940.873	312.143.890.854
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(314.733.431.733)	(319.020.934.548)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(3.735.000.000)	(6.847.500.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(20.795.490.860)	(13.724.543.694)
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM				
(50 = 20+30+40)	50		(313.444.859)	(2.694.159.372)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		3.512.672.602	6.206.831.974
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM				
(70 = 50+60+61)	70	4.1	3.199.227.743	3.512.672.602



Trần Văn Giàu
Tổng Giám đốc

Lê Hoàng Phi
Kế toán trưởng

Nguyễn Duy Quang
Người lập

Đồng Nai, ngày 07 tháng 03 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 lô C2, đường số 9, khu dân cư An Bình, 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 An Bình (dưới đây gọi tắt là "Công ty") (trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng Sonadezi) là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Doanh nghiệp nhà nước - Xí nghiệp Xây dựng số 1 theo Quyết định số 4756/QĐ.CT-UBT ngày 23 tháng 12 năm 1999 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600449307 (số cũ 4703000001) ngày 12 tháng 01 năm 2000 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp và các Giấy chứng nhận thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 19 tháng 09 năm 2024 để thay đổi thông tin người đại diện theo pháp luật của Công ty.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 62.250.000.000 VND, được chi tiết như sau:

Cổ đông	Tại ngày 31/12/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	23.625.000.000	37,95	23.625.000.000	37,95
Các cổ đông khác	14.000.000.000	22,49	14.000.000.000	22,49
	24.625.000.000	39,56	24.625.000.000	39,56
Cộng	62.250.000.000	100,00	62.250.000.000	100,00

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Số 113 - 116 Lô C2, đường số 9, khu dân cư An Bình, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 114 (31/12/2023: 120).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng công trình.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Xử lý chất thải rắn (sinh hoạt, công nghiệp, bệnh viện), chất thải lỏng;
- Sản xuất bê tông thương phẩm, gạch lát vỉa hè, gạch block;
- Thi công xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị và khu công nghiệp, thủy lợi, cấp thoát nước, giao thông;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Phá dỡ, chuẩn bị mặt bằng, xây dựng nền móng tòa nhà, đóng cọc;
- Thi công lắp đặt hệ thống điện, hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống chống sét, hệ thống cấp, thoát nước.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 lô C2, đường số 9, khu dân cư An Bình, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

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

Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ
Xí nghiệp Vật liệu Xây dựng và Dịch vụ	Sản xuất bê tông thương phẩm, gạch lát vỉa hè, gạch block	Đường Long Phước, KCN Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, 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.

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.

3.2. Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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, 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.

3.5. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Bất động sản khu công nghiệp và 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 sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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.

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).

Phương pháp khấu hao

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

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

- | | |
|----------------------------------|-------------|
| ▪ Nhà cửa, vật kiến trúc | 10 - 25 năm |
| ▪ Máy móc thiết bị | 06 - 10 năm |
| ▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn | 05 - 10 năm |

3.7. Cho thuê tài sản

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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:

- | | |
|--------------------------|-------------|
| ▪ Nhà cửa, vật kiến trúc | 05 - 39 năm |
| ▪ Quyền sử dụng đất | 48 năm |

3.9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản lý hoặc cho các mục đích khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản bao gồm chi phí xây lắp, thiết bị, chi phí khác và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty.

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. 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 và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ, tiền thuê đất trả trước và các khoản chi phí khác. 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.

3.11. Nợ phải trả

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

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

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

3.12. 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 lô C2, đường số 9, khu dân cư An Bình,
phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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.

3.13. Chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được 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 đầu tư hạ tầng trích trước cho hoạt động kinh doanh hạ tầng và chuyển quyền sử dụng mặt bằng công nghiệp của Khu công nghiệp Suối Tre được ghi nhận căn cứ theo tổng chi phí đầu tư thực tế phát sinh.

3.14. Quỹ lương

Quỹ lương năm 2024 được trích lập theo Nghị định số 53/2016/NĐ-CP ngày 13 tháng 06 năm 2016 của Chính phủ và Thông tư số 28/2016/TT-BLĐTBXH ngày 01 tháng 09 năm 2016 của Bộ Lao động Thương binh và Xã hội quy định về tiền lương, thù lao, tiền thưởng đối với công ty có cổ phần, vốn góp chi phối của Nhà nước.

3.15. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước là số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê đất và phí sử dụng mặt bằng công nghiệp khu công nghiệp Suối Tre.

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.

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.

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 qui định trong Điều lệ Công ty. Mức trích lập các quỹ được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

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.

03
KIỂM
R
NH

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 về 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 cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu từ tiền cho thuê tài sản hoạt động được trình bày tại Mục 3.7.

Doanh thu bán lô đất đã xây dựng trên cơ sở hạ tầng

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

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.

