

Số: 34.../SZB-KD

Đồng Nai, ngày 20 tháng 01 năm 2025

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ  
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC  
VÀ SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI**

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

- Tên tổ chức: Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình
- Mã chứng khoán: SZB
- Địa chỉ: Số 1, đường 3A, KCN Biên Hòa 2, Phường Long Bình Tân, TP Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai
- Điện thoại liên hệ: 0251 3834 700 Fax: 0251 3835 164
- E-mail: [marketing@szb.com.vn](mailto:marketing@szb.com.vn)
- Người thực hiện công bố thông tin: Ông Nguyễn Bá Chuyên - 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 Quý 4 năm 2024.

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 20/01/2025 tại đường dẫn: <https://szb.com.vn/vn/bao-cao-tai-chinh.html>.

Chúng 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.

**\* Tài liệu đính kèm:**

- Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2024 của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình;

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VT, Tk.HĐQT, KD.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT  
TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Bá Chuyên

**CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
SONADEZI  
LONG BÌNH**

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH  
DN: C=VN, S=ĐỒNG NAI,  
L=Thành phố Biên Hòa,  
CN=CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH,  
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=  
MST:3601867699  
Reason: I am the author of this document  
Location: your signing location here  
Date: 2025.01.20 11:14:48+07'00'  
Foxit Reader Version: 10.1.0

## CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) Quý IV với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

### 1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình

- Mã chứng khoán: SZB
- Địa chỉ: Số 1, đường 3A, KCN Biên Hòa 2, Phường Long Bình Tân, Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- Điện thoại liên hệ: 02513 834 700 Fax: 02513 835 164
- Email: [marketing@szb.com.vn](mailto:marketing@szb.com.vn) Website: [www.szb.com.vn](http://www.szb.com.vn)

### 2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC Quý IV năm 2024
  - BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);
  - BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);
  - BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng);
- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:
  - + Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán năm 2024):
    - Có  Không
  - Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:
    - Có  Không
  - + Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2024):
    - Có  Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có  Không

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo có thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước?

Có  Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có  Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại?

Có  Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có  Không

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 20/01/2025 tại đường dẫn: <https://szb.com.vn/vn/bao-cao-tai-chinh.html>

**3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên trong năm 2024.**

Trường hợp TCNY có giao dịch đề nghị báo cáo đầy đủ các nội dung sau:

- Nội dung giao dịch: Không
- Tỷ trọng giá trị giao dịch/tổng giá trị tài sản của doanh nghiệp (%) (căn cứ trên báo cáo tài chính năm gần nhất): Không
- Ngày hoàn thành giao dịch: Không

Chúng tôi xin 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 công bố.

**Tài liệu đính kèm:**

- Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2024 của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình;

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VT, Tk.HĐQT, KD.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT  
TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Bá Chuyên



**SONADEZI**  
**LONG BINH**  
MEMBER OF SONADEZI

**TỔNG CÔNG TY SONADEZI**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, KCN Biên Hòa 2, P. Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, Đồng Nai, Việt Nam  
Website: [www.szb.com.vn](http://www.szb.com.vn)

Điện thoại: +84 251 383 4700  
Fax: +84 251 383 5164  
E-mail: [info@szb.com.vn](mailto:info@szb.com.vn)

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

## **QUÝ 4 NĂM 2024**



Tháng 01/2025

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Địa chỉ: Số 1 đường 3A Khu Công nghiệp Biên Hoà 2, TP. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

Mã số thuế: 3601867699

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2024****BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>448.015.505.307</b>	<b>422.072.258.396</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>254.975.301.936</b>	<b>272.213.726.840</b>
1. Tiền	111		20.975.301.936	20.213.726.840
2. Các khoản tương đương tiền	112		234.000.000.000	252.000.000.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>93.500.000.000</b>	<b>91.300.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	93.500.000.000	91.300.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>87.657.893.462</b>	<b>51.249.121.606</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	19.460.146.035	15.814.848.393
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	31.676.254.094	33.156.577.914
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	37.235.388.076	3.343.399.215
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(713.894.743)	(1.065.703.916)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>6.159.286.635</b>	<b>7.309.409.950</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.6	6.159.286.635	7.309.409.950
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>5.723.023.274</b>	<b>-</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		5.723.023.274	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Địa chỉ: Số 1 đường 3A Khu Công nghiệp Biên Hoà 2, TP. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

