

Số: 1100 .2025/SZC-KHTH

Đồng Nai, ngày 14 tháng 8 năm 2025

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

Kính gửi:

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

- Tên tổ chức: CÔNG TY CP SONADEZI CHÂU ĐỨC
- Mã chứng khoán: SZC
- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai
- Điện thoại: 0251.8860788
- Fax: 0251.8860783
- Người thực hiện công bố thông tin: Ông Nguyễn Minh Tân
Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

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

Nội dung thông tin công bố:

- Báo cáo tài chính bán niên năm 2025 đã được soát xét của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức.
- Văn bản giải trình biến động lợi nhuận sau thuế TNDN.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 14/8/2025 tại đường dẫn: <http://www.sonadezichauduc.com.vn>

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, KHTH.

Đại diện tổ chức

Người được ủy quyền CBTT

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

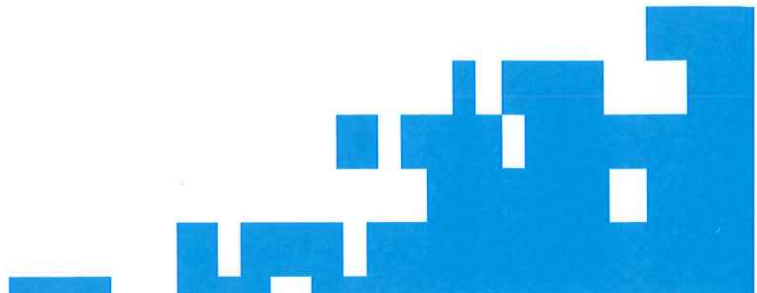


Nguyễn Minh Tân



**CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI CHÂU ĐỨC**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	03 - 04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 06 năm 2025	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2025	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2025	08 - 09
Bản thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc	10 - 42

23
C
T
T
M
H



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức (dưới đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính riêng đính kèm đã được soát xét của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2025.

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

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

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

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Phạm Thị Kim Hòa	Trưởng ban
Ông Lê Đức Thuận	Thành viên
Bà Nguyễn Thanh Hương	Thành viên (bổ nhiệm ngày 11 tháng 04 năm 2025)
Bà Trịnh Thị Hoa	Thành viên (miễn nhiệm ngày 11 tháng 04 năm 2025)

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Tổng Giám đốc
Ông Trần Trung Chiến	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Minh Tân	Phó Tổng Giám đốc
Ông Hoàng Văn Chi	Phó Tổng Giám đốc

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên của RSM Quốc tế.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng hằng kỳ 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 kỳ. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính riêng được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán 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 riêng.

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng giám đốc

Đồng Nai, ngày 12 tháng 08 năm 2025

Số: 28/2025/SX-RSMHCM

**BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức, được lập ngày 12 tháng 08 năm 2025, từ trang 05 đến trang 42, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

(Xem trang tiếp theo)

**BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của đơn vị tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của đơn vị cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực kế toán, 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 riêng giữa niên độ.

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

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 08 năm 2025

Như đã trình bày tại Mục 2.1 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc, báo cáo tài chính riêng 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

Mẫu số B 01a - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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		2.531.313.518.471	3.066.828.196.450
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	304.604.136.905	705.293.019.852
1. Tiền	111		104.482.722.645	105.174.670.236
2. Các khoản tương đương tiền	112		200.121.414.260	600.118.349.616
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		114.784.500.000	334.784.500.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	114.784.500.000	334.784.500.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		143.550.776.877	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	15.838.809.768	23.364.854.090
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	56.264.544.144	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		171.534.800.254	133.866.975.096
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.11	114.807.781.507	80.961.504.855
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.14	56.727.018.747	52.905.470.241
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		5.578.822.410.799	5.158.971.933.825
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		198.404.613.869	324.145.994*
1. Phải thu dài hạn khác	216	4.5	198.404.613.869	324.145.994*
II. Tài sản cố định	220		447.914.255.408	755.645.546.018
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	446.400.019.755	753.975.724.305
Nguyên giá	222		587.630.684.781	925.313.687.679
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(141.230.665.026)	(171.337.963.374)
2. Tài sản cố định vô hình	227		1.514.235.653	1.669.821.713
Nguyên giá	228		2.351.358.424	2.351.358.424
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(837.122.771)	(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		3.567.030.022.281	3.148.111.740.852
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.8	3.567.030.022.281	3.148.111.740.852
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	204.818.125.000	52.818.125.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		152.000.000.000	-
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		52.818.125.000	52.818.125.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		78.348.909.718	82.100.673.788
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.11	78.348.909.718	82.100.673.788
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		8.110.135.929.270	8.225.800.130.275

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

Mẫu số B 01a - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (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		5.000.440.063.581	5.120.249.064.490
I. Nợ ngắn hạn	310		1.600.747.255.431	1.911.546.002.942
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	205.366.254.142	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	18.149.640.477	14.212.491.214
4. Phải trả người lao động	314	4.15	15.222.486.688	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	488.090.763.558	310.495.579.253
8. Vay ngắn hạn	320	4.20	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	4.19	54.003.993.328	36.165.386.338
II. Nợ dài hạn	330		3.399.692.808.150	3.208.703.061.548
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.16	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 dài hạn	338	4.20	1.761.270.207.895	1.656.823.281.151
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3.109.695.865.689	3.105.551.065.785
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.21	3.109.695.865.689	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		497.727.709.790	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		209.870.662.904	302.127.157.852
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		8.110.135.929.270	8.225.800.130.275



