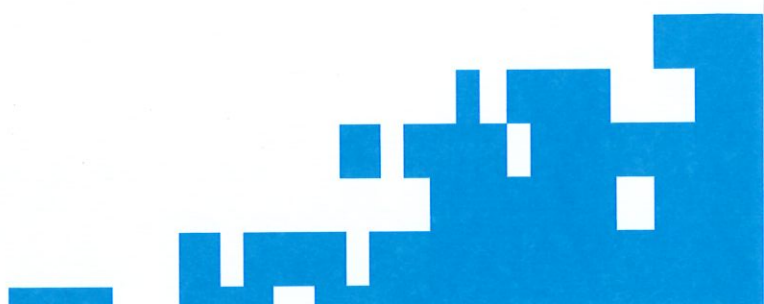


**CÔNG TY CỔ PHẦN  
SONADEZI LONG THÀNH**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**  
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2024

M.S.C.



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

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

---

**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
<b>BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>	1 – 2
<b>BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ</b>	3 – 4
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT</b>	
Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 06 năm 2024	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2024	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2024	8 – 9
Bản thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc	10 – 40



# CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành (dưới đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đính kèm đã được soát xét của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2024.

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

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Chủ tịch
Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên
Ông Trần Anh Tuấn	Thành viên
Ông Nguyễn Thế Phòng	Thành viên
Bà Trần Thị Thanh Thủy	Thành viên
Bà Đỗ Thị Quỳnh An	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 Nguyễn Thị Ngọc Trang	Trưởng ban
Bà Trịnh Thị Hoa	Thành viên
Bà Dương Ngọc Trúc Yên	Thành viên

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 Phạm Anh Tuấn	Tổng Giám đốc
Ông Lê Xuân Sâm	Phó Tổng Giám đốc
Bà Lê Thị Giang	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01 tháng 07 năm 2024)
Ông Trần Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01 tháng 07 năm 2024)

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính 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 này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

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

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

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

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

**CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, 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,



**Phạm Anh Tuấn**  
Tổng giám đốc

Đồng Nai, ngày 09 tháng 08 năm 2024



RSM Việt Nam

Tầng 3A, Tòa nhà L'Mak The Signature  
147-147Bis Hai Bà Trưng  
Phường Võ Thị Sáu, Quận 3  
TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

T +8428 3827 5026  
contact\_hcm@rsm.com.vn  
www.rsm.global/vietnam

Số: 15/2024/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 LONG THÀNH**

### Báo cáo soát xét về báo cáo tài chính

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành, được lập ngày 09 tháng 08 năm 2024, từ trang 05 đến trang 40, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, 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 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 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 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 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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

**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 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 2024, 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 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 09 tháng 08 năm 2024

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



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 30/06/2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2024	Tại ngày 01/01/2024
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>302.529.103.162</b>	<b>423.844.121.910</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	4.1	<b>86.919.049.177</b>	<b>173.648.046.494</b>
1. Tiền	111		76.919.049.177	46.048.046.494
2. Các khoản tương đương tiền	112		10.000.000.000	127.600.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	4.2	<b>26.000.000.000</b>	<b>70.000.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		26.000.000.000	70.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>68.114.020.836</b>	<b>54.385.732.034</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	25.856.054.030	23.823.123.566
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	2.119.442.844	1.759.394.256
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	45.794.595.277	34.459.285.527
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(5.656.071.315)	(5.656.071.315)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>116.088.200.454</b>	<b>116.184.070.781</b>
1. Hàng tồn kho	141	4.7	116.088.200.454	116.184.070.781
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>5.407.832.695</b>	<b>9.626.272.601</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.11	4.570.733.016	774.561.148
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.14	837.099.679	6.302.732.675
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.14	-	2.548.978.778
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.611.925.046.196</b>	<b>1.491.725.965.449</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>3.680.592.539</b>	<b>3.680.592.539</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	4.5	3.680.592.539	3.680.592.539
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>192.765.243.266</b>	<b>202.351.536.491</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	192.476.834.266	202.007.085.491
Nguyên giá	222		618.714.108.754	616.356.847.667
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(426.237.274.488)	(414.349.762.176)
2. Tài sản cố định vô hình	227		288.409.000	344.451.000
Nguyên giá	228		1.324.811.134	1.324.811.134
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.036.402.134)	(980.360.134)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	4.10	<b>522.836.757.526</b>	<b>501.738.051.815</b>
1. Nguyên giá	231		925.329.709.458	876.378.133.747
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(402.492.951.932)	(374.640.081.932)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>267.209.583.246</b>	<b>296.531.118.734</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.8	267.209.583.246	296.531.118.734
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	4.2	<b>411.796.400.000</b>	<b>270.836.400.000</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		104.500.000.000	104.500.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		287.296.400.000	166.336.400.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		20.000.000.000	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>213.636.469.619</b>	<b>216.588.265.870</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.11	211.648.082.120	214.482.881.171
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		1.988.387.499	2.105.384.699
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>1.914.454.149.358</b>	<b>1.915.570.087.359</b>

(Xem trang tiếp theo)



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

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

Mẫu số B 01a - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

Tại ngày 30/06/2024

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2024	Tại ngày 01/01/2024
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.298.742.307.700</b>	<b>1.294.943.602.949</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>236.538.668.032</b>	<b>182.949.596.164</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	13.704.880.934	35.275.122.748
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		2.550.034.688	2.563.090.369
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.14	3.031.085.612	259.985.840
4. Phải trả người lao động	314		2.737.699.672	4.258.871.917
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.15	5.893.032.397	5.026.301.803
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.16	44.975.315.574	25.641.165.200
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.17	64.176.006.290	12.700.781.135
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.18	74.101.283.296	78.940.283.296
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.19	25.369.329.569	18.283.993.856
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.062.203.639.668</b>	<b>1.111.994.006.785</b>
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	4.13	16.584.000.000	18.584.000.000
2. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.15	9.941.937.088	10.526.923.088
3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.16	632.240.720.891	645.041.725.207
4. Phải trả dài hạn khác	337	4.17	254.438.985.314	261.396.162.075
5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.18	148.997.996.375	176.445.196.415
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>615.711.841.658</b>	<b>620.626.484.410</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	4.20	<b>615.711.841.658</b>	<b>620.626.484.410</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		291.148.400.000	291.148.400.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		291.148.400.000	291.148.400.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		5.486.321.235	5.486.321.235
3. Cổ phiếu quỹ	415		(22.323.606.949)	(22.323.606.949)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		84.380.585.396	74.021.585.396
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		257.020.141.976	272.293.784.728
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		199.209.779.728	190.575.900.080
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		57.810.362.248	81.717.884.648
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>1.914.454.149.358</b>	<b>1.915.570.087.359</b>

Phạm Anh Tuấn  
Tổng Giám đốcPhạm Trần Hưng Thịnh  
Kế toán trưởngTiêu Thị Cẩm Anh  
Người lập

Đồng Nai, ngày 09 tháng 08 năm 2024



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

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

Mẫu số B 02a - DN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	4.22	240.219.292.552	210.681.560.441
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		240.219.292.552	210.681.560.441
3. Giá vốn hàng bán	11	4.23	160.598.236.267	141.921.158.892
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		79.621.056.285	68.760.401.549
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	4.24	14.367.823.090	8.758.121.269
6. Chi phí tài chính	22		2.095.962.736	690.458.125
Trong đó, chi phí lãi vay	23		2.095.962.736	690.437.000
7. Chi phí bán hàng	25		2.249.122.181	832.090.908
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	4.25	21.020.232.090	21.267.563.932
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		68.623.562.368	54.728.409.853
10. Thu nhập khác	31		935.980.196	3.109.099.315
11. Chi phí khác	32		2.005	976
12. Lợi nhuận khác	40		935.978.191	3.109.098.339
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		69.559.540.559	57.837.508.192
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	4.27	11.632.181.111	12.059.986.438
15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		116.997.200	84.744.800
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		57.810.362.248	45.692.776.954
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.20.4	1.691	1.449
18. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.20.5	1.691	1.449



