

**CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI CHÂU ĐỨC**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý 2 Năm 2025



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30/06/2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2025	Tại ngày 01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.598.955.722.066	3.066.828.196.450
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	349.978.681.894	705.293.019.852
1. Tiền	111		113.857.267.634	105.174.670.236
2. Các khoản tương đương tiền	112		236.121.414.260	600.118.349.616
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		134.784.500.000	334.784.500.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	134.784.500.000	334.784.500.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		145.622.328.697	149.767.274.436
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	78.397.665.965	72.347.997.540
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	17.905.351.268	23.364.854.090
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	56.269.554.464	59.490.076.427
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(6.950.243.000)	(5.435.653.621)
IV. Hàng tồn kho	140		1.796.839.304.435	1.743.116.427.066
1. Hàng tồn kho	141	4.7	1.796.839.304.435	1.743.116.427.066
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		171.730.907.040	133.866.975.096
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.8	115.003.888.293	80.961.504.855
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		56.727.018.747	52.905.470.241
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		5.563.966.108.366	5.158.971.933.825
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		393.537.317	324.145.994
1. Phải thu dài hạn khác	216		393.537.317	324.145.994
II. Tài sản cố định	220		763.534.943.823	755.645.546.018
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	761.886.308.170	753.975.724.305
Nguyên giá	222		961.950.980.021	925.313.687.679
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(200.064.671.851)	(171.337.963.374)
2. Tài sản cố định vô hình	227		1.648.635.653	1.669.821.713
Nguyên giá	228		2.486.358.424	2.351.358.424
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(837.722.771)	(681.536.711)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.10	1.082.306.484.523	1.119.971.702.173
1. Nguyên giá	231		1.961.474.792.081	1.961.474.792.081
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(879.168.307.558)	(841.503.089.908)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		3.579.450.791.631	3.148.111.740.852
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.8	3.579.450.791.631	3.148.111.740.852
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	52.818.125.000	52.818.125.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		52.818.125.000	52.818.125.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		85.462.226.072	82.100.673.788
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.11	85.462.226.072	82.100.673.788
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		8.162.921.830.432	8.225.800.130.275

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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

Mẫu số B 01- DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Tại ngày 30/06/2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2025	Tại ngày 01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		5.041.820.244.082	5.120.249.064.490
I. Nợ ngắn hạn	310		1.620.119.435.932	1.911.546.002.942
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	217.854.819.698	180.047.064.173
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.13	377.095.796.509	655.556.194.718
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.14	23.138.276.422	14.212.491.214
4. Phải trả người lao động	314	4.15	15.574.649.688	8.823.588.757
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.16	5.877.800.688	6.217.562.465
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.17	32.464.109.382	19.787.163.113
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.18	488.143.179.558	310.495.579.253
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.19	404.476.410.659	675.564.972.911
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	4.676.000.000
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		55.494.393.328	36.165.386.338
II. Nợ dài hạn	330		3.421.700.808.150	3.208.703.061.548
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.13	1.342.644.152.021	1.241.884.757.730
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.17	293.427.624.759	307.644.199.192
3. Phải trả dài hạn khác	337	4.18	2.350.823.475	2.350.823.475
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.19	1.783.278.207.895	1.656.823.281.151
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3.121.101.586.350	3.105.551.065.785
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.20	3.121.101.586.350	3.105.551.065.785
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.799.858.630.000	1.799.858.630.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.799.858.630.000	1.799.858.630.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		604.276.698.765	604.276.698.765
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		207.832.827.134	157.832.827.134
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		509.133.430.451	543.582.909.886
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		287.857.046.886	241.455.752.034
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		221.276.383.565	302.127.157.852
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		8.162.921.830.432	8.225.800.130.275



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 17 tháng 07 năm 2025

Trần Ngọc Tông
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người lập

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 2/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 2		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Năm Nay	Năm Trước	Năm Nay	Năm Trước
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	4.21	217.842.809.146	262.431.940.870	632.071.758.076	476.160.598.438
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		13.500.000	3.500.000	17.000.000	12.000.000
3. Doanh thu thuần về bán hàng & Cung cấp DV	10		217.829.309.146	262.428.440.870	632.054.758.076	476.148.598.438
4. Giá vốn hàng bán	11	4.22	81.405.758.771	112.903.362.587	307.339.607.839	228.122.379.399
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		136.423.550.375	149.525.078.283	324.715.150.237	248.026.219.039
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		6.987.686.234	1.145.988.546	13.393.330.190	4.087.854.284
7. Chi phí tài chính	22	4.23	7.553.232.934	10.348.338.134	13.755.292.865	19.699.347.298
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		7.547.792.934	8.898.428.134	13.749.852.865	18.043.037.298
8. Chi phí bán hàng	24		1.620.815.935	335.361.149	13.724.351.455	472.348.520
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	4.24	16.211.291.762	13.451.657.187	37.232.080.968	22.575.538.124
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		118.025.895.978	126.535.710.359	273.396.755.139	209.366.839.381
11. Thu nhập khác	31		205.075.969	23.722	1.523.509.643	23.722
12. Chi phí khác	32			100.000.000	9.737	234.055.286
14. Lợi nhuận khác	40		205.075.969	(99.976.278)	1.523.499.906	(234.031.564)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		118.230.971.947	126.435.734.081	274.920.255.045	209.132.807.817
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	4.26	23.303.358.340	24.208.253.565	53.643.871.480	41.826.561.563
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		94.927.613.607	102.227.480.516	221.276.383.565	167.306.246.254
18. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu			566	779	1.321	1.275