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Trần Ngọc Tông
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 12 tháng 08 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

Mẫu số B 02a - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	4.23	600.203.914.557	476.160.598.438
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		17.000.000	12.000.000
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		600.186.914.557	476.148.598.438
4. Giá vốn hàng bán	11	4.24	291.216.494.500	228.122.379.399
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		308.970.420.057	248.026.219.039
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	4.25	13.311.311.501	4.087.854.284
7. Chi phí tài chính	22	4.26	13.428.762.865	19.699.347.298
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		13.423.322.865	18.043.037.298
8. Chi phí bán hàng	25	4.27	13.724.351.455	472.348.520
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	4.28	36.032.690.967	22.575.538.124
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		259.095.926.271	209.366.839.381
11. Thu nhập khác	31		1.523.509.643	23.722
12. Chi phí khác	32		9.737	234.055.286
13. Lợi nhuận khác	40		1.523.499.906	(234.031.564)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		260.619.426.177	209.132.807.817
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	4.30	50.748.763.273	41.826.561.563
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		209.870.662.904	167.306.246.254



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Trần Ngọc Tông
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 12 tháng 08 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

Mẫu số B 03a - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**(Theo phương pháp gián tiếp)**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		260.619.426.177	209.132.807.817
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	4.29	158.340.519.794	181.022.044.125
Các khoản dự phòng	03	4.29	1.514.589.379	1.355.159.517
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(22.317.083)	(36.255.263)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(13.358.085.327)	(4.051.220.221)
Chi phí lãi vay	06	4.26	13.423.322.865	18.043.037.298
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	(132.471.235)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		420.517.455.805	405.333.102.038
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(7.007.501.621)	(13.925.160.710)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(55.797.629.973)	(25.654.526.402)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(222.386.327.488)	81.787.458.707
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(37.360.778.148)	1.190.530.084
Tiền lãi vay đã trả	14		(13.029.013.690)	(16.536.695.366)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.14	(46.708.424.014)	(56.773.072.174)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		19.420.000	5.000.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(6.420.813.010)	(14.963.591.031)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		31.826.387.861	360.463.045.146
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		(491.422.057.661)	(346.834.662.627)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		69.090.909	-
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		220.000.000.000	12.340.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(39.000.000.000)	-
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		21.107.487.569	4.058.331.332
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(289.245.479.183)	(330.436.331.295)

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

Mẫu số B 03a - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	1.199.716.940.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	4.31	369.222.297.677	231.966.682.695
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	4.32	(512.491.933.185)	(346.292.519.229)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(22.473.200)	(1.054.824.710)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(143.292.108.708)	1.084.336.278.756
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ (50 = 20+30+40)	50		(400.711.200.030)	1.114.362.992.607
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		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
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ (70 = 50+60+61)	70	4.1	304.604.136.905	1.336.814.266.590



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Trần Ngọc Tông
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 12 tháng 08 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 261 (31/12/2024: 263).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

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

1.3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

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

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Công ty có công ty con như sau:

Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
Công ty TNHH MTV BOT 768	Kinh doanh thu phí cầu đường dự án BOT	Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	100%	100%	100%

Các đơn vị trực thuộc tính đến ngày 30 tháng 06 năm 2025 gồm:

Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ
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 Ngã Giao, Thành phố Hồ Chí Minh, 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 Ngã Giao, Thành phố Hồ Chí Minh, 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 riêng 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 riêng kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3. Kỳ kế toán năm

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

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

Các chính sách kế toán áp dụng để lập báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 thống nhất với các chính sách kế toán đã áp dụng để lập báo cáo tài chính năm 2024.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4. CÁC SỰ KIỆN HOẶC GIAO DỊCH TRỌNG YẾU TRONG KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ****4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tiền mặt	307.217.720	370.913.532
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	104.175.504.925	104.803.756.704
Các khoản tương đương tiền (*)	200.121.414.260	600.118.349.616
Cộng	<u>304.604.136.905</u>	<u>705.293.019.852</u>

(*) Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới 03 tháng tại ngày 30/06/2025 với lãi suất 4,40%/năm.

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 tại ngày 30/06/2025 với lãi suất từ 4,20% đến 5,60%/năm. Khoản tiền gửi này đang được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.20.

Đầu tư vào công ty con là khoản đầu tư vào Công ty TNHH MTV BOT 768, được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Giá gốc	152.000.000.000	-
Giá trị hợp lý (*)	(*)	-
Dự phòng	-	-

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (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 30/06/2025			Tại ngày 01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình (a)	31.518.125.000	51.185.435.000	-	31.518.125.000	50.050.782.500	-
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	5.383.500.000	-	1.500.000.000	4.613.000.000	-
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 và số lượng cổ phiếu mà Công ty đang nắm giữ tại ngày 30 tháng 06 năm 2025.

(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.