Thu nhập đầu tư

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

3.18. Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán theo tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn;
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

3.19. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán ra và cung cấp trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

30
Ô
T
10
11
12

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.20. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh khoản chi phí đi vay phát sinh trong kỳ và dự phòng tổn thất đầu tư.

3.21. Chi phí quản lý doanh nghiệp

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 vật liệu quản lý; chi phí đồ dùng văn phòng; chi phí khấu hao tài sản cố định; thuế, phí, lệ phí; chi phí dự phòng; chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác.

3.22. 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%.

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 là 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.

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.

3.23. 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.

3.24. 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 lô C2, đường số 9, khu dân cư An Bình,
phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**3.25. 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.

3.26. 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**

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Tiền mặt	65.794.716	61.107.844
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.133.433.027	3.451.564.758
Cộng	<u>3.199.227.743</u>	<u>3.512.672.602</u>

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc 12 tháng với lãi suất từ 4,00%/năm đến 5,50%/năm. Các khoản tiền gửi này đang được thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.17.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 lô C2, đường số 9, khu dân cư An Bình, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

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	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Công ty Cổ phần đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang (a)	22.400.000.000	(*)	22.400.000.000	(*)
Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI (b)	20.250.000.000	(*)	20.250.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình (c)	12.607.250.000	20.020.313.000	12.607.250.000	15.784.277.000
Công ty Cổ phần Cấp nước Long Khánh (d)	1.054.088.000	3.036.726.000	1.054.088.000	2.938.040.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi (e)	1.000.000.000	3.075.300.000	1.000.000.000	2.874.000.000
Cộng	57.311.338.000	(6.489.189.054)	57.311.338.000	(7.456.243.571)

(a) Khoản đầu tư này chiếm 7,49% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam. Ngành nghề hoạt động chính của Công ty Cổ phần đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang là đầu tư xây dựng công trình giao thông, xây dựng nhà các loại và dịch vụ thu phí giao thông.

(b) Khoản đầu tư này chiếm 10,00% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam. Ngành nghề hoạt động chính của Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI là đầu tư xây dựng công trình đường sắt, đường bộ, công trình công ích và dịch vụ thu phí giao thông.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 lô C2, đường số 9, khu dân cư An Bình, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

- (c) 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.
- (d) Khoản đầu tư này chiếm 4,22% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Cấp nước Long Khánh, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam, giao dịch trên sàn UpCOM với mã chứng khoán là LKW. Ngành nghề hoạt động chính của Công ty Cổ phần Cấp nước Long Khánh là Khai thác, lọc nước phục vụ sinh hoạt đô thị và công nghiệp, phân phối nước sạch, cung cấp dịch vụ lắp đặt hệ thống chuyên ngành nước. 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.
- (e) Khoản đầu tư này chiếm 2,00% 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.

(*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Chi tiết tình hình tăng, giảm dự phòng đầu tư tài chính dài hạn trong năm như sau:

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Số đầu năm	7.456.243.571	5.235.980.955
Trích lập trong năm	-	2.220.262.616
Hoàn nhập trong năm	(967.054.517)	-
Số cuối năm	6.489.189.054	7.456.243.571

(Xem trang tiếp theo)

11/11/2024

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNHĐịa chỉ: Số 113-116 lô C2, đường số 9, khu dân cư An Bình,
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	23.768.687.984	10.321.150.493
Phải thu từ khách hàng:		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Lọc Thành	4.371.840.000	1.943.040.000
Các khách hàng khác (*)	32.546.240.363	41.227.826.338
Cộng	60.686.768.347	53.492.016.831

(*) Tại ngày 31/12/2024, 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. Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2024 VND		Tại ngày 01/01/2024 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu khác từ hợp tác kinh doanh với bên liên quan - Xem thêm Mục 8 (*)	8.478.036.000	-	13.448.600.000	-
Dự thu lãi tiền gửi	1.734.520.548	-	2.916.071.232	-
Phải thu người lao động là bên liên quan - Xem thêm Mục 8	900.000.000	-	900.000.000	-
Ký cược, ký quỹ từ bên liên quan - Xem thêm Mục 8	30.000.000	-	-	-
Phải thu khác	220.165.451	-	614.878.726	-
Cộng	11.362.721.999	-	17.879.549.958	-

(*) Là giá trị tiền bán nhà được chia theo Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh số 14/HTĐTKD:SZC-SZA ngày 27 tháng 09 năm 2021 giữa Công ty với Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức để thực hiện dự án đầu tư xây dựng phần thô của 18 căn nhà Shophouse thuộc dự án đầu tư khu dân cư Sonadezi Hữu Phước tại huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 lô C2, đường số 9, khu dân cư An Bình, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.5. Nợ xấu**