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám Đốc
 Đồng Nai, ngày 17 tháng 07 năm 2025

Trần Ngọc Tông
Kế Toán Trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người Lập

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

Tầng 9. Cao ốc Sonadezi. Số 1. đường 1. KCN Biên Hòa 1. P. An Bình. TP. Biên Hòa. T. Đồng Nai

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp trực tiếp) (*)

Quý 2/2025

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Quý này		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước	Năm Nay	Năm Trước
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh					
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1	177.556.323.855	478.705.634.086	385.461.459.372	619.959.566.821
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2	(99.511.357.207)	(18.282.765.153)	(175.852.020.795)	(34.447.624.143)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	(13.210.059.030)	(6.731.437.171)	(27.449.938.677)	(19.411.902.548)
4. Tiền lãi vay đã trả	4	(7.149.298.759)	(21.850.294.140)	(13.764.444.690)	(30.339.389.045)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	5	0	(16.330.874.748)	(46.708.424.014)	(56.773.072.174)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6	6.261.085.245	11.106.558.015	16.819.752.222	132.506.982.665
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7	(29.592.764.724)	(72.220.879.168)	(77.730.144.948)	(264.833.119.800)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	34.353.929.380	354.395.941.721	60.776.238.470	346.661.441.776
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	(393.270.687.002)	(223.808.904.570)	(492.665.011.061)	(333.031.968.948)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22				
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(20.000.000.000)		(20.000.000.000)	
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	200.000.000.000		220.000.000.000	12.340.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(39.000.000.000)		(39.000.000.000)	
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26				
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	8.583.928.986	1.109.437.084	21.208.226.258	4.057.241.023
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(243.686.758.016)	(222.699.467.486)	(310.456.784.803)	(316.634.727.925)
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	39.000.000.000	30.805.300.000	39.000.000.000	1.199.716.940.000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32				
3. Tiền thu từ đi vay	33	333.078.693.034	25.901.299.090	369.222.297.677	231.966.682.695
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(184.047.984.408)	(146.791.344.484)	(513.855.933.185)	(346.292.519.229)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35				
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(15.844.100)	(8.157.650)	(22.473.200)	(1.054.824.710)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	188.014.864.526	(90.092.903.044)	(105.656.108.708)	1.084.336.278.756
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	(21.317.964.110)	41.603.571.191	(355.336.655.041)	1.114.362.992.607
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	371.274.328.921	1.295.174.440.136	705.293.019.852	222.415.018.720
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	22.317.083	36.255.263	22.317.083	36.255.263
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	349.978.681.894	1.336.814.266.590	349.978.681.894	1.336.814.266.590



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám Đốc

Trần Ngọc Tông
Kế Toán Trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người Lập

Đồng Nai, ngày 17 tháng 07 năm 2025

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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.

Công ty có đầu tư vào Công ty TNHH MTV BOT 768 là công ty con như được trình bày tại mục 1.5 dưới đây (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là "Nhóm công ty".)

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 của Nhóm công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 279 (31/12/2024: 263).

Các đơn vị trực thuộc tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2025 gồm:

<u>Tên</u>	<u>Ngành nghề hoạt động chính</u>	<u>Địa chỉ</u>
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

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Dịch vụ

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh chính của Nhóm 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;

CÔNG TY CP CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

- Xây dựng công trình đường bộ (chính);
- Xây dựng công trình công ích khác;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ.

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. Công ty con trực tiếp được hợp nhất:

STT	Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
1.	Công ty TNHH MTV BOT 768	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.	100%	100%

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

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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

Nhóm công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

2.3. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Nhóm 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.

2.5. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất là báo cáo tài chính của Nhóm công ty mà trong đó tài sản, nợ, nguồn vốn, doanh thu, chi phí và dòng tiền của công ty mẹ và các công ty con được trình bày như một doanh nghiệp độc lập không tính đến ranh giới pháp lý của các công ty riêng biệt. Các báo cáo tài chính của các công ty con đã được lập cho cùng năm tài chính với công ty mẹ theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của công ty mẹ. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các công ty con và công ty mẹ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua là ngày Nhóm công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Phương pháp loại trừ giao dịch nội bộ

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ hoàn toàn khi hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện cũng được loại trừ trên báo cáo tài chính hợp nhất, trừ trường hợp chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi.

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

3.1. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 30 tháng 06 năm 2025 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2025. 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 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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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 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.

994
; TY
I AN
DE
DU
- 1. 9

CÔNG TY CP CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

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

Phương pháp khấu hao

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

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

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

Riêng đối với tài sản là đường BOT 768, Nhóm 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 hợp nhất theo cách phân loại tài sản của Nhóm 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

CÔNG TY CP CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

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

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

3.9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan được hạch toán phù hợp với chính sách kế toán của nhóm 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 tắc và theo từng đối tượng.