(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 và số lượng cổ phiếu mà Công ty đang nắm giữ tại ngày 30 tháng 06 năm 2025.

(*) 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 riêng 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (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 4.33	8.082.582.105	1.869.000.978
Các khách hàng khác (*)	70.315.083.860	70.478.996.562
Cộng	<u>78.397.665.965</u>	<u>72.347.997.540</u>

(*) 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
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Môi trường Thế Giới Xanh	8.252.857.511	16.568.490.687
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Song Phương	1.862.000.000	-
Các nhà cung cấp khác (*)	5.723.952.257	6.796.363.403
Cộng	<u>15.838.809.768</u>	<u>23.364.854.090</u>

(*) 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.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.5. Phải thu khác**

	Tại ngày 30/06/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		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	55.486.639.518	-	51.008.177.470	-
Phải thu khác	777.904.626	-	8.481.898.957	-
Cộng	56.264.544.144	-	59.490.076.427	-
Dài hạn:				
Phải thu khác bên liên quan - Xem thêm Mục 4.33 (*)	198.011.076.552	-	-	-
Ký cược, ký quỹ cho bên liên quan - Xem thêm Mục 4.33	388.537.317	-	319.145.994	-
Ký cược, ký quỹ	5.000.000	-	5.000.000	-
Cộng	198.404.613.869	-	324.145.994	-

(*) Là khoản phải thu Công ty TNHH MTV BOT 768 theo Quyết định số 110.2025/QĐ-SZC-HĐQT ngày 29/04/2025 của Hội đồng quản trị về việc thông qua giá trị tài sản góp vốn Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức bàn giao cho Công ty TNHH MTV BOT 768, chi tiết như sau:

	Giá trị VND
Vốn đầu tư của Công ty tại Dự án BOT 768 (1)	350.011.076.552
Vốn điều lệ của Công ty TNHH MTV BOT 768 (2)	152.000.000.000
Số tiền Công ty TNHH MTV BOT 768 phải chuyển trả Công ty (1) - (2)	198.011.076.552
Trong đó:	
<i>Thặng dư giữ lại của hoạt động BOT từ năm 2010 đến năm 2024 sẽ được hoàn trả khi hoàn tất công tác thu phí và quyết toán theo quy định của Nhà nước</i>	108.549.665.593
<i>Số tiền hoàn trả căn cứ theo tình hình tài chính của Công ty TNHH MTV BOT 768</i>	89.461.410.959

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (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	1.393.273.118	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	Trên 1 năm
Công ty TNHH KSB Vina	1.844.901.157	413.655.368	Trên 1 năm	1.322.867.546	345.980.743	Trên 1 năm
Công ty TNHH LTP Global Vina	935.757.436	361.961.705	Trên 6 tháng	671.754.321	177.159.524	Trên 1 năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Thuận	778.375.003	-	Trên 3 năm	778.375.003	-	Trên 3 năm
Công ty TNHH Aurelia Apparels Việt Nam	81.957.639	-	Trên 3 năm	81.957.639	-	Trên 3 năm
Cộng	8.343.516.118	1.393.273.118		7.557.479.392	2.121.825.771	

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (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
Cộng	1.796.482.929.072	1.742.758.809.927

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trong kỳ là 9.247.639.431 VND - Xem thêm Mục 4.26.

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 Golf Châu Đức	37.310.561.765	37.053.502.674
Dự án đường BOT 768	-	47.829.697.586
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	628.061.557	628.061.557
Cộng	3.567.030.022.281	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 này đang được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.20.

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong kỳ là 61.304.507.934 VND - Xem thêm Mục 4.26.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2025	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 kỳ	-	-	-	267.760.546	411.943.560	679.704.106
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	36.421.888.236	-	-	-	36.421.888.236
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(464.300.000)	-	-	(464.300.000)
Giảm do góp vốn vào công ty con	(337.678.907.004)	(36.538.888.236)	-	(102.500.000)	-	(374.320.295.240)
Tại ngày 30/06/2025	227.687.476.858	36.615.921.218	34.706.621.918	5.266.440.323	283.354.224.464	587.630.684.781
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	4.895.160.528	1.293.963.429	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 do góp vốn vào công ty con	(49.196.355.862)	(104.464.279)	-	(102.500.000)	-	(49.403.320.141)
Tại ngày 30/06/2025	39.278.852.456	8.908.369.573	18.337.154.931	3.779.914.140	70.926.373.926	141.230.665.026
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 30/06/2025	188.408.624.402	27.707.551.645	16.369.466.987	1.486.526.183	212.427.850.538	446.400.019.755

Giá trị còn lại cuối kỳ của tài sản cố định 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 4.20.

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 6.490.402.228 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (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	<u>1.961.474.792.081</u>	-	<u>1.961.474.792.081</u>
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	<u>879.168.307.558</u>	<u>37.665.217.650</u>	<u>841.503.089.908</u>
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	<u>1.082.306.484.523</u>		<u>1.119.971.702.173</u>

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

Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 30.861.026.964 VND.