Mã số thuế: 3601867699

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2024****Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.130.060.915.883</b>	<b>1.065.122.793.045</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>89.623.016.855</b>	<b>91.163.717.577</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	89.623.016.855	91.163.717.577
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>402.303.590.999</b>	<b>392.979.166.871</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	371.995.894.712	361.673.489.147
<i>Nguyên giá</i>	222		992.238.143.646	948.279.350.023
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(620.242.248.934)	(586.605.860.876)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	30.307.696.287	31.305.677.724
<i>Nguyên giá</i>	228		94.561.110.266	94.561.110.266
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(64.253.413.979)	(63.255.432.542)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.9</b>	<b>108.255.209.335</b>	<b>110.641.329.723</b>
<i>Nguyên giá</i>	231		159.316.812.513	153.863.193.779
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(51.061.603.178)	(43.221.864.056)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>15.458.627.104</b>	<b>1.649.730.476</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.10	15.458.627.104	1.649.730.476
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>40.000.000.000</b>	<b>40.000.000.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2b	40.000.000.000	40.000.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>474.420.471.590</b>	<b>428.688.848.398</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	471.379.780.846	425.648.157.654
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.12	3.040.690.744	3.040.690.744
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>1.578.076.421.190</b>	<b>1.487.195.051.441</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Địa chỉ: Số 1 đường 3A Khu Công nghiệp Biên Hoà 2, TP. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

Mã số thuế: 3601867699

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2024****Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>899.460.371.384</b>	<b>896.238.711.139</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>186.629.042.973</b>	<b>244.832.709.462</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	52.347.932.160	32.248.091.935
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14a	14.023.333.594	121.330.851.590
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	7.156.754.410	4.495.518.057
4. Phải trả người lao động	314	V.16	17.897.873.147	4.551.780.253
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	15.266.453.720	15.258.453.720
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18a	30.759.891.720	26.321.834.646
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19a	21.196.824.809	12.846.320.388
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		11.798.838.380	11.798.838.380
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.20	16.181.141.033	15.981.020.493
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>712.831.328.411</b>	<b>651.406.001.677</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18b	658.893.156.602	594.066.355.938
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.19b	15.699.768.182	10.079.921.732
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		38.238.403.627	47.259.724.007
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Địa chỉ: Số 1 đường 3A Khu Công nghiệp Biên Hoà 2, TP. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

Mã số thuế: 3601867699

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2024****Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>678.616.049.806</b>	<b>590.956.340.302</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.21</b>	<b>678.616.049.806</b>	<b>590.956.340.302</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		300.000.000.000	300.000.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	<i>411a</i>	<i>V.21</i>	<i>300.000.000.000</i>	<i>300.000.000.000</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>411b</i>		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	V.21	5.612.631.906	5.612.631.906
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.21	125.925.319.757	114.288.701.318
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.21	247.078.098.143	171.055.007.078
- <i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	<i>421a</i>		<i>80.429.234.029</i>	<i>90.688.822.686</i>
- <i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>	<i>421b</i>		<i>166.648.864.114</i>	<i>80.366.184.392</i>
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>1.578.076.421.190</b>	<b>1.487.195.051.441</b>

Đồng Nai, ngày 14 tháng 01 năm 2025

Nguyễn Bá Chuyên  
Tổng giám đốc  
Hoàng Thị Thanh Liên  
Người lập  
Đặng Hải Bằng  
Kế toán trưởng



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1 đường 3A Khu Công nghiệp Biên Hòa 2, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Mã số thuế: 3601867699