CÔNG TY CP CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

3.13. Chi phí đi vay

Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay

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

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

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

3.14. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản sau:

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

3.17. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu 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 thỏa 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

CÔNG TY CP CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

3.18. Giá vốn hàng bán

Giá vốn 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 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 2025 là năm thứ 15 Công ty hoạt động có thu nhập chịu thuế.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Nhóm 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% |

Nghị định 180/2024/NĐ-CP ngày 31/12/2024 quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo Nghị quyết 174/2024/QH15, trong đó, quy định rõ các hàng hóa, dịch vụ được tiếp tục giảm thuế GTGT xuống 8% từ ngày 01/01/2025 đến hết ngày 30/06/2025. Nhóm 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 2025 đến hết ngày 30 tháng 06 năm 2025. 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 tư vấn 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 Nhóm 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 Nhóm 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 Nhóm 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 Nhóm 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 Nhóm Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

(Xem trang tiếp theo)

48-
Y
N
EZI
ÚC
ĐỒ

CÔNG TY CP CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**3.24. Báo cáo bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Nhóm 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 Nhóm công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Nhóm công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Nhóm công ty. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Nhóm công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Nhóm công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm các giám đốc, các cán bộ điều hành của Nhóm 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 HỢP NHẤT**4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 30/6/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tiền mặt	344.667.143	370.913.532
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	113.512.600.491	104.803.756.704
Các khoản tương đương tiền (*)	236.121.414.260	600.118.349.616
Cộng	349.978.681.894	705.293.019.852

(*) Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới 03 tháng với lãi suất từ 4% đến 4,7%/năm.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CP CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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 HỢP NHẤT (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 4,2% đến 5,6%/năm. Khoản tiền gửi này đang được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.19.

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

	Tại ngày 30/06/2025			Tại ngày 01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác:						
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình (a)	31.518.125.000	51.185.435.000	-	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	5.205.000.000	-	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 30 tháng 06 năm 2025 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 30 tháng 06 năm 2025 và số lượng cổ phiếu mà Công ty đang nắm giữ.

CÔNG TY CP CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan - Xem thêm Mục 7	7.531.582.105	1.869.000.978
Các khách hàng khác (*)	70.866.083.860	70.478.996.562
Cộng	78.397.665.965	72.347.997.540

(*) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, 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 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Trả trước cho người bán là các bên liên quan - Xem thêm Mục 7	-	-
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Môi trường Thế Giới Xanh	8.252.857.511	16.568.490.687
Các nhà cung cấp khác (*)	9.652.493.757	6.796.363.403
Cộng	17.905.351.268	23.364.854.090

(*) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, 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 30/06/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 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 7	-	-	2.674.901.588	-
Phải thu từ HTĐT dự án khu dân cư Hữu Phước	55.486.639.518	-	48.333.275.882	-
Dự thu lãi tiền gửi	274.897.019	-	8.093.390.170	-
Phải thu khác	508.017.927	-	388.508.787	-
Cộng	56.269.554.464	-	59.490.076.427	-
Dài hạn:				
Ký cược, ký quỹ	393.537.317	-	324.145.994	-
Cộng	393.537.317	-	324.145.994	-

CÔNG TY CP CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.6. Nợ xấu**

	Tại ngày 30/06/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 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	8.343.516.118	1.393.273.119	7.557.479.392	2.121.825.771

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 30/06/2025 VND			Tại ngày 01/01/2025 VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Phúc Ân	4.702.524.883	617.656.045	Trên 2 năm	4.702.524.883	1.598.685.504	Từ 6 tháng đến dưới 3 năm
Công ty TNHH KSB Vina	1.844.901.157	413.655.369	Trên 1 năm	1.322.867.546	345.980.743	Từ 6 tháng đến dưới 3 năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Thuận	778.375.003	-	Trên 3 năm	778.375.003	-	Từ 2 năm đến dưới 3 năm
Công ty TNHH LTP Global Vina	935.757.436	361.961.705	Trên 1 năm	671.754.321	177.159.524	
Công ty TNHH Aurelia Apparels Việt Nam	81.957.639		Trên 3 năm	81.957.639	-	Từ 2 năm đến dưới 3 năm
Cộng	8.343.516.118	1.393.273.119		7.557.479.392	2.121.825.771	

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CP CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.7. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 30/06/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	223.241.276	-	223.241.276	-
Công cụ, dụng cụ	84.463.569	-	101.179.492	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.796.482.929.072	-	1.742.758.809.927	-
Hàng hóa	48.670.518	-	33.196.371	-
Cộng	1.796.839.304.435	-	1.743.116.427.066	-

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

	Tại ngày 30/06/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
Dự án khu đô thị Châu Đức	1.542.399.349.533	1.512.856.063.865
Dự án khu dân cư Hữu Phước	181.001.387.729	181.793.249.230
Dự án nhà ở xã hội	73.082.191.810	48.109.496.832
Dự án BOT	-	-
Cộng	1.796.482.929.072	1.742.758.809.927

4.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 30/06/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
Dự án khu công nghiệp Châu Đức (*)	3.529.091.398.959	3.062.600.479.035
Dự án đường BOT 768	12.420.769.350	47.829.697.586
Dự án Golf Châu Đức	37.310.561.765	37.053.502.674
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	628.061.557	628.061.557
Cộng	3.579.450.791.631	3.148.111.740.852

(*) 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 4.19.