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	555.186.121.189	426.917.938.258
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	229.635.881.976	176.415.056.800

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (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	-
Các khoản khác	5.023.807.605	80.961.504.855
Cộng	<u>114.807.781.507</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
Các khoản khác	9.647.222.121	11.075.943.781
Cộng	<u>78.348.909.718</u>	<u>82.100.673.788</u>

- (a) Là giá trị tiền thuê lại lô đất đã cho thuê theo Hợp đồng số 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 II 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 CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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

	Tại ngày 30/06/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 4.33	9.525.530.158	9.525.530.158	5.757.464.471	5.757.464.471
Phải trả cho người bán:				
Chi nhánh Trung tâm Phát triển Quỹ đất khu vực Châu Đức	169.171.812.148	169.171.812.148	129.163.942.089	129.163.942.089
Phải trả cho các nhà cung cấp khác (*)	26.668.911.836	26.668.911.836	45.125.657.613	45.125.657.613
Cộng	<u>205.366.254.142</u>	<u>205.366.254.142</u>	<u>180.047.064.173</u>	<u>180.047.064.173</u>

(*) 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 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan - Xem thêm Mục 4.33	4.232.601.036	7.744.555.517
Công ty Cổ phần Tôn Vina One	191.749.652.401	133.647.431.864
Công ty TNHH Quickpack Household and Hygiene Vietnam	80.035.067.205	-
Các khách hàng khác	101.078.475.867	514.164.207.337
Cộng	<u>377.095.796.509</u>	<u>655.556.194.718</u>

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Số phát sinh VND	Số đã khấu trừ VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	56.727.018.747	24.458.420.985	(20.636.872.479)	52.905.470.241
	Tại ngày 30/06/2025 VND	Trong kỳ VND		Tại ngày 01/01/2025 VND
	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	108.744.355	3.958.651.441	(3.849.907.086)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	16.980.244.517	50.748.763.273	(46.708.424.014)	12.939.905.258
Thuế thu nhập cá nhân	303.662.200	3.463.273.167	(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 khoản phải nộp khác	-	13.200.000	(13.200.000)	-
Cộng	18.149.640.477	62.744.445.724	(58.807.296.461)	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)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (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	<u>5.877.800.688</u>	<u>6.217.562.465</u>
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	<u>1.342.644.152.021</u>	<u>1.241.884.757.730</u>

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	<u>32.464.109.382</u>	<u>19.787.163.113</u>
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	<u>293.427.624.759</u>	<u>307.644.199.192</u>

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (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 cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 4.33	102.627.018.000	-
Cổ tức phải trả	80.415.696.361	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 4.33	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 4.33	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	18.347.806.638	27.841.687.557
Cộng	<u>488.090.763.558</u>	<u>310.495.579.253</u>
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược	2.350.823.475	2.350.823.475

4.19. Quỹ khen thưởng phúc lợi

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Số dư đầu năm	36.165.386.338	53.040.990.752
Trích lập trong kỳ	25.740.000.000	12.680.000.000
Tăng khác	19.420.000	5.000.000
Sử dụng trong kỳ	(6.420.813.010)	(14.963.591.031)
Giảm khác	(1.500.000.000)	-
Số dư cuối kỳ	<u>54.003.993.328</u>	<u>50.762.399.721</u>

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/06/2025 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 ngân hàng (a)	175.277.046.321	175.277.046.321	138.954.626.264	53.469.313.516	89.791.733.573	89.791.733.573
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (b)	229.199.364.338	229.199.364.338	106.540.744.669	257.658.619.669	380.317.239.338	380.317.239.338
Vay dài hạn khác đến hạn trả	-	-	-	5.456.000.000	5.456.000.000	5.456.000.000
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	-	-	-	200.000.000.000	200.000.000.000	200.000.000.000
Cộng	404.476.410.659	404.476.410.659	245.495.370.933	516.583.933.185	675.564.972.911	675.564.972.911
Dài hạn:						
Vay ngân hàng (c)	1.761.270.207.895	1.761.270.207.895	230.267.671.413	106.540.744.669	1.637.543.281.151	1.637.543.281.151
Vay dài hạn khác	-	-	-	19.280.000.000	19.280.000.000	19.280.000.000
Cộng	1.761.270.207.895	1.761.270.207.895	230.267.671.413	125.820.744.669	1.656.823.281.151	1.656.823.281.151
Tổng cộng	2.165.746.618.554	2.165.746.618.554	475.763.042.346	642.404.677.854	2.332.388.254.062	2.332.388.254.062



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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

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

	<u>Thời hạn vay</u>	<u>Lãi suất</u>	<u>Tài sản đảm bảo</u>	<u>Tại ngày 30/06/2025 VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2025 VND</u>
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh	9 tháng	6,10%/năm	Các tài sản đảm bảo được chi tiết tại Mục (c.1)	60.381.185.646	-
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam	6 tháng	4,135% - 4,625%/năm	Không có tài sản đảm bảo	54.140.081.483	53.469.313.516
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	9 tháng	4,30% - 4,60%/năm	Tiền gửi kỳ hạn - Xem thêm Mục 4.2	39.348.497.657	36.322.420.057
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Biên Hoà	5 - 6 tháng	4,00%/năm	Không có tài sản đảm bảo	21.407.281.535	-
Cộng				<u>175.277.046.321</u>	<u>89.791.733.573</u>