Phạm Anh Tuấn  
Tổng Giám đốc

Phạm Trần Hưng Thịnh  
Kế toán trưởng

Tiêu Thị Cẩm Anh  
Người lập

Đồng Nai, ngày 09 tháng 08 năm 2024

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		69.559.540.559	57.837.508.192
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	4.26	39.211.438.312	32.551.209.602
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(280.828)	(13.420)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(14.367.542.262)	(8.758.086.724)
Chi phí lãi vay	06		2.095.962.736	690.437.000
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		<b>96.499.118.517</b>	<b>82.321.054.650</b>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		5.676.362.479	(3.189.793.099)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		95.870.327	(38.789.610.528)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		16.190.606.899	67.716.480.163
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(961.372.817)	514.266.337
Tiền lãi vay đã trả	14		(2.190.014.736)	(690.437.000)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(7.831.744.697)	(4.566.751.209)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		106.700.000	10.000.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(6.902.975.287)	(7.395.057.200)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>100.682.550.685</b>	<b>95.930.152.114</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(61.123.307.545)	(126.634.031.545)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(26.000.000.000)	(151.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		50.000.000.000	97.000.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(120.960.000.000)	-
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.977.502.755	7.823.426.724
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(155.105.804.790)</b>	<b>(172.810.604.821)</b>

(Xem trang tiếp theo)



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

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

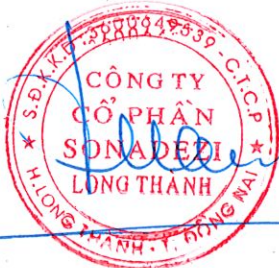
Mẫu số B 03a - DN

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33	4.28	8.661.000.000	20.879.049.868
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	4.29	(40.947.200.040)	(10.086.000.000)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(19.824.000)	(54.506.220.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(32.306.024.040)</b>	<b>(43.713.170.132)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM</b>				
<b>(50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(86.729.278.145)</b>	<b>(120.593.622.839)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		173.648.046.494	172.285.071.042
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		280.828	25.909.619
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM</b>				
<b>(70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	4.1	<b>86.919.049.177</b>	<b>51.717.357.822</b>



Phạm Anh Tuấn  
Tổng Giám đốc

Phạm Trần Hưng Thịnh  
Kế toán trưởng

Tiêu Thị Cẩm Anh  
Người lập

Đồng Nai, ngày 09 tháng 08 năm 2024

# CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, 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 Long Thành (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4703000058 ngày 18 tháng 08 năm 2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp. Từ ngày 29 tháng 05 năm 2009 Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi sang số 3600649539 và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là lần thứ 16 ngày 13 tháng 12 năm 2023 về việc tăng vốn điều lệ.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 291.148.400.000 VND, được chi tiết như sau:

Nhà đầu tư	Quốc gia	Tại ngày 30/06/2024		Tại ngày 01/01/2024	
		Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp	Việt Nam	153.570.000.000	52,75	153.570.000.000	52,75
Các cổ đông khác		137.578.400.000	47,25	137.578.400.000	47,25
<b>Cộng</b>		<b>291.148.400.000</b>	<b>100</b>	<b>291.148.400.000</b>	<b>100</b>

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2024 là 106 (ngày 01 tháng 01 năm 2024 là: 111).

#### 1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp.

#### 1.3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, quản lý bất động sản;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước;
- Tái chế phế liệu;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Thu gom rác thải độc hại;



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

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

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

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan: thiết kế kiến trúc công trình công nghiệp và dân dụng; thiết kế xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp; thiết kế xây dựng công trình kỹ thuật đô thị;
- Thu gom rác thải không độc hại;
- Xây dựng nhà các loại;
- Phá dỡ;
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan: Bán buôn xăng, dầu, khí dầu mỏ hóa lỏng;
- Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Xây dựng công trình công ích;
- Hoạt động tư vấn quản lý;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày: Kinh doanh khách sạn, nhà nghỉ;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại;
- Bán lẻ nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh.

#### 1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, Công ty có các công ty liên doanh, liên kết như sau:

Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
CTCP Sonadezi An Bình	Xây dựng công trình.	Số 113-116 lô C2, Đường 9, khu dân cư An Bình, phường An Bình, Tp. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.	22,49%	22,49%	22,49%
CTCP Sonadezi Bình Thuận	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	443 Khu phố 1, thị trấn Tân Minh, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận, Việt Nam.	20,00%	20,00%	20,00%

# CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

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

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

Các đơn vị trực thuộc tính đến ngày 30 tháng 06 năm 2024 gồm:

Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ
Chi nhánh CTCP Sonadezi Long Thành – Cửa hàng Xăng dầu Sonadezi Long Thành	Bán buôn xăng dầu, khí dầu mỏ hóa lỏng.	Đường số 1, KCN Long Thành, xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.
Chi nhánh Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	Khu Công nghiệp Châu Đức, xã Nghĩa Thành, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam.

## 2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### 2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

### 2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.3. Kỳ kế toán năm

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

### 2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

Các chính sách kế toán áp dụng để lập báo cáo tài chính cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 thống nhất với các chính sách kế toán đã áp dụng để lập báo cáo tài chính năm 2023.

## 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 30/06/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Tiền mặt	143.631.431	42.276.146
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	76.775.417.746	46.005.770.348
Các khoản tương đương tiền (*)	10.000.000.000	127.600.000.000
<b>Cộng</b>	<b>86.919.049.177</b>	<b>173.648.046.494</b>

(\*) Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới 03 tháng với lãi suất 3%/năm.



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn với lãi suất từ 2,3%/năm đến 4,2%/năm, chi tiết như sau:

Ngắn hạn:	Tại ngày 30/06/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn tại các Ngân hàng	26.000.000.000	26.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn tại bên liên quan – Xem thêm Mục 4.31	-	-	50.000.000.000	50.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>26.000.000.000</b>	<b>26.000.000.000</b>	<b>70.000.000.000</b>	<b>70.000.000.000</b>

## Dài hạn:

Tiền gửi có kỳ hạn tại bên liên quan – Xem thêm Mục 4.31

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

Đầu tư vào công ty liên kết:	Tại ngày 30/06/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
CTCP Sonadezi An Bình (a)	24.500.000.000	(*)	24.500.000.000	(*)
CTCP Sonadezi Bình Thuận (b)	80.000.000.000	(*)	80.000.000.000	(*)
<b>Cộng</b>	<b>104.500.000.000</b>	-	<b>104.500.000.000</b>	-

ANH - T
   
 NG T
   
 PHA
   
 AD
   
 THA
   
 HỘ
   
 T N
   
 I & T
   
 H H
   
 G T
   
 178

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**Tại ngày 30/06/2024  
VNDTại ngày 01/01/2024  
VND

Đầu tư vào đơn vị khác:

	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
CTCP Dịch vụ Sonadezi (c)	2.500.000.000	9.299.166.667	-	2.500.000.000	7.185.000.000	-
CTCP Sonadezi Châu Đức (d)	221.760.000.000	703.080.000.000	-	100.800.000.000	539.481.600.000	-
CTCP Sonadezi Long Bình (e)	63.036.400.000	111.700.500.800	-	63.036.400.000	78.921.572.800	-
<b>Cộng</b>	<b>287.296.400.000</b>	<b>824.079.667.467</b>	<b>-</b>	<b>166.336.400.000</b>	<b>625.588.172.800</b>	<b>-</b>

a) Khoản đầu tư chiếm 22,49% quyền sở hữu của CTCP Sonadezi An Bình, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam với hoạt động chính là xây dựng, sản xuất bê tông và kinh doanh Khu công nghiệp.

(b) Khoản đầu tư chiếm 20,00% quyền sở hữu của CTCP Sonadezi Bình Thuận, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam với hoạt động chính là kinh doanh Khu công nghiệp.

(c) Khoản đầu tư chiếm 5,00% vốn điều lệ của CTCP 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 CTCP Dịch vụ Sonadezi là thu gom rác thải không độc hại.

(d) Khoản đầu tư chiếm 10,08% vốn điều lệ của CTCP Sonadezi Châu Đức, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam, niêm yết trên sàn HOSE với mã chứng khoán là SZC. Ngành nghề hoạt động chính của Công ty này là đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, kinh doanh bất động sản.