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2024


BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH  
QUÝ 4/2024

Đơn vị tính: VND

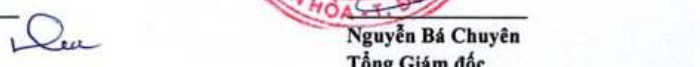
Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	115.942.786.158	102.267.267.887	526.843.642.104	382.603.590.319
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		115.942.786.158	102.267.267.887	526.843.642.104	382.603.590.319
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	81.874.164.455	67.930.171.174	262.020.745.902	228.719.510.412
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		34.068.621.703	34.337.096.713	264.822.896.202	153.884.079.907
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	4.913.324.703	7.295.755.987	13.235.480.377	18.267.885.611
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	931.212.448	894.414.257	3.527.918.479	1.511.761.451
Trong đó: chi phí lãi vay	23		931.212.448	894.414.257	3.527.918.479	1.511.761.451
8. Chi phí bán hàng	25		402.978.278	-	4.267.743.892	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	8.310.692.083	10.834.002.204	29.486.314.708	29.194.599.140
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		29.337.063.597	29.904.436.239	240.776.399.500	141.445.604.927
11. Thu nhập khác	31	VI.6	332.938.389	543.658.836	1.823.434.161	1.442.128.378
12. Chi phí khác	32	VI.7	-	54.731.287	15.716	69.058.990
13. Lợi nhuận khác	40		332.938.389	488.927.549	1.823.418.445	1.373.069.388
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		29.670.001.986	30.393.363.788	242.599.817.945	142.818.674.315
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		6.096.810.220	6.275.609.452	45.950.953.831	26.452.489.923
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		23.573.191.766	24.117.754.336	196.648.864.114	116.366.184.392
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		786	804	6.555	3.879
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		786	804	6.555	3.879

Đồng Nai, ngày 14 tháng 01 năm 2025

  
Hoàng Thị Thanh Liên  
Người lập

  
Đặng Hải Bằng  
Kế toán trưởng



  
Nguyễn Bá Chuyên  
Tổng Giám đốc

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Địa chỉ: Số 1 Đường 3A Khu Công nghiệp Biên Hòa 2, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Mã số thuế: 3601867699

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2024**

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Quý 4 năm 2024

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý này Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>						
1. Lợi nhuận trước thuế	01		29.670.001.986	30.393.363.788	242.599.817.945	142.818.674.315
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>						
Khấu hao TSCĐ và BDSĐT	02		11.046.410.375	10.249.462.269	42.474.108.617	38.275.737.037
Các khoản dự phòng	03		713.894.743		(351.809.173)	-
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-	-	-
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(4.913.324.703)	(7.542.049.489)	(13.235.480.377)	(18.514.179.113)
Chi phí lãi vay	06		931.212.448	894.414.257	3.527.918.479	1.511.761.451
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-	-	-
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>37.448.194.849</b>	<b>33.995.190.825</b>	<b>275.014.555.491</b>	<b>164.091.993.690</b>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		43.558.564.480	(1.979.350.127)	(41.954.085.579)	7.316.889.543
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		35.298.666	(1.482.689.395)	1.150.123.315	(1.489.048.735)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		26.917.098.817	52.168.484.782	(14.669.271.358)	176.147.306.153
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(44.579.417.571)	5.604.422.518	(33.817.800.593)	(16.260.796.225)
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-	-	-
Tiền lãi vay đã trả	14		(809.394.861)	(731.522.752)	(3.568.992.397)	(1.348.869.946)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(13.497.774.171)	(18.376.430.781)	(41.127.611.763)	(29.781.560.234)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-	2.700.000	5.000.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(3.040.311.490)	(1.157.869.339)	(9.791.734.070)	(6.684.762.133)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>46.032.258.719</b>	<b>68.040.235.731</b>	<b>131.237.883.046</b>	<b>291.996.152.113</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>						
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(26.796.254.277)	(19.264.458.705)	(52.132.193.111)	(77.631.980.422)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		-	246.803.091	-	246.803.091
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(55.000.000.000)	(25.000.000.000)	(241.500.000.000)	(220.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		60.000.000.000	76.500.000.000	239.300.000.000	251.400.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-	-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.816.530.183	5.258.562.289	13.877.205.541	16.194.484.378
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(17.979.724.094)</b>	<b>37.740.906.675</b>	<b>(40.454.987.570)</b>	<b>(29.790.692.953)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>						
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-	-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		2.777.518.000	2.175.968.000	2.777.518.000	37.565.555.244
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(2.949.709.595)	(2.949.709.595)	(11.798.838.380)	(9.589.728.113)
5. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(30.000.000.000)	(36.000.000.000)	(99.000.000.000)	(90.000.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(30.172.191.595)</b>	<b>(36.773.741.595)</b>	<b>(108.021.320.380)</b>	<b>(62.024.172.869)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>(2.119.656.970)</b>	<b>69.007.400.811</b>	<b>(17.238.424.904)</b>	<b>200.181.286.291</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		257.094.958.906	203.206.326.029	272.213.726.840	72.032.440.549
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-	-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)</b>	<b>70</b>		<b>254.975.301.936</b>	<b>272.213.726.840</b>	<b>254.975.301.936</b>	<b>272.213.726.840</b>