9948 -
 TY
 HÂN
 DEZI
 ĐỨC
 - T. ĐỒ

CÔNG TY CP CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2025	565.366.383.862	36.732.921.218	35.170.921.918	5.101.179.777	282.942.280.904	925.313.687.679
Mua trong năm	-	-	-	267.760.546	411.943.560	679.704.106
Đầu tư XD/CB hoàn thành	36.421.888.236					36.421.888.236
Thanh lý, nhượng bán	-		464.300.000			464.300.000
Giảm khác						
Tại ngày 30/6/2025	601.788.272.098	36.732.921.218	34.706.621.918	5.368.940.323	283.354.224.464	961.950.980.021
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2025	83.580.047.790	7.718.870.423	16.557.330.395	3.605.552.170	59.876.162.596	171.337.963.374
Khấu hao trong kỳ	14.321.668.641	1.298.142.000	2.244.124.536	276.861.970	11.050.211.330	19.760.321.793
Thanh lý, nhượng bán			464.300.000			464.300.000
Giảm khác						
Tại ngày 30/6/2025	97.901.716.431	9.017.012.423	18.337.154.931	3.882.414.140	70.926.373.926	200.064.671.851
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2025	481.786.336.072	29.014.050.795	18.613.591.523	1.495.627.607	223.066.118.308	753.975.724.305
Tại ngày 30/6/2025	503.886.555.667	27.715.908.795	16.369.466.987	1.486.526.183	212.427.850.538	761.886.308.170

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình hình thành từ sân Golf là 429.867.314.823 VND đang được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.19.

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 CP CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư cho thuê	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tăng trong kỳ VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Nguyên giá:			
Quyền sử dụng đất	185.462.363.350	-	185.462.363.350
Cơ sở hạ tầng	1.752.042.900.303		1.752.042.900.303
Nhà xưởng	23.969.528.428	-	23.969.528.428
Cộng	1.961.474.792.081		1.961.474.792.081
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Quyền sử dụng đất	177.136.087.489		177.136.087.489
Cơ sở hạ tầng	693.235.367.813	37.090.429.266	656.144.938.547
Nhà xưởng	8.796.852.256	574.788.384	8.222.063.872
Cộng	879.168.307.558	37.665.217.650	841.503.089.908
Giá trị còn lại:			
Quyền sử dụng đất	8.326.275.861		8.326.275.861
Cơ sở hạ tầng	1.058.807.532.490		1.095.897.961.756
Nhà xưởng	15.172.676.172		15.747.464.556
Cộng	1.082.306.484.523		1.119.971.702.173

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 4.19.

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

Tại ngày báo cáo, Nhóm 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.11. Chi phí trả trước

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí thuê mặt bằng đã có hạ tầng kỹ thuật (a)	109.783.973.902	74.909.126.565
Các khoản khác	5.219.914.391	6.052.378.290
Cộng	<u>115.003.888.293</u>	<u>80.961.504.855</u>
Dài hạn:		
Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng (b)	68.701.687.597	71.024.730.007
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.019.468.079	2.061.872.034
Các khoản khác	15.741.070.396	9.014.071.747
Cộng	<u>85.462.226.072</u>	<u>82.100.673.788</u>

(a) Là giá trị tiền thuê lại lô đất đã cho thuê theo hợp đồng số HĐ 02/HĐCQ-SZC-KD ngày 17 tháng 01 năm 2025 về việc chuyển quyền thuê lại đất tại khu công nghiệp Châu Đức giữa Công ty và Công Ty TNHH KUK IL SPINNING VINA.

(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 CP CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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 HỢP NHẤT(TIẾP THEO)**4.12. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 30/06/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		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 7	9.438.446.941	9.438.446.941	5.757.464.471	5.757.464.471
Phải trả cho người bán:				
Chi nhánh Trung Tâm Phát Triển Quý Đất khu vực Châu Đức	147.536.582.521	147.536.582.521	115.482.912.462	115.482.912.462
Phải trả cho các nhà cung cấp khác (*)	60.879.790.236	60.879.790.236	58.806.687.240	58.806.687.240
Cộng	217.854.819.698	217.854.819.698	180.047.064.173	180.047.064.173

(*) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, 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	Tại ngày
	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan - Xem thêm Mục 7	4.231.823.213	7.744.555.517
Cho thuê đất Khu Công nghiệp - Công ty TNHH Electronic Tripod Việt Nam (Châu Đức) & Công ty Cổ phần Tôn Vina One	191.749.652.401	507.697.908.999
Các khách hàng khác	181.114.320.895	140.113.730.202
Cộng	377.095.796.509	655.556.194.718

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.

CÔNG TY CP CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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 HỢP NHẤT(TIẾP THEO)**4.14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Trong năm VND		Tại ngày 1/1/2025 VND
	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	2.184.048.093	6.843.154.378	4.659.106.285	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	19.875.352.724	53.643.871.480	46.708.424.014	12.939.905.258
Thuế thu nhập cá nhân	321.886.200	3.481.497.167	3.640.144.067	480.533.100
Thuế tiêu thụ đặc biệt	756.989.405	4.560.557.843	4.595.621.294	792.052.856
Các loại thuế khác		12.200.000	12.200.000	
Cộng	23.138.276.422	68.541.280.868	59.615.495.660	14.212.491.214

4.15. Phải trả người lao động

Là quỹ tiền lương còn phải trả người lao động tại ngày 30/06/2025.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.16. Chi phí phải trả

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí duy tu, bảo dưỡng cây xanh sân golf	5.302.522.442	4.995.149.574
Trích trước chi phí khác	575.278.246	1.222.412.891
Cộng	5.877.800.688	6.217.562.465
Dài hạn:		
Chi phí trích trước giá vốn cho thuê khu công nghiệp Châu Đức	1.342.091.522.504	1.241.332.128.213
Trích trước chi phí khác	552.629.517	552.629.517
Cộng	1.342.644.152.021	1.241.884.757.730