(e) Khoản đầu tư chiếm 8,40% vốn điều lệ của CTCP 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 này là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

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

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào đơn vị khác được xác định dựa theo giá giao dịch đóng cửa tại thời điểm cuối kỳ trên thị trường HOSE, HNX và giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất tại thời điểm cuối kỳ trên thị trường UPCOM.



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, 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 30/06/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan – Xem thêm Mục 4.31	563.577.465	395.555.314
Phải thu từ khách hàng:		
Công ty Cổ phần Cơ điện Hoàng Hưng	5.821.720.713	5.821.170.366
Công ty TNHH Global Dyeing	5.750.953.924	3.546.200.907
Công ty TNHH Samil Vina	5.164.013.429	3.898.315.789
Các khách hàng khác (*)	8.555.788.499	10.161.881.190
<b>Cộng</b>	<b><u>25.856.054.030</u></b>	<b><u>23.823.123.566</u></b>

(\*) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, phải thu các khách hàng khác có số dư mỗi khách hàng dưới 10% tổng số phải thu ngắn hạn của khách hàng.

**4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 30/06/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Trả trước cho người bán là các bên liên quan – Xem thêm Mục 4.31	14.945.932	184.800.000
Trả trước cho người bán:		
Công ty Luật TNHH MTV An Bình Phương	522.180.000	217.180.000
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Khánh Tường	325.420.291	325.420.291
Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng - Hội Xây dựng Đồng Nai	292.707.130	292.707.130
Các nhà cung cấp khác (*)	964.189.491	739.286.835
<b>Cộng</b>	<b><u>2.119.442.844</u></b>	<b><u>1.759.394.256</u></b>

(\*) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, trả trước các nhà cung cấp khác có số dư mỗi khoản trả trước dưới 10% tổng số trả trước cho người bán ngắn hạn.

(Xem trang tiếp theo)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

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

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

	Tại ngày 30/06/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Phải thu khác là các bên liên quan – Xem thêm Mục 4.31	12.140.932.000	-	274.794.000	-
Tạm ứng cho nhân viên	189.210.293	-	213.000.000	-
Lãi tiền gửi ngân hàng dự thu	232.176.000	-	708.274.493	-
Phải thu tiền bồi thường về việc "Phê duyệt bồi thường, hỗ trợ thuộc dự án cụm công nghiệp Long Phước 1 tại xã Long Phước, huyện Long Thành"	33.051.409.000	-	33.051.409.000	-
Phải thu khác	180.867.984	-	211.808.034	-
<b>Cộng</b>	<b>45.794.595.277</b>	<b>-</b>	<b>34.459.285.527</b>	<b>-</b>
Dài hạn:				
Ký cược, ký quỹ (*)	3.680.592.539	-	3.680.592.539	-

(\*) Là khoản tiền ký quỹ cho Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Đồng Nai để bảo đảm thực hiện dự án đầu tư cụm công nghiệp Long Phước 1 tại xã Long Phước, huyện Long Thành.

(Xem trang tiếp theo)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.6. Nợ xấu**

	Tại ngày 30/06/2024 VND		Tại ngày 01/01/2024 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	6.185.818.583	529.747.268	6.185.818.583	529.747.268

Ban Tổng Giám đốc nhận thấy khả năng thu hồi nợ phải thu quá hạn là thấp vì các khoản phải thu này đã quá thời hạn từ trên 01 năm mà Công ty vẫn chưa thu được nợ.

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

	Tại ngày 30/06/2024 VND		Tại ngày 01/01/2024 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Cơ Điện Hoàng Hưng	5.819.077.746	529.747.268	5.819.077.746	529.747.268
Công ty TNHH P & F Vina	366.740.837	-	366.740.837	-
<b>Cộng</b>	<b>6.185.818.583</b>	<b>529.747.268</b>	<b>6.185.818.583</b>	<b>529.747.268</b>
				Thời gian quá hạn
				Từ trên 01 đến 03 năm
				Trên 03 năm

Các khoản nợ phải thu khó đòi đã xử lý của Công ty được chi tiết tại Mục 4.21.



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

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

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

	Tại ngày 30/06/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	201.235.000	-	147.200.000	-
Chi phí SXKD dở dang (*)	115.579.191.198	-	115.652.155.553	-
Hàng hóa	307.774.256	-	384.715.228	-
<b>Cộng</b>	<b>116.088.200.454</b>	<b>-</b>	<b>116.184.070.781</b>	<b>-</b>

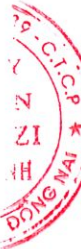
(\*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang chủ yếu là các chi phí san lấp, xây dựng các hạng mục dở dang thuộc khu dân cư Tam An tại ngày 30 tháng 06 năm 2024.

**4.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Tại ngày 30/06/2024	Tại ngày 01/01/2024
	VND	VND
Hạng mục Cụm công nghiệp Long Phước	250.470.533.573	242.426.843.216
Hạng mục xây dựng Nhà xưởng cho thuê	729.293.368	38.110.676.213
Hạng mục xây dựng Khu ĐC Tam An – Bò Sữa	9.843.440.261	9.843.440.261
Hạng mục xây dựng KCN Long Thành	2.763.022.562	2.763.022.562
Hạng mục xây dựng KCN Châu Đức	1.457.094.776	1.440.937.776
Hạng mục dự án Khu nhà ở Sonadezi Long Thành	1.204.719.144	1.204.719.144
Hạng mục xây dựng Khu đô thị Sona Riverview	732.479.562	732.479.562
Hạng mục xây dựng Khu phức hợp Long Thành	9.000.000	9.000.000
<b>Cộng</b>	<b>267.209.583.246</b>	<b>296.531.118.734</b>

Tổng chi phí lãi vay đã vốn hóa tài sản dở dang trong kỳ là 7.947.057.101 VND.

(Xem trang tiếp theo)





**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

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

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

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2024	582.696.873.700	14.814.766.639	12.254.530.997	6.286.967.282	303.709.049	616.356.847.667
Đầu tư XDCB hoàn thành	2.086.876.418	-	-	270.384.669	-	2.357.261.087
<b>Tại ngày 30/06/2024</b>	<b>584.783.750.118</b>	<b>14.814.766.639</b>	<b>12.254.530.997</b>	<b>6.557.351.951</b>	<b>303.709.049</b>	<b>618.714.108.754</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2024	387.609.876.034	12.504.605.650	9.136.023.000	4.795.548.443	303.709.049	414.349.762.176
Khấu hao trong kỳ	11.023.742.743	231.017.569	386.886.000	245.866.000	-	11.887.512.312
<b>Tại ngày 30/06/2024</b>	<b>398.633.618.777</b>	<b>12.735.623.219</b>	<b>9.522.909.000</b>	<b>5.041.414.443</b>	<b>303.709.049</b>	<b>426.237.274.488</b>
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2024	195.086.997.666	2.310.160.989	3.118.507.997	1.491.418.839	-	202.007.085.491
<b>Tại ngày 30/06/2024</b>	<b>186.150.131.341</b>	<b>2.079.143.420</b>	<b>2.731.621.997</b>	<b>1.515.937.508</b>	<b>-</b>	<b>192.476.834.266</b>

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 268.808.510.685 VND.

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình là 28.082.220.220 VND đã được dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho các khoản vay – Xem thêm Mục 4.18.

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

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

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

Khoản mục	Tại ngày 30/06/2024 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
<u>Bất động sản đầu tư cho thuê:</u>				
Nguyên giá:				
Nhà	903.416.331.348	43.585.839.772	62.793.457	859.893.285.033
Cơ sở hạ tầng	21.913.378.110	5.428.529.396	-	16.484.848.714
<b>Cộng</b>	<b><u>925.329.709.458</u></b>	<b><u>49.014.369.168</u></b>	<b><u>62.793.457</u></b>	<b><u>876.378.133.747</u></b>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Nhà	393.291.465.932	27.082.226.000	-	366.209.239.932
Cơ sở hạ tầng	9.201.486.000	770.644.000	-	8.430.842.000
<b>Cộng</b>	<b><u>402.492.951.932</u></b>	<b><u>27.852.870.000</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>374.640.081.932</u></b>
Giá trị còn lại:				
Nhà	510.124.865.416			493.684.045.101
Cơ sở hạ tầng	12.711.892.110			8.054.006.714
<b>Cộng</b>	<b><u>522.836.757.526</u></b>			<b><u>501.738.051.815</u></b>

Giá trị còn lại cuối kỳ của bất động sản đầu tư là 197.584.123.542 VND đã được dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho các khoản vay – Xem thêm Mục 4.18.