	Tại ngày 31/12/2024 VND		Tại ngày 01/01/2024 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	17.481.834.929	7.538.278.293	12.643.231.309	5.414.137.912

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	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Công ty Cổ phần Tập đoàn Lục Thành	4.371.840.000	2.671.680.000	1.943.040.000	1.943.040.000	Từ 06 tháng đến dưới 02 năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	1.387.774.757	-	1.387.774.757	416.332.427	Trên 3 năm Từ 06 tháng đến trên 03 năm
Các khách hàng khác	11.722.220.172	4.866.598.293	9.312.416.552	3.054.765.485	Từ 06 tháng đến trên 03 năm
Cộng	17.481.834.929	7.538.278.293	12.643.231.309	5.414.137.912	

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 lô C2, đường số 9, khu dân cư An Bình, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.6. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 31/12/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	3.490.957.145	-	3.469.878.734	-
Công cụ, dụng cụ	133.838.276	-	232.822.414	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	63.303.731.250	-	64.834.249.101	-
<i>Hạ tầng khu dân cư An Hòa</i>	<i>22.978.806.481</i>	-	<i>22.893.254.806</i>	-
<i>Khu dân cư An Hòa 3</i>	<i>22.489.274.114</i>	-	<i>22.471.034.114</i>	-
<i>Shophouse Châu Đức (09 căn LH50)</i>	<i>14.544.370.303</i>	-	<i>14.517.194.853</i>	-
<i>Công trình khác</i>	<i>3.291.280.352</i>	-	<i>4.952.765.328</i>	-
Cộng	<u>66.928.526.671</u>	-	<u>68.536.950.249</u>	-

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trong năm là 716.832.925 VND - Xem thêm Mục 5.4.

4.7. Chi phí trả trước

	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn:		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	142.698.846	165.525.183
Dài hạn:		
Tiền thuê đất khu công nghiệp Châu Đức	3.520.704.030	3.625.021.182
Chi phí khác	442.218.119	345.032.946
Cộng	<u>3.962.922.149</u>	<u>3.970.054.128</u>

4.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
	VND	VND
Cụm nhà xưởng cho thuê khu công nghiệp Châu Đức	7.688.921.835	7.516.857.835
Các công trình khác	706.672.726	417.542.366
Cộng	<u>8.395.594.561</u>	<u>7.934.400.201</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 lô C2, đường số 9, Khu dân cư An Bình, 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	Cộng VND
Nguyên giá:				
Tại ngày 01/01/2024	22.217.888.146	11.208.584.805	40.936.328.452	74.362.801.403
Mua trong năm	-	1.985.592.593	2.515.822.430	4.501.415.023
Đầu tư XDCB hoàn thành	985.931.010	-	-	985.931.010
Tại ngày 31/12/2024	23.203.819.156	13.194.177.398	43.452.150.882	79.850.147.436
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Tại ngày 01/01/2024	16.503.826.135	7.005.997.054	28.357.883.539	51.867.706.728
Khấu hao trong năm	944.463.056	1.148.447.603	3.686.698.181	5.779.608.840
Tại ngày 31/12/2024	17.448.289.191	8.154.444.657	32.044.581.720	57.647.315.568
Giá trị còn lại:				
Tại ngày 01/01/2024	5.714.062.011	4.202.587.751	12.578.444.913	22.495.094.675
Tại ngày 31/12/2024	5.755.529.965	5.039.732.741	11.407.569.162	22.202.831.868

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình là 6.270.976.998 VND đã được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.17.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 22.528.420.981 VND.



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 lô C2, đường số 9, khu dân cư An Bình, 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**

Khoản mục	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tăng trong năm VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
<u>Bất động sản đầu tư cho thuê</u>			
Nguyên giá:			
Quyền sử dụng đất	11.391.876.981	-	11.391.876.981
Cơ sở hạ tầng	442.906.295.391	-	442.906.295.391
Cộng	<u>454.298.172.372</u>	-	<u>454.298.172.372</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Quyền sử dụng đất	3.315.947.799	243.495.348	3.072.452.451
Cơ sở hạ tầng	154.769.394.338	21.910.880.280	132.858.514.058
Cộng	<u>158.085.342.137</u>	<u>22.154.375.628</u>	<u>135.930.966.509</u>
Giá trị còn lại:			
Quyền sử dụng đất	8.075.929.182		8.319.424.530
Cơ sở hạ tầng	288.136.901.053		310.047.781.333
Cộng	<u>296.212.830.235</u>		<u>318.367.205.863</u>

Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư là 99.184.504.765 VND đã được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.17.

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 15.608.505.718 VND.

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định 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.