4.17. Doanh thu chưa thực hiện

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất khu công nghiệp	25.831.109.760	13.408.443.840
Doanh thu nhận trước tiền kinh doanh dịch vụ golf	6.632.999.622	6.378.719.273
Cộng	32.464.109.382	19.787.163.113
Dài hạn:		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất khu công nghiệp	289.492.199.053	301.914.864.973
Doanh thu nhận trước tiền kinh doanh dịch vụ Golf	3.935.425.706	5.729.334.219
Cộng	293.427.624.759	307.644.199.192

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 CP CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.18. Phải trả khác**

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Cổ tức phải trả	183.042.714.361	3.079.324.561
Nhận ký quỹ, ký cược	10.866.245.824	8.389.260.000
Nhận vốn góp đầu tư hợp tác kinh doanh nhà ở xã hội với bên liên quan - Xem thêm Mục 7	22.711.811.682	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 7	15.796.517.329	12.995.039.650
Phải trả tiền nhận cọc mua nhà và hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước	237.325.667.724	237.862.267.485
Các khoản phải trả, phải nộp khác	18.400.222.638	27.841.687.557
Cộng	488.143.179.558	310.495.579.253
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược	2.350.823.475	2.350.823.475

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CP CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.19. Vay**

	Tại ngày 30/6/2025 VND		Trong kỳ VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:						
Vay ngắn hạn các NH:						
NH Woori Bank Việt Nam	54.140.081.483	54.140.081.483	54.140.081.483	53.469.313.516	53.469.313.516	53.469.313.516
NH TMCP Ngoại thương Việt Nam	39.348.497.657	39.348.497.657	3.026.077.600		36.322.420.057	36.322.420.057
NH TMCP Công Thương Việt Nam - CN	60.381.185.646	60.381.185.646	60.381.185.646			
NH Shinhan bank	21.407.281.535	21.407.281.535	21.407.281.535			
Nợ dài hạn đến hạn trả:						
Quỹ Đầu tư Phát triển Đồng Nai				5.456.000.000	5.456.000.000	5.456.000.000
NH TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đồng Nai	55.850.000.000	55.850.000.000	27.450.000.000	28.400.000.000	56.800.000.000	56.800.000.000
NH TMCP Công Thương Việt Nam - CN 7	124.500.000.000	124.500.000.000	53.500.000.000	206.000.000.000	277.000.000.000	277.000.000.000
NH Woori Bank Việt Nam	38.333.333.334	38.333.333.334	19.166.666.667	19.166.666.667	38.333.333.334	38.333.333.334
NH TMCP Quân Đội - CN Vũng Tàu	6.996.375.004	6.996.375.004	4.664.250.002	2.332.125.002	4.664.250.004	4.664.250.004
Trái phiếu – NH Shinhan bank				200.000.000.000	200.000.000.000	200.000.000.000
Ngân Hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt - CN Đồng Nai	3.519.656.000	3.519.656.000	1.759.828.000	1.759.828.000	3.519.656.000	3.519.656.000
Cộng	404.476.410.659	404.476.410.659	245.495.370.933	512.491.933.185	675.564.972.911	675.564.972.911

CÔNG TY CP CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

	Tại ngày 30/06/2025		Trong kỳ		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Dài hạn:						
Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam - CN Đồng Nai (tên cũ: Ngân Hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt)	2.639.712.388	2.639.712.388		1.759.828.000	4.399.540.388	4.399.540.388
NH TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đồng Nai	210.195.592.218	210.195.592.218		27.450.000.000	237.645.592.218	237.645.592.218
NH TMCP Công Thương Việt Nam - CN 7	1.406.978.403.298	1.406.978.403.298	230.267.671.413	53.500.000.000	1.230.210.731.885	1.230.210.731.885
NH Woori Bank Việt Nam	57.499.999.997	57.499.999.997		19.166.666.667	76.666.666.664	76.666.666.664
NH TMCP Quân Đội - CN Vũng Tàu	83.956.499.994	83.956.499.994		4.664.250.002	88.620.749.996	88.620.749.996
Quý Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai	22.008.000.000	22.008.000.000	23.372.000.000	20.644.000.000	19.280.000.000	19.280.000.000
Cộng	1.783.278.207.895	1.783.278.207.895	253.639.671.413	127.184.744.669	1.656.823.281.151	1.656.823.281.151

Vay ngắn hạn là các khoản tiền vay ngân hàng với thời hạn tối đa là 09 tháng, lãi suất từ 4,0%/năm đến 4,3%/năm. Mục đích vay là để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty.

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

Vay dài hạn là các khoản vay ngân hàng với lãi suất từ 6,18%/năm đến 10,5%/năm. Mục đích vay là để đầu tư xây dựng dự án Khu công nghiệp – Đô thị & sân Golf Châu Đức và công trình BOT. Thời gian vay còn lại từ 02 năm đến 09 năm.