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 137.082.685.705 VND.

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

(Xem trang tiếp theo)



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.11. Chi phí trả trước**

	<b>Tại ngày 30/06/2024 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2024 VND</b>
Ngắn hạn:		
Tiền thuê đất KCN Long Thành năm 2024	1.574.097.232	-
Chi phí quản lý văn phòng Công ty	2.550.000	496.199.593
Chi phí trả trước kinh doanh nhà xưởng	70.729.555	278.361.555
Chi phí quản lý tại KCN Châu Đức năm 2024	2.923.356.229	-
<b>Cộng</b>	<b>4.570.733.016</b>	<b>774.561.148</b>
Dài hạn:		
Chi phí trả trước kinh doanh đất	40.049.857.154	40.640.254.528
Chi phí quản lý văn phòng Công ty	704.113.406	531.096.769
Chi phí trả trước kinh doanh nhà xưởng	3.501.603.302	3.381.831.005
Tiền thuê đất tại KCN Châu Đức (*)	152.309.061.555	154.492.270.166
Chi phí trả trước kinh doanh cửa hàng xăng dầu	219.783.689	282.579.689
Chi phí trả trước đền bù đất KCN Long Thành	14.496.310.539	14.787.496.539
Chi phí trả trước dài hạn khác	367.352.475	367.352.475
<b>Cộng</b>	<b>211.648.082.120</b>	<b>214.482.881.171</b>

(\*) Trong đó, giá trị còn lại của tiền thuê đất trả trước tại KCN Châu Đức tại cuối kỳ là 111.812.023.230 VND đã được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.18.

**4.12. Phải trả người bán ngắn hạn**

	<b>Tại ngày 30/06/2024 VND</b>		<b>Tại ngày 01/01/2024 VND</b>	
	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 4.31	360.613.080	360.613.080	10.617.049.475	10.617.049.475
Phải trả cho người bán:				
Công ty TNHH Thịnh Phong	3.631.239.902	3.631.239.902	2.430.036.625	2.430.036.625
CTCP Đầu tư Xây dựng Công nghiệp Hòa Hưng	1.330.812.669	1.330.812.669	422.299.278	422.299.278
Các nhà cung cấp khác (*)	8.382.215.283	8.382.215.283	21.805.737.370	21.805.737.370
<b>Cộng</b>	<b>13.704.880.934</b>	<b>13.704.880.934</b>	<b>35.275.122.748</b>	<b>35.275.122.748</b>

(\*) Tại ngày 30/06/2024, phải trả cho các nhà cung cấp khác có số dư mỗi đối tượng nhỏ hơn 10% tổng số phải trả người bán ngắn hạn.

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.13. Người mua trả trước dài hạn**

	Tại ngày 30/06/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Công ty TNHH Olympus Việt Nam	4.584.000.000	5.084.000.000
Samtec INC	12.000.000.000	13.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>16.584.000.000</b>	<b>18.584.000.000</b>

**4.14. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 30/06/2024 VND	Số phát sinh VND	Số đã khấu trừ VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Thuế GTGT được khấu trừ	837.099.679	10.746.848.355	(16.212.481.351)	6.302.732.675

**Tại ngày 30/06/2024  
VND**

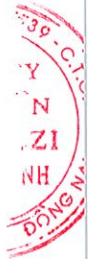
	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	1.251.457.636
Thuế thu nhập cá nhân	-	57.497.000
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	1.574.097.616
Các loại thuế khác	-	-
Các khoản phí, lệ phí	-	148.033.360
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>3.031.085.612</b>

**Trong kỳ  
VND**

	Phải nộp	Đã nộp
Thuế giá trị gia tăng	2.436.347.788	2.436.347.788
Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.632.181.111	7.831.744.697
Thuế thu nhập cá nhân	1.219.923.400	1.297.551.400
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	3.224.165.276	1.650.067.660
Các loại thuế khác	5.000.000	5.000.000
Các khoản phí, lệ phí	640.932.640	617.760.120
<b>Cộng</b>	<b>19.158.550.215</b>	<b>13.838.471.665</b>

**Tại ngày 01/01/2024  
VND**

	Phải thu	Phải nộp
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	2.548.978.778	-
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	135.125.000
Các loại thuế khác	-	-
Các khoản phí, lệ phí	-	124.860.840
<b>Cộng</b>	<b>2.548.978.778</b>	<b>259.985.840</b>



HỒ TÍNH TOÁN TN 236



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.15. Chi phí phải trả**

	Tại ngày 30/06/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Ngắn hạn:		
Trích bổ sung chi phí thuê đất tại KCN Long Thành	4.704.622.257	4.704.622.257
Trích trước chi phí lãi vay phải trả	1.128.410.140	141.105.000
Các khoản trích trước khác	60.000.000	180.574.546
<b>Cộng</b>	<b>5.893.032.397</b>	<b>5.026.301.803</b>
Dài hạn:		
Trích trước chi phí kinh doanh nhà xưởng	9.941.937.088	10.526.923.088

**4.16. Doanh thu chưa thực hiện**

	Tại ngày 30/06/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu nhận trước tiền phí quản lý từ bên liên quan – Xem thêm Mục 4.31	191.508.480	-
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê mặt bằng	25.185.265.898	24.892.876.560
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất	5.268.534.877	681.690.800
Doanh thu nhận trước tiền phí quản lý từ các bên khác	14.330.006.319	66.597.840
<b>Cộng</b>	<b>44.975.315.574</b>	<b>25.641.165.200</b>
Dài hạn:		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê mặt bằng	612.032.767.133	624.479.246.573
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất	18.735.506.834	19.076.352.234
Doanh thu nhận trước tiền phí quản lý	1.472.446.924	1.486.126.400
<b>Cộng</b>	<b>632.240.720.891</b>	<b>645.041.725.207</b>

**4.17. Phải trả khác**

	Tại ngày 30/06/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Ngắn hạn:		
Phải trả khác cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 4.31	120.000.000	180.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn từ các đối tượng khác	8.802.160.090	10.982.896.135
Cổ tức, lợi nhuận phải trả ngắn hạn	54.900.141.000	230.885.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	353.705.200	1.307.000.000
<b>Cộng</b>	<b>64.176.006.290</b>	<b>12.700.781.135</b>
Dài hạn:		
Cổ tức, lợi nhuận phải trả dài hạn	163.679.211.304	169.524.897.304
Các khoản phải trả, phải nộp khác	90.759.774.010	91.871.264.771
<b>Cộng</b>	<b>254.438.985.314</b>	<b>261.396.162.075</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.18. Vay và nợ thuê tài chính**

	Tại ngày 30/06/2024		Trong kỳ		Tại ngày 01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND		VND		VND	
Vay ngắn hạn:						
Vay dài hạn đến hạn trả từ bên liên quan – Xem thêm Mục 4.31:						
Quý Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai	28.206.883.216	28.206.883.216	13.161.000.000	18.000.000.000	33.045.883.216	33.045.883.216
Vay dài hạn đến hạn trả từ các đối tượng khác:						
Quý Bảo vệ Môi trường tỉnh Đồng Nai	6.672.000.000	6.672.000.000	3.336.000.000	3.336.000.000	6.672.000.000	6.672.000.000
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam – CN Biên Hòa	33.282.400.080	33.282.400.080	16.641.200.040	16.641.200.040	33.282.400.080	33.282.400.080
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – CN KCN Biên Hoà	5.940.000.000	5.940.000.000	2.970.000.000	2.970.000.000	5.940.000.000	5.940.000.000
<b>Cộng</b>	<b>74.101.283.296</b>	<b>74.101.283.296</b>	<b>36.108.200.040</b>	<b>40.947.200.040</b>	<b>78.940.283.296</b>	<b>78.940.283.296</b>
Vay dài hạn:						
Vay dài hạn từ bên liên quan – Xem thêm Mục 4.31:						
Quý Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai	5.107.640.696	5.107.640.696	8.661.000.000	13.161.000.000	9.607.640.696	9.607.640.696
Vay dài hạn từ các đối tượng khác:						
Quý Bảo vệ Môi trường tỉnh Đồng Nai	314.155.480	314.155.480	-	3.336.000.000	3.650.155.480	3.650.155.480
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam – CN Biên Hòa	133.129.600.318	133.129.600.318	-	16.641.200.040	149.770.800.358	149.770.800.358
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – CN KCN Biên Hoà	10.446.599.881	10.446.599.881	-	2.970.000.000	13.416.599.881	13.416.599.881
<b>Cộng</b>	<b>148.997.996.375</b>	<b>148.997.996.375</b>	<b>8.661.000.000</b>	<b>36.108.200.040</b>	<b>176.445.196.415</b>	<b>176.445.196.415</b>