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
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	34.746.405.960	40.199.772.451
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	21.401.880.714	18.744.400.457

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 lô C2, đường số 9, Khu dân cư An Bình, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.11. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2024 VND		Tại ngày 01/01/2024 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	1.208.813.376	1.208.813.376	1.079.518.961	1.079.518.961
Phải trả cho người bán:				
Công ty TNHH Nguyễn Như Gia	9.296.691.506	9.296.691.506	2.445.196.122	2.445.196.122
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng TNG	7.036.981.938	7.036.981.938	-	-
Công ty TNHH Hiếu Phụng	6.261.430.579	6.261.430.579	7.252.888.116	7.252.888.116
Phải trả cho các đối tượng khác (*)	25.328.932.987	25.328.932.987	37.382.332.146	37.382.332.146
Cộng	49.132.850.386	49.132.850.386	48.159.935.345	48.159.935.345

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

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, đường số 9, khu dân cư An Bình, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.12. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 31/12/2024		Trong năm		Tại ngày 01/01/2024
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã khấu trừ	
Thuế giá trị gia tăng	-	571.020.374	23.082.798.642	(20.038.168.014)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	254.063.675	-	100.246.775	(356.061.124)	1.750.674
Thuế thu nhập cá nhân	-	20.424.414	253.358.858	(261.729.432)	28.794.988
Thuế nhà đất	-	-	2.614.410.233	(2.614.410.233)	-
Các loại thuế khác	11.000.000	-	5.000.000	(16.000.000)	-
Cộng	265.063.675	591.444.788	26.055.814.508	(5.721.811.043)	30.545.662

4.13. Phải trả người lao động

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

4.14. Chi phí phải trả dài hạn

	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
Trích trước chi phí hạ tầng khu công nghiệp Suối Tre	46.671.353.701	58.475.377.950

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNHĐịa chỉ: Số 113-116 lô C2, đường số 9, khu dân cư An Bình,
phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.15. 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 và phí sử dụng mặt bằng công nghiệp khu công nghiệp Suối Tre	5.241.197.045	5.241.197.045
Dài hạn:		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất và phí sử dụng mặt bằng công nghiệp khu công nghiệp Suối Tre	192.550.770.875	197.830.969.920

4.16. Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Ngắn hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược	2.710.453.698	4.188.941.470
Trích trước lãi vay	196.548.713	258.779.562
Phải trả khác cho bên liên quan	-	2.753.666.278
Các khoản phải trả, phải nộp khác	266.467.266	259.984.802
Cộng	<u>3.173.469.677</u>	<u>7.461.372.112</u>
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược	5.704.903.613	4.039.903.613
Phải trả khác cho bên liên quan - Xem thêm Mục 8	12.698.865.167	-
Cộng	<u>18.403.768.780</u>	<u>4.039.903.613</u>

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 lô C2, đường số 9, khu dân cư An Bình, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.17. Vay**

	Tại ngày 31/12/2024		Trong năm		Tại ngày 01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:						
Vay ngân hàng (a)	124.789.219.843	124.789.219.843	294.949.940.873	(298.623.784.565)	128.463.063.535	128.463.063.535
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn (b)	14.943.320.215	14.943.320.215	14.943.320.215	(15.305.647.168)	15.305.647.168	15.305.647.168
Vay dài hạn khác đến hạn trả (d)	804.000.000	804.000.000	804.000.000	(804.000.000)	804.000.000	804.000.000
Cộng	140.536.540.058	140.536.540.058	310.697.261.088	(314.733.431.733)	144.572.710.703	144.572.710.703
Dài hạn:						
Vay ngân hàng dài hạn (c)	14.403.914.408	14.403.914.408	1.700.000.000	(14.943.320.215)	27.647.234.623	27.647.234.623
Vay dài hạn khác (d)	255.403.064	255.403.064	1.023.000.000	(804.000.000)	36.403.064	36.403.064
Cộng	14.659.317.472	14.659.317.472	2.723.000.000	(15.747.320.215)	27.683.637.687	27.683.637.687

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 lô C2, đường số 9, Khu dân cư An Bình, 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:

	Tại ngày 31/12/2024		Trong năm		Tại ngày 01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Đồng Nai	34.357.310.338	34.357.310.338	74.321.593.024	(73.147.399.039)	33.183.116.353	33.183.116.353
Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Đồng Nai	21.650.000.000	21.650.000.000	77.300.000.000	(85.630.000.000)	29.980.000.000	29.980.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	32.570.208.103	32.570.208.103	78.151.592.815	(77.592.688.765)	32.011.304.053	32.011.304.053
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Biên Hoà	36.211.701.402	36.211.701.402	65.176.755.034	(62.253.696.761)	33.288.643.129	33.288.643.129
Cộng	124.789.219.843	124.789.219.843	294.949.940.873	(298.623.784.565)	128.463.063.535	128.463.063.535