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

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

	<u>Tại ngày 30/06/2025 VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2025 VND</u>
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh	124.500.000.000	277.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	55.850.000.000	56.800.000.000
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam	38.333.333.334	38.333.333.334
Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam - Chi nhánh Vũng Tàu	6.996.375.004	4.664.250.004
Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	3.519.656.000	3.519.656.000
Cộng	<u>229.199.364.338</u>	<u>380.317.239.338</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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

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

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh	1.406.978.403.298	1.230.210.731.885
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	210.195.592.218	237.645.592.218
Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam - Chi nhánh Vũng Tàu	83.956.499.994	88.620.749.996
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam	57.499.999.997	76.666.666.664
Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	2.639.712.388	4.399.540.388
Cộng	1.761.270.207.895	1.637.543.281.151

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

(c.1) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh:

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

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

- Một phần quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của các thửa đất tại xã Nghĩa Thành và xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức và xã Sông Xoài, xã Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu mà đơn vị được giao để thực hiện "Dự án khu công nghiệp Châu Đức" theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0903/2019-HĐBĐ/NHCT924-SZC ngày 08/04/2019, Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1109/2019-HĐBĐ/NHCT924-SZC ngày 11/11/2019, Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1017/2020-HĐBĐ/NHCT924-SZC ngày 20/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công Thương - Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh - Xem thêm Mục 4.10;

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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

(c.2) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (tiếp theo):

Hạn mức vay: 106.000.000.000 VND

Thời hạn vay: 60 tháng

Lãi suất: 7,2%/năm

Mục đích vay: Thanh toán các chi phí hợp lý của dự án “Đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội (giai đoạn 1) - Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước”.

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

(c.3) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam - Chi nhánh Vũng Tàu:

Hạn mức vay: 450.000.000.000 VND

Thời hạn vay: 84 tháng

Lãi suất: 10,00%/năm

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

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

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

(c.4) Vay dài hạn Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam:

Hạn mức vay: 230.000.000.000 VND

Thời hạn vay: 6 năm

Lãi suất: 6,175%/năm

Mục đích vay: Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng và các chi phí khác của Dự án khu đô thị Châu Đức.

Tài sản đảm bảo: - Cam kết bảo lãnh của công ty mẹ - Xem thêm Mục 4.33;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU756198, CU756199, tThửa đất số 42, 43 Tờ bản đồ số 18 xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020.

(c.5) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai:

Hạn mức vay: 90.000.000.000 VND

Thời hạn vay: 36 tháng

Lãi suất: 10,00%/năm

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

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



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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

Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu đến ngày 30 tháng 06 năm 2025 như sau:

Mã trái phiếu	Kỳ hạn	Ngày phát hành	Giá trị phát hành (theo mệnh giá) Tỷ đồng	Giá trị đang lưu hành Tỷ đồng	Kỳ trả lãi	Ngày thanh toán	Thanh toán lãi		Thanh toán gốc	
							Số tiền phải thanh toán VND	Số tiền đã thanh toán VND	Số tiền phải thanh toán VND	Số tiền đã thanh toán VND
SZCH21 26001	05 năm	08/01/2021	500	0	03 tháng	10/01/2022	9.915.068.493	9.915.068.493	100.000.000.000	100.000.000.000
						07/04/2022	7.425.753.425	7.425.753.425	-	-
						07/07/2022	7.678.904.110	7.678.904.110	-	-
						10/10/2022	7.763.287.671	7.763.287.671	-	-
						09/01/2023	7.847.671.234	7.847.671.234	100.000.000.000	100.000.000.000
						10/04/2023	7.030.684.932	7.030.684.932	-	-
						10/07/2023	6.956.712.329	6.956.712.329	-	-
						09/10/2023	6.139.726.027	6.139.726.027	-	-
						08/01/2024	5.572.191.781	5.572.191.781	100.000.000.000	100.000.000.000
						08/04/2024	3.465.479.452	3.465.479.452	-	-
						04/07/2024	3.330.849.315	3.330.849.315	-	-
						07/10/2024	3.367.452.055	3.367.452.055	-	-
						08/01/2025	3.367.452.055	3.367.452.055	200.000.000.000	200.000.000.000

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

Dự án sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu	Phương án phát hành		Thực tế	
	Thời gian giải ngân	Giá trị giải ngân VND	Thời gian giải ngân	Giá trị giải ngân VND
Đầu tư dự án khu đô thị Châu Đức	08/01/2021 - 08/11/2023	500.000.000.000	08/01/2021 - 08/11/2023	500.000.000.000
Số sử dụng từ ngày 08/11/2023 đến ngày 30/06/2025				500.000.000.000
Số chưa sử dụng đến ngày 30/06/2025				-