Y  
C  
U  
C  
H  
I  
M  
S  
H  
I  
N  
H



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

Thông tin chi tiết các khoản vay như sau:

- Vay dài hạn Quý Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai:

Hạn mức vay: 45.000.000.000 VND

Thời hạn vay: 66 tháng

Lãi suất: 7,5%/năm

Mục đích vay: Bổ sung vốn để thực hiện đầu tư xây dựng cụm nhà xưởng cho thuê giai đoạn 4 tại Khu công nghiệp Long Thành

Tài sản đảm bảo: Các nhà xưởng hiện hữu trên đất theo Hợp đồng thế chấp số 23/2020/HĐTC – TD ngày 27 tháng 7 năm 2020 với giá trị còn lại tại ngày 30/06/2024 là 42.810.281.178 VND – Xem thêm Mục 4.10.

Hạn mức vay: 135.000.000.000 VND

Thời hạn vay: 66 tháng

Lãi suất: 7,5%/năm

Mục đích vay: Bổ sung vốn để thực hiện đầu tư xây dựng cụm nhà xưởng cho thuê giai đoạn 5 tại Khu công nghiệp Long Thành

Tài sản đảm bảo: Đảm bảo bằng các nhà xưởng hiện hữu trên đất theo Hợp đồng thế chấp số 01/2023/HĐTC – TD ngày 16 tháng 01 năm 2023 với giá trị còn lại tại ngày 30/06/2024 là 154.773.842.364 VND – Xem thêm Mục 4.10.

- Vay dài hạn Quý Bảo vệ Môi trường tỉnh Đồng Nai:

Hạn mức vay: 30.000.000.000 VND

Thời hạn vay: 57 tháng

Lãi suất: 4,28%/năm

Mục đích vay: Bổ sung vốn để thực hiện đầu tư hạng mục xây dựng Nhà máy xử lý nước thải tập trung Khu công nghiệp Long Thành - Giai đoạn 4, công suất 10.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm thuộc Dự án Xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Long Thành.

Tài sản đảm bảo:

Thư cam kết bảo lãnh của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh KCN Biên Hoà với giá trị bảo lãnh là 23.666.155.480 VND theo hợp đồng cấp bảo lãnh số 06/2021/HĐBBĐ/NHCT682-SZL-NMXLNT ngày 14 tháng 9 năm 2021 giữa Công ty và Ngân hàng được bảo đảm bởi tài sản hình thành trong tương lai (công trình xây dựng trên đất) đã thế chấp ngân hàng trước đó.



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

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

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

- Vay dài hạn Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam – CN Biên Hòa:

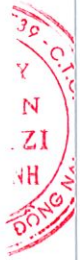
Hạn mức vay: 453.000.000.000 VND  
Thời hạn vay: 84 tháng  
Lãi suất: Từ 6,6% đến 7,5%/năm  
Mục đích vay: Bổ sung vốn để thực hiện đầu tư xây dựng các Nhà xưởng số 70 và 71 thuộc cho thuê tại Khu Công nghiệp Long Thành  
Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp số VN121010143/900308468/01 ký ngày 22 tháng 02 năm 2022 với giá trị còn lại tại ngày 30/06/2024 là 111.812.023.230 VND – Xem thêm Mục 4.11.  
Thư bảo lãnh của Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp với giá trị bảo lãnh không vượt quá 181.240.000.000 VND – Xem thêm Mục 4.31.

- Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – CN KCN Biên Hoà:

Hạn mức vay: 33.000.000.000 VND  
Thời hạn vay: 60 tháng  
Lãi suất: Từ 7,5% đến 10,7%/năm  
Mục đích vay: Bổ sung vốn để thực hiện đầu tư xây dựng các Nhà xưởng số 70 và 71 thuộc cho thuê tại Khu Công nghiệp Long Thành  
Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất, tài sản hình thành trong tương lai (công trình xây dựng trên đất), cụ thể là công trình Nhà máy xử lý nước thải theo Hợp đồng thế chấp số 01/2021/HĐĐ/NHCT682-SZL-NMXLNT ký ngày 05 tháng 7 năm 2021 với giá trị còn lại tại ngày 30/06/2024 là 28.082.220.220 VND – Xem thêm Mục 4.9.

**4.19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	VND
Tại ngày 01/01/2024		18.283.993.856
Trích quỹ trong kỳ		13.881.611.000
Thu trong kỳ		106.700.000
Chi trong kỳ		(6.902.975.287)
<b>Tại ngày 30/06/2024</b>		<b>25.369.329.569</b>





**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (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	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	
Tại ngày 01/01/2023	200.000.000.000	4.000.619.235	(22.812.874.949)	155.245.985.396	257.383.640.080	593.817.369.762
Lãi trong 6 tháng đầu năm 2023	-	-	-	-	45.692.776.954	45.692.776.954
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2022	-	-	-	-	(8.156.726.000)	(8.156.726.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển năm 2022	-	-	-	9.924.000.000	(9.924.000.000)	-
Chia cổ tức năm 2022	-	-	-	-	(54.572.700.000)	(54.572.700.000)
Tại ngày 30/06/2023	200.000.000.000	4.000.619.235	(22.812.874.949)	165.169.985.396	230.422.991.034	576.780.720.716
Lãi trong 6 tháng cuối năm 2023	-	-	-	-	57.900.747.694	57.900.747.694
Tăng vốn trong năm 2023	91.148.400.000	-	-	(91.148.400.000)	-	-
Phân bổ lợi nhuận giữ lại để chia cổ tức năm 2023 (**)	-	-	-	-	5.845.686.000	5.845.686.000
Bán cổ phiếu quỹ	-	1.485.702.000	489.268.000	-	-	1.974.970.000
Tạm ứng cổ tức năm 2023	-	-	-	-	(21.875.640.000)	(21.875.640.000)
Tại ngày 01/01/2024	291.148.400.000	5.486.321.235	(22.323.606.949)	74.021.585.396	272.293.784.728	620.626.484.410
Lãi trong 6 tháng đầu năm 2024	-	-	-	-	57.810.362.248	57.810.362.248
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2023	-	-	-	-	(13.881.611.000)	(13.881.611.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển năm 2023	-	-	-	10.359.000.000	(10.359.000.000)	-
Chia cổ tức năm 2023 (*)	-	-	-	-	(54.689.080.000)	(54.689.080.000)
Phân bổ lợi nhuận giữ lại để chia cổ tức năm 2024 (**)	-	-	-	-	5.845.686.000	5.845.686.000
Tại ngày 30/06/2024	291.148.400.000	5.486.321.235	(22.323.606.949)	84.380.585.396	257.020.141.976	615.711.841.658

(\*) Cổ tức được chia theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 57/12/SZL-HĐQT ngày 04 tháng 04 năm 2024.

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

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

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

(\*\*) Nghị quyết ĐHCĐ số 76/NQ-SZL-HĐQT ngày 14 tháng 04 năm 2020 đã thông qua phương án xử lý khoản lợi nhuận giữ lại sau quyết toán chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng đối với phần diện tích đất cho thuê lại đã ghi nhận doanh thu một lần tại KCN Long Thành từ năm 2004 – 2008. Theo đó, ĐHCĐ đồng ý cho Công ty phân bổ khoản lợi nhuận giữ lại này từ năm 2019 – 2053 tương ứng mỗi năm là 5.845.686.000 VND.