Thông tin chi tiết các khoản vay ngân hàng ngắn hạn như sau:

Ngân hàng	Thời hạn vay	Lãi suất
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Đồng Nai	8 tháng	7,5%/năm
Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Đồng Nai	6 tháng	7,0%/năm
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	6 tháng	7,0%/năm
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Biên Hoà	9 tháng	7,3% - 7,5%/năm

Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn có mục đích vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và được đảm bảo bằng:

- Các khoản tiền gửi có kỳ hạn - Xem thêm Mục 4.2;
- Tài sản có định hữu hình và bất động sản đầu tư của Công ty - Xem thêm Mục 4.9, 4.10.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 lô C2, đường số 9, khu dân cư An Bình, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Tại ngày 31/12/2024		Trong năm		Tại ngày 01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Đồng Nai	8.336.000.000	8.336.000.000	8.336.000.000	(8.000.000.000)	8.000.000.000	8.000.000.000
Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Đồng Nai	-	-	-	(467.927.168)	467.927.168	467.927.168
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	6.607.320.215	6.607.320.215	6.607.320.215	(6.837.720.000)	6.837.720.000	6.837.720.000
Cộng	14.943.320.215	14.943.320.215	14.943.320.215	(15.305.647.168)	15.305.647.168	15.305.647.168

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

	Tại ngày 31/12/2024		Trong năm		Tại ngày 01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Đồng Nai	14.403.914.408	14.403.914.408	1.700.000.000	(8.336.000.000)	21.039.914.408	21.039.914.408
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	-	-	-	(6.607.320.215)	6.607.320.215	6.607.320.215
Cộng	14.403.914.408	14.403.914.408	1.700.000.000	(14.943.320.215)	27.647.234.623	27.647.234.623

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 lô C2, đường số 9, khu dân cư An Bình, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Thông tin chi tiết các khoản vay dài hạn như sau:

Ngân hàng	Thời hạn vay	Lãi suất	Mục đích vay
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Đồng Nai	96 tháng	8,0% - 9,5%/năm	Thanh toán các chi phí của dự án Cụm nhà xưởng cho thuê khu công nghiệp Suối Tre
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Đồng Nai	60 tháng	8,0%/năm	Mua xe trộn bê tông
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	60 tháng	9,0% - 12,5%/năm	Thanh toán các chi phí xây dựng nhà máy xử lý nước thải khu công nghiệp Suối Tre – Giai đoạn 2

Các khoản vay dài hạn được bảo đảm bằng tài sản hình thành từ nguồn vốn vay, tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư của Công ty - Xem thêm Mục 4.9, 4.10.

(d) Khoản vay ngân hàng dài hạn khác là khoản vay từ Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai, được chi tiết như sau:

Thời hạn vay:	42 tháng
Lãi suất:	7,0%/năm
Mục đích vay:	Lắp đặt trạm quan trắc nước thải tự động tại khu công nghiệp Suối Tre và xe ô tô chữa cháy.
Tài sản đảm bảo:	Toàn bộ tài sản hình thành sau đầu tư

4.18. Quỹ khen thưởng phúc lợi

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Số dư đầu năm	9.698.001.990	10.186.088.849
Trích lập trong năm	404.532.880	1.149.410.048
Sử dụng trong năm	(1.879.579.740)	(1.637.496.907)
Số dư cuối năm	8.222.955.130	9.698.001.990

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 lô C2, đường số 9, khu dân cư An Bình, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.19. Vốn chủ sở hữu****4.19.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu				Cộng VND
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	VND	
Tại ngày 01/01/2023	62.250.000.000	32.140.666.205	14.416.683.947	108.807.350.152	
Lãi trong năm trước	-	-	5.660.969.672	5.660.969.672	
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	566.096.967	(566.096.967)	-	
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi bổ sung 2022	-	-	(30.907.923)	(30.907.923)	
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2023	-	-	(1.118.502.125)	(1.118.502.125)	
Giảm khác	-	-	(891.214.645)	(891.214.645)	
Tại ngày 01/01/2024	62.250.000.000	32.706.763.172	17.470.931.959	112.427.695.131	
Lãi trong năm nay	-	-	2.022.664.398	2.022.664.398	
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	202.266.440	(202.266.440)	-	
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(404.532.880)	(404.532.880)	
Chia cổ tức	-	-	(3.735.000.000)	(3.735.000.000)	
Tại ngày 31/12/2024	62.250.000.000	32.909.029.612	15.151.797.037	110.310.826.649	

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 lô C2, đường số 9, khu dân cư An Bình, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.19.2. Cổ phiếu**

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	6.225.000	6.225.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	6.225.000	6.225.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	6.225.000	6.225.000

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

4.19.3. Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	2.022.664.398	5.660.969.672
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	(404.532.880)	(1.118.502.125)
Lãi để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.618.131.518	4.542.467.547
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	6.225.000	6.225.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	260	730

Quý khen thưởng phúc lợi được trừ ra khi tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu năm 2024 được ước tính dựa vào tỷ lệ phân bổ lợi nhuận sau thuế dự kiến năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 23/NQ-SZA-HĐQT ngày 10 tháng 04 năm 2024.