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

CÔNG TY CP CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

- Khoản tiền gửi có kỳ hạn – Xem thêm Mục 4.2.
- Quyền thu phí từ tháng 08/2011 đến 31/12/2045 của Trạm thu phí 2a và 2b trên đường Đồng Khởi và Trạm thu phí 4a trên đường vào nhà máy nước Thiện Tân của dự án BOT, quyền thu phí tại Trạm số 1 và Trạm số 3 thuộc dự án Đường BOT – Đường 768.
- Số cổ phần thuộc sở hữu của Công ty tại Công ty CP Sonadezi Long Bình theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 09/2023/HĐTC-TD giữa Công ty và Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai.
- Một phần quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của các thửa đất tại xã Nghĩa Thành và xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức và xã Sông Xoài, xã Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu mà đơn vị được giao để thực hiện "Dự án KCN Châu Đức" theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1017/2020/HĐBĐ/NHCT924 – SZC ngày 20/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Chi nhánh 7 TP.HCM – Xem thêm Mục 4.6.
- Một phần quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của các thửa đất tại xã Nghĩa Thành và xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức và xã Sông Xoài, xã Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu mà đơn vị được giao để thực hiện "Dự án KCN Châu Đức" theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0903/2019/HĐBĐ/NHCT 924 –SZC ngày 08/04/2019 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Chi nhánh 7 TP.HCM – Xem thêm Mục 4.6.
- Một phần quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của các thửa đất tại xã Nghĩa Thành và xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức và xã Sông Xoài, xã Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu mà đơn vị được giao để thực hiện "Dự án KCN Châu Đức" theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1109/2019/HĐBĐ/NHCT924–SZC ngày 11/11/2019 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Chi nhánh 7 TP.HCM.
- Các quyền tài sản phát sinh từ việc đầu tư Dự án hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Châu Đức theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1022/2020/HĐBĐ/NHCT924-SZC ngày 23/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Chi nhánh 7 TP.HCM.
- Các quyền tài sản (bao gồm: quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ...) theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1023/2020/HĐBĐ/NHCT924-SZC ngày 23/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Chi nhánh 7 TP.HCM.
- Các quyền khai thác phát sinh từ các lô đất đủ điều kiện kinh doanh và có nguồn gốc sử dụng là Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm thuộc Khu công nghiệp Châu Đức theo Hợp đồng thế chấp quyền khai thác số 1024/2020/HĐBĐ/NHCT924-SZC ngày 23/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Chi nhánh 7 TP.HCM.

CÔNG TY CP CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

- Các tài sản gắn liền với đất đã, sẽ hình thành và sở hữu trong tương lai (bao gồm nhưng không giới hạn các hạng mục công trình chính và các hạng mục công trình phụ trợ như đường giao thông, hệ thống đường điện, cấp thoát nước, xử lý nước thải, cảnh quan,...) thuộc Dự án Khu công nghiệp Châu Đức theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 0311/2024/HĐBĐ/NHCT924-SZC ngày 19/03/2024 giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Chi nhánh 7 TP.HCM.
- Quyền sử dụng đất của bên thế chấp đối với thửa đất theo GCNQSDĐ QSHNO và tài sản gắn liền với đất số BM 510880 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp theo Hợp đồng thế chấp Bất Động Sản số 148/2019/3211825/HĐBĐ ngày 10 tháng 12 năm 2019.
- Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án sân Golf Châu Đức, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh BRVT – Xem thêm Mục 4.7
- Tài sản hình thành từ vốn vay liên quan đến dự án Đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội (giai đoạn 1) – Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước theo Hợp đồng thế chấp động sản và quyền tài sản số 89/2024/3211825/HĐTC ngày 06/12/2024 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Đồng Nai.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 756198 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 756199 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 756196 cấp cho Công Ty Cổ Phần Sonadezi Châu Đức do Sở Tài Nguyên và Môi Trường – tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 756197 cấp cho Công Ty Cổ Phần Sonadezi Châu Đức do Sở Tài Nguyên và Môi Trường – tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020.
- Cam kết bảo lãnh của công ty mẹ - Xem thêm Mục 7.
- Khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 09 tháng số tiền gốc 2.750.000.000 VND tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam.
- Khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 12 tháng số tiền gốc 20.000.000.000 VND tại Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai

CÔNG TY CP CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.20. Vốn chủ sở hữu****4.20.1. 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	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	
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 trước	599.859.020.000	598.929.448.765			1.198.788.468.765
Lãi trong năm trước				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)
	1.799.858.630.000	604.276.698.765	157.832.827.134	543.582.909.886	3.105.551.065.785
Tại ngày 01/01/2025				221.276.383.565	221.276.383.565
Lãi trong kỳ				(25.740.000.000)	(25.740.000.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi			50.000.000.000	(50.000.000.000)	
Trích quỹ đầu tư phát triển				(179.985.863.000)	(179.985.863.000)
Chia cổ tức					
	1.799.858.630.000	604.276.698.765	207.832.827.134	509.133.430.451	3.121.101.586.350
Tại ngày 30/06/2025	1.799.858.630.000	604.276.698.765	207.832.827.134	509.133.430.451	3.121.101.586.350

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.20.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tổng Công ty Phát triển Khu Công Nghiệp	843.120.000.000	843.120.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	181.440.000.000	181.440.000.000
Các cổ đông khác	775.298.630.000	775.298.630.000
Cộng	1.799.858.630.000	1.799.858.630.000

4.20.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 30/06/2025	Tại ngày 01/01/2025
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	179.985.863	179.985.863
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	179.985.863	179.985.863
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	179.985.863	179.985.863

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

4.20.4. 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.

CÔNG TY CP CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Tình hình sử dụng vốn:

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

(*) 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.