**4.20.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 30/06/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Vốn góp của công ty mẹ	153.570.000.000	153.570.000.000
Vốn góp của các đối tượng khác	137.578.400.000	137.578.400.000
<b>Cộng</b>	<b>291.148.400.000</b>	<b>291.148.400.000</b>

**4.20.3. Cổ phiếu**

	Tại ngày 30/06/2024	Tại ngày 01/01/2024
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã đăng ký phát hành	29.114.840	29.114.840
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	29.114.840	29.114.840
Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại (cổ phiếu quỹ)	(1.770.300)	(1.770.300)
Số lượng phổ thông đang lưu hành	27.344.540	27.344.540

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

**4.20.4. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty (Tạm) Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	57.810.362.248 (11.562.072.450)	45.692.776.954 (6.122.866.823)
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu Số cổ phần lưu hành bình quân trong kỳ (**)	46.248.289.798 27.344.540	39.569.910.131 27.305.740
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>1.691</b>	<b>1.449</b>

(\*) Tại ngày 30/06/2024, Công ty ước tính số trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi theo tỷ lệ 20% lợi nhuận sau thuế theo Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông số 57/12/SZL-HĐQT ngày 04 tháng 04 năm 2024.

(\*\*) Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ được tính như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Số cổ phần lưu hành bình quân đầu năm	27.344.540	18.190.900
Ảnh hưởng của 9.114.840 cổ phiếu được phát hành ngày 14 tháng 12 năm 2023 từ quỹ đầu tư phát triển	-	9.114.840
<b>Số cổ phần lưu hành bình quân trong kỳ</b>	<b>27.344.540</b>	<b>27.305.740</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.20.5. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty (Tạm) Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	57.810.362.248 (11.562.072.450)	45.692.776.954 (6.122.866.823)
Lãi sau thuế để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	46.248.289.798	39.569.910.131
Số lượng cổ phiếu để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu (**)	27.344.540	27.305.740
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>1.691</b>	<b>1.449</b>

(\*) Tại ngày 30/06/2024, Công ty ước tính số trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi theo tỷ lệ 20% lợi nhuận sau thuế theo Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông số 57/12/SZL-HĐQT ngày 04 tháng 04 năm 2024.

(\*\*) Số lượng cổ phiếu để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Số cổ phần lưu hành bình quân đầu năm	27.344.540	18.190.900
Ảnh hưởng của 9.114.840 cổ phiếu được phát hành ngày 14 tháng 12 năm 2023 từ quỹ đầu tư phát triển	-	9.114.840
Số cổ phần lưu hành bình quân trong kỳ	27.344.540	27.305.740
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>27.344.540</b>	<b>27.305.740</b>

**4.21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán**

	Tại ngày 30/06/2024	Tại ngày 01/01/2024
Ngoại tệ các loại:		
USD	248,52	146.763,43
	Tại ngày 30/06/2024	Tại ngày 01/01/2024
Nợ khó đòi đã xử lý (*):		
Công ty TNHH Yo Limited	1.400.476.344	1.400.476.344
Công ty TNHH Kỹ Thuật và Xây Dựng KJ	739.612.109	739.612.109
Công ty CP SXTM Kỹ Thuật Sài Gòn Vinashin	518.387.336	518.387.336

(\*) Nguyên nhân xóa sổ do công nợ không có khả năng thu hồi.

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.22. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu cho thuê đất, phí quản lý	35.401.247.385	34.500.746.131
Doanh thu kinh doanh nhà đất	2.630.418.560	2.897.040.000
Doanh thu kinh doanh nước	42.908.892.000	37.868.016.500
Doanh thu xử lý nước thải	33.253.757.968	28.181.196.837
Doanh thu cho thuê nhà xưởng KCN Long Thành	94.192.036.162	76.547.348.170
Doanh thu cho thuê nhà xưởng KCN Châu Đức	3.684.609.240	4.113.463.136
Doanh thu kinh doanh xăng dầu	28.064.331.237	26.489.749.667
Doanh thu khác	84.000.000	84.000.000
<b>Cộng</b>	<b>240.219.292.552</b>	<b>210.681.560.441</b>
Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 4.31	2.322.391.735	1.695.084.025

**4.23. Giá vốn hàng bán**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn cho thuê đất, phí quản lý	24.782.618.002	23.765.940.239
Giá vốn kinh doanh nhà đất	2.536.867.614	2.174.546.654
Giá vốn kinh doanh nước	40.443.116.679	34.243.375.238
Giá vốn xử lý nước thải	28.455.399.226	24.049.274.392
Giá vốn cho thuê nhà xưởng KCN Long Thành	28.647.352.692	23.502.558.957
Giá vốn cho thuê nhà xưởng KCN Châu Đức	7.919.256.063	7.594.023.705
Giá vốn kinh doanh xăng dầu	27.511.390.405	26.397.036.741
Giá vốn khác	302.235.586	194.402.966
<b>Cộng</b>	<b>160.598.236.267</b>	<b>141.921.158.892</b>

**4.24. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi	2.271.542.262	8.758.086.724
Cổ tức, lợi nhuận được chia	12.096.000.000	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	280.828	34.545
<b>Cộng</b>	<b>14.367.823.090</b>	<b>8.758.121.269</b>
Trong đó, doanh thu tài chính nhận từ các bên liên quan - Xem thêm Mục 4.31	12.929.152.000	1.127.809.000



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.25. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	12.697.157.078	12.008.345.500
Chi phí vật liệu quản lý	759.525.736	846.785.441
Chi phí đồ dùng văn phòng	273.952.930	453.119.819
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.039.208.000	1.477.275.818
Thuế, phí và lệ phí	79.970.044	79.970.044
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.229.327.319	925.881.204
Chi phí bằng tiền khác	4.941.090.983	5.476.186.106
<b>Cộng</b>	<b>21.020.232.090</b>	<b>21.267.563.932</b>

**4.26. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí hàng thương mại	27.082.360.972	25.999.954.247
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	4.504.202.445	7.397.870.961
Chi phí nhân công	12.697.157.078	12.008.345.500
Chi phí khấu hao tài sản cố định	39.211.438.312	32.551.209.602
Chi phí dịch vụ mua ngoài	88.737.113.927	116.720.092.802
Chi phí khác bằng tiền	11.562.353.449	7.849.205.395
<b>Cộng</b>	<b>183.794.626.183</b>	<b>202.526.678.507</b>

**4.27. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế kỳ này được xác định như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong kỳ	69.559.540.559	57.837.508.192
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	697.364.996	2.462.424.000
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(12.096.000.000)	-
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	58.160.905.555	60.299.932.192
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh	11.632.181.111	12.059.986.438
<b>Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế kỳ này</b>	<b>11.632.181.111</b>	<b>12.059.986.438</b>

Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí khi tính thuế như: Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát không trực tiếp tham gia điều hành và các chi phí không được coi là hợp lý, hợp lệ khác khi tính thuế TNDN.

Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là thu nhập khi tính thuế như các khoản cổ tức nhận được trong kỳ.

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.28. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	8.661.000.000	20.879.049.868

**4.29. 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	(40.947.200.040)	(10.086.000.000)

**4.30. Báo cáo bộ phận**

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

- Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp (phí quản lý, quyền sử dụng đất, cho thuê mặt bằng);
- Xử lý nước thải;
- Kinh doanh nước;
- Cho thuê nhà xưởng; và
- Hoạt động khác (kinh doanh nhà, nền đất, kinh doanh xăng dầu,...).