4.20. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
Ngoại tệ các loại:		
USD	94,48	94,48
Nợ khó đòi đã xử lý:		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cotec	3.294.459.997	3.294.459.997
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 45	1.737.304.743	1.737.304.743
Cộng	5.031.764.740	5.031.764.740

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 lô C2, đường số 9, khu dân cư An Bình,
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 bán vật tư, vật liệu xây dựng	171.073.332.442	143.897.128.103
Doanh thu hoạt động xây dựng	52.377.462.126	47.451.500.282
Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	18.177.863.590	21.681.050.107
Doanh thu cho thuê nhà xưởng	16.568.542.370	18.518.722.344
Doanh thu hợp tác kinh doanh Shophouse	-	11.037.141.818
Cộng	258.197.200.528	242.585.542.654
Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	77.306.948.192	43.726.688.260

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Giá vốn bán vật tư, vật liệu xây dựng	167.415.949.677	141.517.781.621
Giá vốn hoạt động xây dựng	48.792.894.924	46.338.296.032
Giá vốn cho thuê cơ sở hạ tầng công nghiệp	15.155.195.093	12.737.605.044
Giá vốn cho thuê nhà xưởng	6.246.685.621	6.006.795.413
Giá vốn hợp tác kinh doanh Shophouse	-	8.511.666.656
Cộng	237.610.725.315	215.112.144.766

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lãi tiền gửi	4.158.672.051	5.482.006.392
Cổ tức được chia từ bên liên quan - Xem thêm Mục 8	1.864.157.000	2.418.018.000
Cổ tức được chia	196.000.000	147.000.000
Cộng	6.218.829.051	8.047.024.392

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 lô C2, đường số 9, khu dân cư An Bình, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.4. Chi phí tài chính**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí lãi vay	12.363.183.022	16.013.780.263
Chi phí/(Hoàn nhập) dự phòng tổn thất đầu tư	(967.054.517)	2.220.262.616
Cộng	<u>11.396.128.505</u>	<u>18.234.042.879</u>

Tổng chi phí lãi vay được vốn hoá vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang và chi phí xây dựng cơ bản dở dang dự án trong năm là 716.832.925 VND - Xem thêm Mục 4.6.

5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí nhân viên quản lý	7.219.525.986	6.481.860.803
Chi phí đồ dùng văn phòng	22.301.431	29.265.934
Chi phí khấu hao tài sản cố định	208.091.306	261.847.456
Thuế, phí, lệ phí	247.229.800	207.553.565
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	2.714.463.239	67.905.712
Chi phí dịch vụ mua ngoài	40.226.500	7.392.265
Chi phí bằng tiền khác	2.816.541.234	2.954.586.118
Cộng	<u>13.268.379.496</u>	<u>10.010.411.853</u>

5.6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	165.306.642.916	128.820.225.865
Chi phí nhân công	19.990.062.533	20.193.867.969
Chi phí khấu hao tài sản cố định	27.933.984.468	27.593.285.779
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	2.714.463.239	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	28.179.415.461	49.464.389.299
Chi phí bằng tiền khác	5.224.018.343	4.485.892.297
Cộng	<u>249.348.586.960</u>	<u>230.557.661.209</u>

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 lô C2, đường số 9, khu dân cư An Bình, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	2.122.911.173	6.861.422.542
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	438.479.704	1.677.816.657
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(2.060.157.000)	(2.565.018.000)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	501.233.877	5.974.221.199
<i>Thu nhập tính thuế theo thuế suất thuế TNDN 20%</i>	<i>501.233.877</i>	<i>5.743.659.220</i>
<i>Thu nhập tính thuế theo thuế suất thuế TNDN 22%</i>	<i>-</i>	<i>197.315.637</i>
<i>Thu nhập tính thuế theo thuế suất thuế TNDN 25%</i>	<i>-</i>	<i>33.246.342</i>
Chi phí thuế TNDN tính theo thuế suất thuế TNDN 20%	100.246.775	1.148.731.844
Chi phí thuế TNDN tính theo thuế suất thuế TNDN 22%	-	43.409.440
Chi phí thuế TNDN tính theo thuế suất thuế TNDN 25%	-	8.311.586
Tổng chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế	100.246.775	1.200.452.870

Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí được trừ khi tính thuế như: thù lao Hội đồng quản trị không chuyên trách, chi phí không liên quan hoạt động sản xuất kinh doanh.

Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế là cổ tức nhận được từ các khoản đầu tư vào công ty khác.

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	297.672.940.873	312.143.890.854

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	(314.733.431.733)	(319.020.934.548)

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 lô C2, đường số 9, khu dân cư An Bình, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

7. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

- Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp;
- Lĩnh vực xây dựng và bán vật liệu xây dựng;
- Lĩnh vực kinh doanh nhà.

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

	Lĩnh vực cho thuê nhà xưởng, văn phòng và hạ tầng khu công nghiệp		Lĩnh vực xây dựng và bán VLXD		Lĩnh vực kinh doanh nhà		ĐVT: Triệu đồng
	Năm 2024	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2023	
Doanh thu							
Từ khách hàng bên ngoài	34.746	40.200	223.451	191.349	-	11.037	258.197
Kết quả hoạt động kinh doanh							
Kết quả của bộ phận	13.344	21.455	7.242	3.493	-	2.525	20.586
Chi phí không phân bổ							(13.268)
Lợi nhuận khác							(18)
Thu nhập tài chính							6.219
Chi phí tài chính							(11.396)
Lợi nhuận trước thuế							2.123
Thuế thu nhập doanh nghiệp							(100)
Lợi nhuận sau thuế							2.023
							5.661

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 lô C2, đường số 9, khu dân cư An Bình, 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:

	ĐVT: Triệu đồng
Lĩnh vực cho thuê nhà xưởng, văn phòng và hạ tầng khu công nghiệp Tại ngày 31/12/2024 01/01/2024	
Lĩnh vực xây dựng và bán VLXD Tại ngày 31/12/2024 01/01/2024	
Lĩnh vực kinh doanh nhà Tại ngày 31/12/2024 01/01/2024	
Tổng cộng	
Tổng tài sản không phân bổ	592.792
Tổng nợ phải trả không phân bổ	482.482
	618.147
	505.719

	ĐVT: Triệu đồng
Lĩnh vực cho thuê nhà xưởng, văn phòng và hạ tầng khu công nghiệp Năm 2024 Năm 2023	
Lĩnh vực xây dựng và bán VLXD Năm 2024 Năm 2023	
Lĩnh vực kinh doanh nhà Năm 2024 Năm 2023	
Tổng cộng	
Chi phí mua sắm tài sản	(5.949)
Chi phí khấu hao	27.934
	(1.085)
	27.593

Công ty không có báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì hoạt động của Công ty hoàn toàn tại tỉnh Đồng Nai, 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)



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, khu dân cư An Bình, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**

<u>Danh sách các bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
1. Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Công ty mẹ
2. Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Công ty cùng tập đoàn
3. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	Công ty cùng tập đoàn
4. Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Công ty cùng tập đoàn
5. Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Công ty cùng tập đoàn
6. Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	Công ty cùng tập đoàn
7. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Công ty cùng tập đoàn
8. Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	Công ty cùng tập đoàn
9. Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	Công ty cùng tập đoàn
10. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	Công ty cùng tập đoàn
11. Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	Công ty cùng tập đoàn
12. Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Công ty cùng tập đoàn
13. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát	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:

	<u>Tại ngày 31/12/2024 VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2024 VND</u>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng:		
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	16.842.744.814	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	3.244.992.485	340.696.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	2.232.360.172	2.702.981.045
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	681.161.963	4.803.521.705
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	499.373.340	499.373.340
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	264.193.134	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	3.862.076	3.862.076
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	-	1.970.716.327
Cộng - Xem thêm Mục 4.3	<u>23.768.687.984</u>	<u>10.321.150.493</u>
Phải thu ngắn hạn khác - Xem thêm Mục 4.4:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	8.478.036.000	13.448.600.000
Phải thu tiền tạm ứng cho nhân viên - Xem thêm Mục 4.4:		
Ông Trần Văn Giàu	900.000.000	900.000.000
Ký cược, ký quỹ - Xem thêm Mục 4.4:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	30.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, khu dân cư An Bình, phường An Bình, TP. 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 ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	740.777.448	472.641.979
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	268.500.000	207.252.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	177.033.750	395.555.314
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	21.000.978	2.860.068
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	1.501.200	1.209.600
Cộng - Xem thêm Mục 4.11	<u>1.208.813.376</u>	<u>1.079.518.961</u>
Phải trả dài hạn khác:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	9.945.198.889	-
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	2.753.666.278	-
Cộng - Xem thêm Mục 4.16	<u>12.698.865.167</u>	<u>-</u>
Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền.		
Giá hàng hóa, dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan khác là giá thỏa thuận. Việc mua hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan khác được thực hiện theo giá thỏa thuận.		
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, cung cấp dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	58.227.978.862	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	10.201.898.068	20.011.794.128
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	6.636.515.707	1.068.977.562
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	2.180.203.704	225.740.741
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	51.981.481	536.768.688
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	8.370.370	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	-	12.740.292.349
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	-	9.143.114.792
Cộng - Xem thêm Mục 5.1	<u>77.306.948.192</u>	<u>43.726.688.260</u>