4.21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 30/06/2025	Tại ngày 01/01/2025
Ngoại tệ:		
USD	34.124	34.137,18
Số lượng cổ phiếu thưởng được chia cổ tức bằng cổ phiếu của Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	742.500	742.500

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**

	Quý 2/2025 VND	Quý 2/2024 VND
Doanh thu cho thuê đất và phí quản lý	161.063.709.890	233.183.849.629
Doanh thu bán nhà liên kế tuyến phố thương mại khu dân cư Sonadezi Hữu Phước	4.902.594.930	10.553.166.674
Doanh thu hoạt động thể thao Golf và nhà hàng	12.176.435.292	13.288.867.588
Doanh thu cung cấp nước	4.335.943.400	2.824.033.900
Doanh thu cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	1.272.650.400	1.278.431.280
Doanh thu xử lý nước thải	1.862.530.200	1.107.712.800
Doanh thu khác	347.601.515	192.378.999
Doanh thu dịch vụ thu phí đường bộ	31.867.843.519	
Cộng	217.829.309.146	262.428.440.870

CÔNG TY CP CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**5.2. Giá vốn hàng bán**

	Quý 2/2025 VND	Quý 2/2024 VND
Giá vốn trích trước cho thuê đất và phí quản lý	33.487.205.910	89.053.410.474
Giá vốn bán nhà liên kế tuyến phố thương mại khu dân cư Sonadezi Hữu Phước	2.092.781.871	3.480.673.300
Giá vốn hoạt động thể thao Golf và nhà hàng	24.378.048.581	14.851.400.973
Giá vốn kinh doanh thu phí đường bộ	16.123.113.339	1.183.292.055
Giá vốn hoạt động cung cấp nước	3.836.212.800	2.574.054.000
Giá vốn hoạt động xử lý nước thải	1.115.908.354	1.330.599.730
Giá vốn cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	326.334.376	429.932.055
Giá vốn hoạt động khác	46.153.540	
Cộng	81.405.758.771	112.903.362.587

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 2/2025 VND	Quý 2/2024 VND
Lãi chênh lệch tỷ giá	22.317.083	36.634.063
Lãi tiền gửi	6.965.369.151	1.109.354.483
Cộng	6.987.686.234	1.145.988.546

5.4. Chi phí tài chính

	Quý 2/2025 VND	Quý 2/2024 VND
Lãi tiền vay	7.221.262.934	8.898.428.134
Chiết khấu thanh toán	5.440.000	1.449.910.000
Cộng	7.547.792.934	10.348.338.134

5.5. Chi phí bán hàng

	Quý 2/2025 VND	Quý 2/2024 VND
Chi phí khấu hao	6.004.545	69.050.922
Các khoản chi phí bán hàng khác	1.614.811.390	266.310.227
Cộng	1.620.815.935	335.361.149

CÔNG TY CP CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Quý 2/2025 VND	Quý 2/2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	10.333.538.638	8.307.725.724
Chi phí đồ dùng văn phòng	208.520.635	101.447.892
Chi phí khấu hao	500.606.596	449.220.508
Thuế, phí, lệ phí	418.439.216	351.388.823
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.342.514.766	1.090.929.382
Chi phí bằng tiền khác	1.893.082.532	1.795.785.341
Chi phí dự phòng	1.514.589.379	1.355.159.517
Cộng	16.211.291.762	13.451.657.187

5.7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Quý 2/2025 VND	Quý 2/2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	677.051.353	345.824.433
Chi phí nhân công	16.623.189.258	17.159.190.836
Chi phí khấu hao tài sản cố định	44.750.188.120	90.642.778.621
Chi phí dự phòng	1.514.589.379	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.991.280.180	16.379.454.664
Chi phí khác bằng tiền	57.485.229.334	19.494.137.331
Cộng	141.041.527.624	145.376.545.402

5.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý 2/2025 VND	Quý 2/2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế trong kỳ	118.230.971.947	126.435.734.081
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	174.712.167	
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	118.056.259.780	126.435.734.081
Chi phí thuế TNDN hiện hành	23.303.358.340	24.208.253.565

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CP CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**6. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

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

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

Cho kỳ kế toán quý 2/2025

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	
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND	Kỳ này VND	Kỳ trước VND	Kỳ này VND	Kỳ trước VND	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu								
Từ khách hàng bên ngoài	173.785	249.140	12.176	13.288	31.868	-	217.829	262.428
Kết quả hoạt động kinh doanh								
Kết quả của bộ phận	132.880	152.271	(12.202)	(1.563)	15.745	(1.183)	136.424	149.525
Chi phí không phân bổ							17.832	13.787
Doanh thu hoạt động tài chính							6.988	1.146
Chi phí tài chính							7.554	10.348
Lợi nhuận khác							205	(100)
Lợi nhuận trước thuế							118.231	126.436
Thuế thu nhập doanh nghiệp							23.303	24.208
Lợi nhuận sau thuế							94.928	102.228

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

7. 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 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 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu khách hàng:		
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	1.713.867.068	
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	4.665.773.807	
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	1.983.870	
Bà Phạm Thị Kim Hòa - Trưởng Ban kiểm soát	551.000.000	1.253.000.000
Bà Lê Thị Giang	595.000.000	595.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	3.957.360	21.000.978
Cộng - Xem thêm Mục 4.3	<u>7.531.582.105</u>	<u>1.869.000.978</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 CP CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