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.21. Vốn chủ sở hữu****4.21.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu				
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2024	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 06 tháng đầu năm trước	599.859.020.000	598.929.448.765	-	-	1.198.788.468.765
Lãi trong 06 tháng đầu năm trước	-	-	-	167.306.246.254	167.306.246.254
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	30.000.000.000	(30.000.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(12.680.000.000)	(12.680.000.000)
Chia cổ tức	-	-	-	(119.999.961.000)	(119.999.961.000)
Tại ngày 30/06/2024	1.799.858.630.000	604.276.698.765	157.832.827.134	408.761.998.288	2.970.730.154.187
Lãi trong 06 tháng cuối năm trước	-	-	-	134.820.911.598	134.820.911.598
Tại ngày 01/01/2025	1.799.858.630.000	604.276.698.765	157.832.827.134	543.582.909.886	3.105.551.065.785
Lãi trong 06 tháng đầu năm nay	-	-	-	209.870.662.904	209.870.662.904
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	50.000.000.000	(50.000.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(25.740.000.000)	(25.740.000.000)
Chia cổ tức	-	-	-	(179.985.863.000)	(179.985.863.000)
Tại ngày 30/06/2025	1.799.858.630.000	604.276.698.765	207.832.827.134	497.727.709.790	3.109.695.865.689

Việc chia cổ tức và phân phối lợi nhuận trong 06 tháng đầu năm nay được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ thông thường niên năm 2025 số 06.2025/NQ-SZC-ĐHĐCĐ ngày 11 tháng 04 năm 2025.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.21.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tổng Công ty Cổ phần 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
Vốn góp của các đối tượng khác	775.298.630.000	775.298.630.000
Cộng	1.799.858.630.000	1.799.858.630.000

4.21.3. 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.

4.21.4. Cổ tức

Căn cứ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 06.2025/NQ-SZC-ĐHĐCĐ ngày 11 tháng 04 năm 2025, cổ tức năm 2024 được chia với tỷ lệ 10% vốn điều lệ.

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

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

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

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 CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (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 Shinhan	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.

4.22. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 30/06/2025	Tại ngày 01/01/2025
Ngoại tệ:		
USD	34.123,98	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

4.23. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu cho thuê đất và phí quản lý	555.186.121.189	426.917.938.258
Doanh thu hoạt động thể thao Golf và nhà hàng	25.407.193.572	26.224.072.797
Doanh thu cung cấp nước	7.836.400.200	5.152.257.300
Doanh thu bán nhà liên kế tuyến phố thương mại khu dân cư Sonadezi Hữu Phước	4.902.594.930	12.881.606.373
Doanh thu xử lý nước thải	3.360.131.100	2.045.930.400
Doanh thu cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	2.698.397.986	2.582.487.292
Doanh thu khác	813.075.580	356.306.018
Cộng	600.203.914.557	476.160.598.438

Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 4.33 10.626.265.006 310.053.354.888

Doanh thu cho thuê đất được ghi nhận một lần trong 06 tháng đầu năm 2025 là 518.029.643.321 VND. Nếu doanh thu này được ghi nhận theo phương pháp phân bổ dần theo thời gian cho thuê thì doanh thu và lợi nhuận gộp 33 năm sau sẽ chênh lệch lần lượt là 502.793.477.341 VND và 370.401.163.462 VND so với phương pháp ghi nhận doanh thu một lần. Việc ghi nhận doanh thu một lần sẽ làm suy giảm doanh thu và lợi nhuận gộp của 33 năm sau với số liệu tương ứng nêu trên.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.24. Giá vốn hàng bán**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn trích trước cho thuê đất và phí quản lý	229.635.881.976	176.415.056.800
Giá vốn hoạt động thể thao Golf và nhà hàng	49.125.139.074	37.026.867.483
Giá vốn hoạt động cung cấp nước	6.999.589.200	4.488.204.800
Giá vốn bán nhà liên kế tuyến phố thương mại khu dân cư Sonadezi Hữu Phước	2.595.739.947	4.521.746.853
Giá vốn hoạt động xử lý nước thải	2.163.454.205	1.560.646.730
Giá vốn cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	613.728.568	820.923.926
Giá vốn kinh doanh thu phí đường bộ	-	3.260.869.647
Giá vốn hoạt động khác	82.961.530	28.063.160
Cộng	<u>291.216.494.500</u>	<u>228.122.379.399</u>

4.25. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia - Xem thêm Mục 4.33	2.722.500.000	2.722.500.000
Lãi tiền gửi	10.566.494.418	1.328.720.221
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	22.317.083	36.255.263
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	378.800
Cộng	<u>13.311.311.501</u>	<u>4.087.854.284</u>

4.26. Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí lãi vay	13.423.322.865	18.043.037.298
Chiết khấu thanh toán	5.440.000	1.656.310.000
Cộng	<u>13.428.762.865</u>	<u>19.699.347.298</u>

Tổng chi phí lãi vay được vốn hoá vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dự án khu đô thị Châu Đức và chi phí xây dựng cơ bản dở dang dự án khu công nghiệp Châu Đức trong 06 tháng đầu năm 2025 là 70.552.147.365 VND - Xem thêm Mục 4.7 và Mục 4.8.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.27. Chi phí bán hàng**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí tư vấn giới thiệu khách hàng	13.338.790.265	-
Chi phí khác	385.561.190	472.348.520
Cộng	13.724.351.455	472.348.520

4.28. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	24.378.259.327	12.188.832.613
Chi phí đồ dùng văn phòng	263.321.551	192.928.765
Chi phí khấu hao	995.590.473	870.237.545
Thuế, phí, lệ phí	802.024.204	882.222.676
Chi phí dự phòng các khoản phải thu khó đòi	1.514.589.379	1.355.159.517
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.629.075.095	2.280.361.176
Chi phí bằng tiền khác	5.449.830.938	4.805.795.832
Cộng	36.032.690.967	22.575.538.124

Chi phí quản lý doanh nghiệp kỳ này tăng gần 60% so với kỳ trước chủ yếu là do Công ty trích bổ sung lương dựa trên kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 06 tháng đầu năm 2025.