36
 30
 10
 10

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, khu dân cư An Bình, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Năm 2024	Năm 2023	
	VND	VND	
Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ:			
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	3.878.480.783	3.262.615.032	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	2.254.106.287	1.722.699.462	
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	849.768.515	1.151.400.000	
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	378.357.098	376.146.838	
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	315.355.501	298.999.129	
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	191.387.600	181.798.500	
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	127.910.000	13.860.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	-	9.136.364	
Cộng	<u>7.995.365.784</u>	<u>7.016.655.325</u>	
Cổ tức được chia:			
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	1.664.157.000	2.118.018.000	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	200.000.000	300.000.000	
Cộng - Xem thêm Mục 5.3	<u>1.864.157.000</u>	<u>2.418.018.000</u>	
Cổ tức đã trả:			
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	1.417.500.000	2.598.750.000	
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	840.000.000	1.540.000.000	
Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc	108.454.800	198.726.000	
Cộng	<u>2.365.954.800</u>	<u>4.337.476.000</u>	
Thù lao của Hội đồng quản trị được hưởng trong năm như sau:			
Tên	Chức vụ	Năm 2024	Năm 2023
		VND	VND
Ông Phạm Trần Hòa Hiệp	Chủ tịch	82.907.000	96.000.000
Ông Trần Hồ Dũng	Phó Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 01/09/2024)	-	72.000.000
Ông Lê Anh Hoàn	Thành viên	62.182.000	72.000.000
Ông Trương Viết Hoàng Sơn	Thành viên	62.182.000	72.000.000
Ông Trần Anh Tuấn	Thành viên	62.182.000	72.000.000
Cộng		<u>269.453.000</u>	<u>384.000.000</u>

78
17
H
&
P
100

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, khu dân cư An Bình,
phường An Bình, TP. 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 quản lý chủ chốt được hưởng trong năm như sau:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2024 VND</u>	<u>Năm 2023 VND</u>
Ông Trần Văn Giàu	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 01/09/2024)	475.199.999	364.374.948
Ông Trần Hồ Dũng	Phó Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 01/09/2024)	19.134.199	348.257.143
Ông Nguyễn Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc	402.999.999	347.103.519
Ông Lê Văn Bình	Phó Tổng Giám đốc (nghỉ việc từ ngày 01/10/2023)	-	193.999.123
Ông Lê Hoàng Phi	Kế toán trưởng	338.800.000	280.254.450
Cộng		1.236.134.197	1.533.989.183

Thù lao 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 Nguyễn Thúy Hằng	Trưởng ban (bổ nhiệm từ ngày 10/04/2024)	52.000.000	-
Bà Phạm Thị Kim Hòa	Trưởng ban (miễn nhiệm từ ngày 10/04/2024)	10.182.000	72.000.000
Bà Đỗ Thị Lương	Thành viên	41.455.000	48.000.000
Ông Nguyễn Duy Hoà	Thành viên	41.455.000	48.000.000
Cộng		145.092.000	168.000.000

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, khu dân cư An Bình, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

9. 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	730	728
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	730	728

Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu năm 2023 được báo cáo lại do Công ty trích quỹ khen thưởng phúc lợi bổ sung của năm 2023 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 23/NQ-SZA-HĐQT ngày 10 tháng 04 năm 2024.

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

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.



Trần Văn Giàu
Tổng Giám đốc

Lê Hoàng Phi
Kế toán trưởng

Nguyễn Duy Quang
Người lập

Đồng Nai, ngày 07 tháng 03 năm 2025

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING



RSM Vietnam

Ho Chi Minh City Head Office
3A Floor, L'Mak The Signature Building
147-147Bis Hai Ba Trung Street
Vo Thi Sau Ward, District 3
Ho Chi Minh City, Vietnam

T +8428 3827 5026
contact_hcm@rsm.com.vn

www.rsm.global/vietnam

Ha Noi Office
25th Floor, Tower A, Discovery Complex Building
No. 302 Cau Giay Street
Dich Vong Ward, Cau Giay District
Ha Noi, Vietnam

T +8424 3795 5353
contact_hn@rsm.com.vn

RSM Vietnam is a member of the RSM Network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm, each of which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity of any description in any jurisdiction.

The RSM network is administered by RSM International Limited, a company registered in England and Wales (company number 4040598) whose registered office is at 50 Cannon Street, London EC4N 6JJ. The brand and trademark RSM and other intellectual property rights used by members of the network are owned by RSM International Association, an association governed by article 60 et seq of the Civil Code of Switzerland whose seat is in Zug.