	Tại ngày 30/6/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải trả người bán:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	(4.310.269.103)	(2.559.602.602)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	(671.789.160)	(1.433.137.085)
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	(1.374.776.130)	(1.067.327.520)
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	(3.659.387.716)	(681.161.963)
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	(16.303.578)	(16.235.301)
	<u>(10.032.525.687)</u>	<u>(5.757.464.471)</u>
Cộng - Xem thêm Mục 4.12		
Người mua trả tiền trước:		
Ông Phan Hoàng Nam	(4.231.823.213)	(4.231.823.213)
Ông Nguyễn Minh Tân - Phó Tổng Giám đốc		(3.512.732.304)
	<u>(4.231.823.213)</u>	<u>(7.744.555.517)</u>
Cộng - Xem thêm Mục 4.13		
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	(5.349.116.917)	(5.524.706.617)
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	(2.977.067.379)	
Ông Phan Hoàng Nam Anh	(1.235.398.889)	(1.235.398.889)
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)
	<u>(15.796.517.329)</u>	<u>(12.995.039.650)</u>
Cộng - Xem thêm Mục 4.18		
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)	(20.328.000.000)
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	(2 383 811 682)	
	<u>(22.711.811.682)</u>	<u>(20.328.000.000)</u>
Cộng		

CÔNG TY CP CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

	Quý 2/2025 VND	Quý 2/2024 VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ:		
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	1.586.566.978	1.806.074.529
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	922.911.965	125.190.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	5.065.200	712.052.340
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	4.241.612.552	5.846.714.972
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	445.218.012	424.554.480
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	205.385.389	267.646.501
Cộng - Xem thêm Mục 5.1	7.406.760.096	134.247.042.822
Mua hàng hóa, dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	17.333.370.503	
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	4.388.797.800	3.186.991.400
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2		6.912.818.182
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	622.027.000	
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	447.791.489	389.400.913
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	4.542.500	1.564.000
Trường Cao đẳng CN & QT Sonadezi		41.300.000
Cộng	22.796.529.292	10.532.074.495

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 4.19;



CÔNG TY CP CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Quý 2/2025 VND</u>	<u>Quý 2/2024 VND</u>
Ông Đinh Ngọc Thuận	Chủ tịch Hội đồng quản trị	44.000.000	34.000.000
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị	24.000.000	24.000.000
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị	34.000.000	34.000.000
Ông Trần Hào Hiệp	Thành viên Hội đồng quản trị	34.000.000	34.000.000
Ông Nguyễn Văn Lương	Thành viên Hội đồng quản trị	34.000.000	34.000.000
Ông Phan Đình Thám	Thành viên Hội đồng quản trị	34.000.000	34.000.000
Bà Nguyễn Phương Hằng	Thành viên Hội đồng quản trị	34.000.000	34.000.000
Cộng		238.000.000	228.000.000

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Quý 2/2025 VND</u>	<u>Quý 2/2024 VND</u>
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Tổng Giám đốc	346.800.000	276.710.000
Ông Trần Trung Chiến	Phó Tổng Giám đốc	266.400.000	225.970.000
Ông Nguyễn Minh Tân	Phó Tổng Giám đốc	266.400.000	214.170.000
Ông Hoàng Văn Chi	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01/07/2024)	266.400.000	
Ông Trần Ngọc Tông	Kế toán trưởng	208.193.000	172.280.000
Cộng		1.354.193.000	889.130.000

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.

00899
CÔNG T
Ổ PH
NAD
IÊU Đ
HÒA - T

CÔNG TY CP CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Quý 2/2025 VND</u>	<u>Quý 2/2024 VND</u>
Bà Phạm Thị Kim Hòa	Trưởng ban	205.928.000	172.280.000
Bà Trịnh Thị Hoa	Thành viên	17.000.000	17.000.000
Ông Lê Đức Thuận	Thành viên	17.000.000	17.000.000
Cộng		239.928.000	206.280.000



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Trần Ngọc Tông
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 17 tháng 07 năm 2025



Số: 1000. 2025 / SZC-TCKT

Đồng Nai, ngày 18 tháng 7 năm 2025

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

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

- Tổ chức niêm yết : Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức.
- Tên giao dịch : SZC
- Mã chứng khoán niêm yết : SZC
- Nội dung:

Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức xin được giải trình tình hình biến động lợi
nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên Báo cáo tài chính hợp nhất quý 2/2025 như
sau:

• Báo cáo tài chính hợp nhất

ĐVT: Đồng

Stt	Nội dung	Q2/2025	Q2/2024	%Tăng/giảm
1	Doanh thu	225.022.071.349	263.574.453.138	Giảm 14,6%
2	Chi phí	106.791.099.402	137.138.719.057	Giảm 22,1%
3	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	94.927.613.607	102.227.480.516	Giảm 7,1%

Lý do: Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 44.599.131.724 đồng tương ứng
với tỷ lệ giảm 17% so với cùng kỳ năm 2024. Chi phí giá vốn dịch vụ giảm 28% so với
cùng kỳ năm 2024. Doanh thu hoạt động tài chính tăng gấp 6 lần, chi phí tài chính
giảm tương ứng với tỷ lệ giảm 27% so với cùng kỳ năm 2024. Chi phí bán hàng tăng
gấp 3 lần, chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 20,5% so với cùng kỳ năm trước. Từ biến
động doanh thu và chi phí như trên dẫn đến lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp
giảm 7,1% so với cùng kỳ năm trước.

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

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, TCKT.



Nguyễn Văn Tuấn