(Xem trang tiếp theo)



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

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

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

Đơn vị tính: Ngàn VND

Doanh thu	Kinh doanh hạ tầng KCN		Xử lý nước thải		Kinh doanh nước		Cho thuê nhà xưởng		Hoạt động khác		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	Kỳ này VND	Kỳ trước VND	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Từ khách hàng bên ngoài	35.401.247	34.500.746	33.253.758	28.181.197	42.908.892	37.868.017	97.876.645	80.660.811	30.778.751	29.470.789	240.219.293	210.681.560
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>												
Kết quả của bộ phận	10.618.629	10.734.806	4.798.359	4.131.922	2.465.775	3.624.641	61.310.037	49.564.229	428.256	704.804	79.621.056	68.760.402
Chi phí bán hàng	(221.057)	(122.022)	(207.647)	(99.462)	(267.937)	(133.183)	(1.360.288)	(373.561)	(192.193)	(103.863)	(2.249.122)	(832.091)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(2.994.992)	(3.419.979)	(2.813.312)	(2.515.414)	(3.630.149)	(3.715.337)	(8.977.858)	(8.447.085)	(2.603.921)	(3.169.749)	(21.020.232)	(21.267.564)
Thu nhập tài chính											14.367.823	8.758.121
Chi phí tài chính											(2.095.963)	(690.458)
Thu nhập khác											935.980	3.109.099
Chi phí khác											(2)	(1)
Lợi nhuận kế toán trước thuế											69.559.540	57.837.508
Chi phí thuế TNDN hiện hành											11.632.181	12.059.986
Chi phí thuế TNDN hoãn lại											116.997	84.745
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>											<b>57.810.362</b>	<b>45.692.777</b>
<b>Các thông tin khác</b>												
Chi phí mua sắm tài sản	2.357.261	10.259.869	-	-	-	-	11.572.092	59.103.985	6.929.538	26.777.930	20.858.891	96.141.784
Chi phí khấu hao	9.519.684	9.900.190	-	-	-	-	26.511.463	19.375.015	3.180.291	3.276.005	39.211.438	32.551.210

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

NG T
   
 PHA
   
 ADE
   
 THA
   
 NH-T

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.31. 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 liên kết
3. Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	Công ty liên kết
4. Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai	Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
5. Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	Công ty cùng Tập đoàn
6. Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Công ty cùng Tập đoàn
7. Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Công ty cùng Tập đoàn
8. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Công ty cùng Tập đoàn
9. Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	Công ty cùng Tập đoàn
10. Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Công ty cùng Tập đoàn
11. Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	Công ty cùng Tập đoàn
12. Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Đồng Nai	Công ty cùng Tập đoàn
13. Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Công ty cùng Tập đoàn
14. Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	Công ty cùng Tập đoàn
15. Thành viên Hội đồng quản trị	Nhân sự quản lý chủ chốt
16. Thành viên Ban Tổng Giám đốc	Nhân sự quản lý chủ chốt

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

	<u>Tại ngày 30/06/2024 VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2024 VND</u>
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – Xem thêm mục 4.2:		
Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai		
+ Tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn	-	50.000.000.000
+ Tiền gửi có kỳ hạn dài hạn	20.000.000.000	-
Phải thu thương mại – Xem thêm Mục 4.3:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	563.577.465	395.555.314
Trả trước cho người bán :		
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	-	184.800.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	14.945.932	-
<b>Cộng – Xem thêm Mục 4.4</b>	<b><u>14.945.932</u></b>	<b><u>184.800.000</u></b>
Phải thu ngắn hạn khác:		
Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai – Tiền lãi dự thu	44.932.000	274.794.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức – Cổ tức	12.096.000.000	-
<b>Cộng – Xem thêm Mục 4.5</b>	<b><u>12.140.932.000</u></b>	<b><u>274.794.000</u></b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

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

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

	Tại ngày 30/06/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Phải trả thương mại:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	-	7.718.824.950
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	-	2.702.981.045
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	225.073.080	195.243.480
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	6.264.000	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	129.276.000	-
<b>Cộng – Xem thêm Mục 4.12</b>	<b><u>360.613.080</u></b>	<b><u>10.617.049.475</u></b>
Doanh thu chưa thực hiện – Xem thêm Mục 4.16		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình – Phí quản lý	191.508.480	-
Các khoản phải trả khác:		
Tiền ký quỹ, ký cược:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	-	60.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	120.000.000	120.000.000
<b>Cộng – Xem thêm Mục 4.17</b>	<b><u>120.000.000</u></b>	<b><u>180.000.000</u></b>
Các khoản đi vay – Xem thêm Mục 4.18:		
Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai	33.314.523.912	42.653.523.912
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 An Bình	2.014.779.007	1.426.779.934
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	307.612.728	248.213.591
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	-	20.090.500
<b>Cộng - Xem thêm Mục 4.22</b>	<b><u>2.322.391.735</u></b>	<b><u>1.695.084.025</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

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

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Mua dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	40.634.966.200	34.416.824.100
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	28.076.566.064	23.811.125.799
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	5.846.714.972	5.846.714.972
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	786.200.000	653.466.667
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	210.000.000	210.000.000
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	26.110.000	44.400.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	(13.708.198)	24.333.279.576
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	(30.642.055)	19.051.480.798
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Đồng Nai	(42.322.300)	4.044.471.430
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	-	30.000.000
<b>Cộng</b>	<b>75.493.884.683</b>	<b>112.441.763.342</b>
Cổ tức, lợi nhuận được chia:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	12.096.000.000	-
Lãi tiền gửi:		
Quý Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai	833.152.000	1.127.809.000
<b>Cộng – Xem thêm Mục 4.24</b>	<b>12.929.152.000</b>	<b>1.127.809.000</b>
Chi phí lãi vay:		
Quý Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai	1.145.802.000	355.532.000
Đầu tư vào đơn vị khác:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	120.960.000.000	-
<u>Cam kết bảo lãnh:</u>		
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (công ty mẹ) đã dùng thư bảo lãnh của mình để bảo đảm cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam – Chi nhánh Biên Hòa với số dư nợ gốc và tiền lãi cùng các nghĩa vụ tài chính phát sinh từ số nợ gốc này tối đa là 181.240.000.000 VND – Xem thêm Mục 4.18.		
Thù lao và thu nhập của Hội đồng quản trị được hưởng trong kỳ như sau:		
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chức vụ		
Ông Nguyễn Văn Tuấn	138.000.000	148.000.000
Ông Phạm Anh Tuấn	138.000.000	148.000.000
Ông Đinh Ngọc Thuận	138.000.000	148.000.000
Ông Trần Anh Tuấn	138.000.000	148.000.000
Ông Nguyễn Thế Phòng	138.000.000	148.000.000
Bà Trần Thị Thanh Thủy	138.000.000	148.000.000
Bà Đỗ Thị Quỳnh An	138.000.000	81.333.333
Ông Ngô Xuân Quảng	-	50.000.000
	(Miễn nhiệm từ ngày 06/09/2022)	
<b>Cộng</b>	<b>966.000.000</b>	<b>1.019.333.333</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

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

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

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

	Chức vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Ông Phạm Anh Tuấn	Tổng Giám đốc	903.538.000	716.655.000
Ông Lê Xuân Sâm	Phó Tổng Giám đốc	819.729.448	673.161.388
Ông Huỳnh Long Đức	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 15/12/2023)	76.666.667	609.939.000
Ông Phạm Trần Hưng Thịnh	Kế toán trưởng	599.900.000	474.644.000
<b>Cộng</b>		<b>2.399.834.115</b>	<b>2.474.399.388</b>

Thu nhập của Ban Kiểm soát được hưởng trong kỳ như sau:

	Chức vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Bà Nguyễn Thị Ngọc Trang	Trưởng Ban Kiểm soát	597.900.000	521.877.000
Bà Trịnh Thị Hoa	Thành viên	69.000.000	74.000.000
Bà Dương Ngọc Trúc Yên	Thành viên	69.000.000	74.000.000
<b>Cộng</b>		<b>735.900.000</b>	<b>669.877.000</b>

**4.32. Cam kết các hợp đồng thuê hoạt động**

Công ty thuê đất với diện tích là 4.800.063 m<sup>2</sup> theo Hợp đồng thuê đất số 12HĐ/TĐ ngày 12 tháng 01 năm 2004 và Phụ lục hợp đồng thuê đất số 12/PLHĐTĐ.trn ngày 16 tháng 5 năm 2011. Hợp đồng thuê có kỳ hạn là 50 năm, với tiền thuê 160VND/m<sup>2</sup>/năm.

Hiện tại, Công ty đang tạm trích bổ sung tiền thuê đất tăng 15% theo chu kỳ sau 5 năm. Tiền thuê này sẽ được điều chỉnh khi có quyết định của cơ quan Nhà nước và phụ lục hợp đồng thuê đất giữa Sở Tài Nguyên Môi Trường và Công ty.