4.29. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên vật liệu	616.729.182	612.989.270
Chi phí nhân công	37.134.298.357	27.742.363.732
Chi phí khấu hao tài sản cố định (*)	158.340.519.794	181.022.044.125
Chi phí dự phòng	1.514.589.379	1.355.159.517
Chi phí dịch vụ mua ngoài	84.068.414.745	35.497.524.631
Chi phí khác bằng tiền	113.038.578.757	30.594.711.170
Cộng	394.713.130.214	276.824.792.445

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí khấu hao tài sản cố định trong kỳ	20.490.696.237	20.873.317.508
Chi phí khấu hao trích trước của hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp Châu Đức đang xây dựng dở dang, chưa quyết toán	137.849.823.557	160.148.726.617
Cộng	<u>158.340.519.794</u>	<u>181.022.044.125</u>
4.30. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế trong kỳ	260.619.426.177	209.132.807.817
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm (cổ tức được chia)	(2.722.500.000)	-
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	257.896.926.177	209.132.807.817
<i>Thu nhập tính thuế theo thuế suất thuế TNDN 20%</i>	<u>257.060.335.502</u>	<u>209.132.807.817</u>
<i>Thu nhập tính thuế theo thuế suất thuế TNDN 10%</i>	<u>836.590.675</u>	-
Chi phí thuế TNDN tính theo thuế suất thuế TNDN 20%	50.665.104.205	41.826.561.563
Chi phí thuế TNDN tính theo thuế suất thuế TNDN 10%	83.659.068	-
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế	<u>50.748.763.273</u>	<u>41.826.561.563</u>
4.31. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	369.222.297.677	231.966.682.695
4.32. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(312.491.933.185)	(246.292.519.229)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	(200.000.000.000)	(100.000.000.000)
Cộng	<u>(512.491.933.185)</u>	<u>(346.292.519.229)</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.33. Thông tin về các bên liên quan****Danh sách các bên liên quan****Mối quan hệ**

1. Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Công ty mẹ
2. Công ty TNHH MTV BOT 768	Công ty con
3. Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Công ty thành viên tập đoàn
4. Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Công ty thành viên tập đoàn
5. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	Công ty thành viên tập đoàn
6. Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Công ty thành viên tập đoàn
7. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Công ty thành viên tập đoàn
8. Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	Công ty thành viên tập đoàn
9. Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	Công ty thành viên tập đoàn
10. Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Công ty thành viên tập đoàn
11. Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	Công ty thành viên tập đoàn
12. Trường Cao đẳng Công nghệ & Quản trị Sonadezi	Công ty thành viên tập đoàn
13. Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
14. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng	Nhân sự quản lý chủ chốt
15. Bà Đỗ Trần Chân Nhi	Thành viên gia đình của nhân sự quản lý chủ chốt
16. Bà Lê Thị Giang	Thành viên gia đình của nhân sự quản lý chủ chốt
17. Bà Phạm Thị Anh Thi	Thành viên gia đình của nhân sự quản lý chủ chốt
18. Ông Phan Hoàng Nam Anh	Thành viên gia đình của nhân sự quản lý chủ chốt
19. Ông Phan Hoàng Nam	Thành viên gia đình của nhân sự quản lý chủ chốt

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

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	4.665.773.807	-
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	1.713.867.068	-
Bà Lê Thị Giang	595.000.000	595.000.000
Bà Phạm Thị Kim Hòa - Trưởng Ban kiểm soát	551.000.000	1.253.000.000
Ông Nguyễn Minh Tân - Phó Tổng Giám đốc	551.000.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	3.957.360	21.000.978
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	1.983.870	-
Cộng - Xem thêm Mục 4.3	8.082.582.105	1.869.000.978

Phải thu từ bàn giao tài sản cho công ty con
- Xem thêm Mục 4.5:

Công ty TNHH MTV BOT 768	198.011.076.552	-
--------------------------	-----------------	---

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ký cược, ký quỹ - Xem thêm Mục 4.5:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	388.537.317	319.145.994
Phải trả người bán ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	(4.310.269.103)	(2.559.602.602)
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	(3.152.392.187)	(681.161.963)
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	(1.374.776.130)	(1.067.327.520)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	(671.789.160)	(1.433.137.085)
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	(16.303.578)	(16.235.301)
Cộng - Xem thêm Mục 4.12	<u>(9.525.530.158)</u>	<u>(5.757.464.471)</u>
Người mua trả tiền trước ngắn hạn:		
Ông Phan Hoàng Nam	(4.231.823.213)	(4.231.823.213)
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	(777.823)	-
Ông Nguyễn Minh Tân - Phó Tổng Giám đốc	-	(3.512.732.304)
Cộng - Xem thêm Mục 4.13	<u>(4.232.601.036)</u>	<u>(7.744.555.517)</u>
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)
Cộng - Xem thêm Mục 4.18	<u>(15.796.517.329)</u>	<u>(12.995.039.650)</u>
Phải trả tiền hợp tác đầu tư dự án nhà ở xã hội:		
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)	-
Cộng - Xem thêm Mục 4.18	<u>(22.711.811.682)</u>	<u>(20.328.000.000)</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