Chi phí thuê đất ghi nhận trong kỳ như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí thuê hoạt động ghi nhận trong kỳ	1.574.098.000	2.637.446.000

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, Công ty có các khoản cam kết phải trả đến hạn theo các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang được tạm tính dựa trên cách tính theo tờ trình tạm nộp tiền thuê đất hàng năm của KCN Long Thành số 101/TTr-SZL-KDĐT ngày 27 tháng 12 năm 2023 đã được Tổng Giám đốc thông qua như sau:

	Tại ngày 30/06/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Từ 1 năm trở xuống	3.148.195.232	3.148.195.232
Trên 1 năm đến 5 năm	14.245.583.425	14.009.468.782
Trên 5 năm	131.225.826.708	133.036.038.966
<b>Cộng</b>	<b>148.619.605.365</b>	<b>150.193.702.981</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

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

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

#### 4.33. Công cụ tài chính

Trong quá trình hoạt động, Công ty có thể có các rủi ro tài chính như sau:

- Rủi ro tín dụng: Là khả năng mà khách nợ sẽ không hoàn trả toàn bộ hoặc một phần các khoản vay, hoặc sẽ không hoàn trả đúng hạn và do đó sẽ đưa đến một khoản lỗ cho Công ty.
- Rủi ro thanh khoản: Là rủi ro mà Công ty có thể không có hoặc không có khả năng có tiền khi cần và do đó sẽ gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ có liên quan đến các khoản công nợ tài chính.
- Rủi ro thị trường: Là rủi ro mà giá trị của các công cụ tài chính sẽ biến động về mặt giá trị hợp lý hoặc dòng tiền trong tương lai do những biến động về giá cả trên thị trường. Về cơ bản, Công ty có thể có các rủi ro thị trường sau:
  - + Rủi ro lãi suất
  - + Rủi ro về giá các khoản đầu tư chứng khoán vốn

Để quản lý một cách có hiệu quả các rủi ro trên, Hội đồng quản trị (HDQT) của Công ty đã phê duyệt những chiến lược cụ thể để quản lý những rủi ro này phù hợp với mục tiêu hoạt động của Công ty. Những chiến lược này đưa ra những hướng dẫn đối với mục tiêu ngắn hạn và dài hạn và những hành động sẽ được thực hiện để quản lý những rủi ro tài chính của Công ty. Những hướng dẫn chủ yếu bao gồm:

- Tối thiểu hóa các rủi ro về giá và rủi ro lãi suất đối với tất cả các giao dịch;
- Tất cả các hoạt động quản lý rủi ro tài chính được thực hiện và giám sát ở mức độ tập trung;
- Tất cả các hoạt động quản lý rủi ro tài chính được thực hiện trên cơ sở nhất quán, thận trọng và theo những thông lệ thị trường tốt nhất;
- Công ty có thể đầu tư cổ phiếu và các công cụ tương tự chỉ trong trường hợp có tiền nhàn rỗi tạm thời và các giao dịch này phải được HDQT phê duyệt.

Bảng dưới đây trình bày tóm tắt tài sản tài chính và công nợ tài chính theo từng loại:

	Tại ngày 30/06/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
<b>Tài sản tài chính:</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	86.919.049.177	173.648.046.494
Phải thu khách hàng và phải thu khác	32.573.090.715	19.150.120.744
Tiền gửi có kỳ hạn	46.000.000.000	70.000.000.000
Tài sản tài chính khác	287.296.400.000	166.336.400.000
<b>Cộng</b>	<b>452.788.539.892</b>	<b>429.134.567.238</b>
<b>Công nợ tài chính:</b>		
Các khoản vay	223.099.279.671	255.385.479.711
Phải trả người bán và phải trả khác	113.386.815.034	138.309.283.654
Chi phí phải trả	15.834.969.485	15.553.224.891
<b>Cộng</b>	<b>352.321.064.190</b>	<b>409.247.988.256</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****Rủi ro tín dụng**

Công ty kiểm soát rủi ro tín dụng bằng cách xác định hạn mức rủi ro cho từng khách hàng. Công ty đang áp dụng chính sách chỉ giao dịch với khách hàng đáng tin cậy về mặt tín dụng. Không có những tập trung quan trọng về rủi ro tín dụng. Rủi ro tín dụng tối đa mà Công ty có thể gánh chịu được tóm tắt trong bảng dưới đây:

	Tại ngày 30/06/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Tiền và tương đương tiền	86.919.049.177	173.648.046.494
Phải thu khách hàng và phải thu khác	32.573.090.715	19.150.120.744
<b>Cộng</b>	<b>119.492.139.892</b>	<b>192.798.167.238</b>

Tất cả các khoản phải thu quá hạn đều được đánh giá tổn thất một cách phù hợp. Thuyết minh 4.6 cung cấp những phân tích về dự phòng phải thu khó đòi.

Các tài sản sẵn sàng để bán là các khoản đầu tư vào chứng khoán vốn và do đó không có những rủi ro về tín dụng.

**Rủi ro thanh khoản**

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản trên cơ sở ngày đến hạn được mong đợi.

Bảng dưới đây phân tích nợ tài chính theo ngày đến hạn còn lại theo hợp đồng:

	Vay VND	Nợ phải trả VND	Chi phí phải trả VND	Cộng VND
Dưới 01 năm	74.101.283.296	22.627.041.024	5.893.032.397	102.621.356.717
Từ 1 – 5 năm	148.997.996.375	90.759.774.010	9.941.937.088	249.699.707.473
<b>Tại ngày 30/06/2024</b>	<b>223.099.279.671</b>	<b>113.386.815.034</b>	<b>15.834.969.485</b>	<b>352.321.064.190</b>
	<b>Vay VND</b>	<b>Nợ phải trả VND</b>	<b>Chi phí phải trả VND</b>	<b>Cộng VND</b>
Dưới 01 năm	78.940.283.296	46.438.018.883	5.026.301.803	130.404.603.982
Từ 1 – 5 năm	176.445.196.415	91.871.264.771	10.526.923.088	278.843.384.274
<b>Tại ngày 01/01/2024</b>	<b>255.385.479.711</b>	<b>138.309.283.654</b>	<b>15.553.224.891</b>	<b>409.247.988.256</b>

Công ty dự kiến sẽ thanh toán tất cả các khoản nợ khi đến hạn. Để đáp ứng các cam kết thanh toán này, Công ty dự kiến các hoạt động kinh doanh sẽ tạo ra đủ dòng tiền vào. Ngoài ra, Công ty đang nắm giữ các tài sản tài chính có thị trường thanh khoản và sẵn sàng đáp ứng nhu cầu thanh khoản.

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****Rủi ro lãi suất**

Công ty chịu rủi ro lãi suất đối với các hợp đồng vay theo lãi suất cố định và lãi suất thả nổi. Bảng dưới đây cung cấp chi tiết các khoản nợ theo từng loại lãi suất:

	Tại ngày 30/06/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Nợ tài chính:		
Theo lãi suất cố định	40.300.679.392	52.975.679.392
Theo lãi suất thả nổi	182.798.600.279	202.409.800.319

Để quản lý rủi ro về lãi suất, Công ty duy trì một cơ cấu hợp lý giữa lãi suất thả nổi và lãi suất cố định.

**4.34. Số liệu so sánh**

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

Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ (Trích):

	Kỳ trước VND (Được báo cáo lại)	Kỳ trước VND (Đã được báo cáo trước đây)
Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	1.449	2.009

Việc báo cáo lại các thông tin so sánh nêu trên là do ảnh hưởng từ việc tăng vốn góp của chủ sở hữu từ nguồn vốn chủ sở hữu và xác định lại quỹ khen thưởng, phúc lợi của năm 2023 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 57/12/SZL-HĐQT ngày 04 tháng 04 năm 2024.

**4.35. Các sự kiện sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

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



**Phạm Anh Tuấn**  
Tổng Giám đốc

**Phạm Trần Hưng Thịnh**  
Kế toán trưởng

**Tiêu Thị Cẩm Anh**  
Người lập

Đồng Nai, ngày 09 tháng 08 năm 2024