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

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Cổ tức phải trả:		
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	(84.312.000.000)	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	(18.144.000.000)	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	(171.018.000)	-
Cộng - Xem thêm Mục 4.18	(102.627.018.000)	-

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	4.241.612.552	5.846.714.972
Ông Nguyễn Minh Tân - Phó Tổng Giám đốc	2.330.948.793	-
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	2.199.849.833	170.256.694.744
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	922.911.965	132.302.924.589
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	671.833.874	651.170.342
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	250.612.389	279.375.901
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	8.495.600	716.474.340
Cộng - Xem thêm Mục 4.23	10.626.265.006	310.053.354.888

Mua hàng hóa, dịch vụ:

Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	24.539.512.735	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	8.050.401.200	5.832.706.800
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	1.209.087.850	63.015.100
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	882.548.673	766.375.300
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	1.153.450	3.192.400
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	-	5.809.090.909
Trường Cao đẳng Công nghệ & Quản trị Sonadezi	-	41.300.000
Cộng	34.682.703.908	12.515.680.509

Cổ tức được chia - Xem thêm Mục 4.25:

Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	2.722.500.000	2.722.500.000
-----------------------------------	---------------	---------------

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)Cam kết bảo lãnh:

Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (công ty mẹ) đã cam kết bằng thư bảo lãnh để bảo đảm cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam - Chi nhánh Biên Hoà, với số dư nợ gốc, tiền lãi, hoa hồng và các nghĩa vụ tài chính phát sinh từ số nợ gốc này tối đa là 107.732.000.000 VND - Xem thêm Mục 4.20.

Thù lao và thu nhập của Hội đồng quản trị được hưởng trong kỳ như sau:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Ông Đinh Ngọc Thuận	Chủ tịch Hội đồng quản trị	68.000.000	58.000.000
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị	48.000.000	48.000.000
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị	58.000.000	58.000.000
Ông Trần Hào Hiệp	Thành viên Hội đồng quản trị	58.000.000	58.000.000
Ông Nguyễn Văn Lương	Thành viên Hội đồng quản trị	58.000.000	58.000.000
Ông Phan Đình Thám	Thành viên Hội đồng quản trị	58.000.000	58.000.000
Bà Nguyễn Phương Hằng	Thành viên Hội đồng quản trị	58.000.000	58.000.000
Cộng		406.000.000	396.000.000

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Tổng Giám đốc	1.090.754.000	479.620.000
Ông Trần Trung Chiến	Phó Tổng Giám đốc	822.803.000	395.340.000
Ông Nguyễn Minh Tân	Phó Tổng Giám đốc	836.495.000	375.740.000
Ông Hoàng Văn Chi	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01/07/2024)	671.347.000	-
Ông Trần Ngọc Tòng	Kế toán trưởng	663.801.000	316.160.000
Cộng		4.085.200.000	1.566.860.000

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (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>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Bà Phạm Thị Kim Hòa	Trưởng ban	619.815.000	306.160.000
Ông Lê Đức Thuận	Thành viên	29.000.000	29.000.000
Bà Nguyễn Thanh Hương	Thành viên (bổ nhiệm ngày 11/04/2025)	17.000.000	-
Bà Trịnh Thị Hoa	Thành viên (miễn nhiệm ngày 11/04/2025)	12.000.000	29.000.000
Cộng		677.815.000	364.160.000

4.34. Các sự kiện sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có các sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày phát hành báo cáo tài chính riêng.



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Trần Ngọc Tông
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người lập

Đồng Nai, ngày 12 tháng 08 năm 2025

Số: ~~1097~~ 2025 / SZC-TCKT

Đồng Nai, ngày 14 tháng 8 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 6 tháng đầu năm 2024 đã được soát xét như sau:

• Báo cáo tài chính tổng hợp

DVT: Đồng

Stt	Nội dung	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024	% Tăng/giảm
1	Doanh thu	615.038.735.701	480.248.476.444	Tăng 28,1%
2	Chi phí	354.402.309.524	271.103.668.627	Tăng 30,7%
3	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	209.870.662.904	167.306.246.254	Tăng 25,4%

Lý do: Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 124.043.316.119 đồng tương ứng với tỷ lệ tăng 26% so với cùng kỳ năm 2024. Chi phí giá vốn dịch vụ tăng 27,7% so với cùng kỳ năm 2024. Doanh thu hoạt động tài chính tăng gấp 3 lần, chi phí tài chính giảm tương ứng với tỷ lệ giảm 31,8% so với cùng kỳ năm 2024. Chi phí bán hàng tăng gấp 29 lần, chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 59,6% 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 tăng 25,4% 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