Đồng Nai, ngày 14 tháng 01 năm 2025

Hoàng Thị Thanh Liên  
Người lập

Đặng Hải Bằng  
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Chuyên  
Tổng Giám đốc

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY****1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình (dưới đây gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo:

- Quyết định số 4391/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2008 của Chủ tịch Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai cổ phần hóa từ Doanh nghiệp Nhà nước - Xí nghiệp dịch vụ Khu công nghiệp Sonadezi thuộc Công ty phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa (nay là Tổng Công ty Cổ phần phát triển Khu công nghiệp).
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3601867699 ngày 01 tháng 07 năm 2009 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 06 tháng 05 năm 2022.
- Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 300.000.000.000 VND, được chi tiết như sau:

	Cuối kỳ		Đầu kỳ		VND
	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ	
Tổng Công ty Cổ phần phát triển Khu công nghiệp	138.670.000.000	46,22%	138.670.000.000	46,22%	
Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai	9.000.000.000	3%	9.000.000.000	3%	
Cổ đông khác	152.330.000.000	50,78%	152.330.000.000	50,78%	
<b>Cộng</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>100%</b>	

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Số 1 đường 3A Khu công nghiệp Biên Hòa 2, Phường Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 95 người (31/12/2023: 95 người).

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Kinh doanh cơ sở hạ tầng.

**3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

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

- Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí;
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển;
- Phá dỡ;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Lắp đặt hệ thống điện;

- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Hoàn thiện xây dựng chuyên dụng khác;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (Chính);
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước;
- Thu gom rác thải không độc hại;
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác;
- Cho thuê xe có động cơ;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại;
- Hoạt động tư vấn pháp lý
- Xây dựng công trình đường sắt;
- Xây dựng công trình đường bộ;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Xây dựng công trình điện;
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc;
- Xây dựng công trình công ích khác;
- Xây dựng công trình thủy;
- Xây dựng công trình khai khoáng;
- Xây dựng công trình chế biến, chế tạo;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Vệ sinh nhà cửa.

**4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

**II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****1. Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

**3. Cơ sở lập báo cáo tài chính**

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

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam.

**2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán**

Công ty tuân thủ Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2024. Công ty đã áp dụng các chuẩn mực kế toán và các hướng dẫn kế toán mới của Bộ Tài chính như được trình bày tại mục IV dưới đây.

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

Báo cáo tài chính giữa niên độ này áp dụng các chính sách kế toán theo các thông tư sau:

- Thông tư 200/2014/TT-BTC (TT200) ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp.
- Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	84.919.704	68.793.047
Tiền gửi ngân hàng	20.890.382.232	20.144.933.793
Các khoản tương đương tiền (*)	234.000.000.000	252.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>254.975.301.936</b>	<b>272.213.726.840</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng.

**2. Các khoản đầu tư tài chính****a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 03 tháng đến không quá 12 tháng tại các ngân hàng, lãi suất từ 4,6%/năm đến 5,5%/năm.

**b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3401205899 ngày 05 tháng 06 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận 40.000.000.000 đồng, tương ứng với 10% vốn điều lệ.

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý khoản đầu tư do không có giá niêm yết trên thị trường và chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

**3. Phải thu của khách hàng**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngắn hạn:		
Phải thu từ khách hàng		
Công ty Cổ phần Quốc tế Pancera	4.825.807.250	3.503.022.288
Công ty Cổ phần Carbon Việt Nam	-	2.828.627.381
Các khách hàng khác	14.405.150.245	9.284.967.649
Phải thu khách hàng là các bên có liên quan		
- Xem thêm mục VII	229.188.540	198.231.075
<b>Cộng</b>	<b>19.460.146.035</b>	<b>15.814.848.393</b>

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trung tâm Phát triển Quỹ đất - Huyện Vĩnh Cửu	24.912.723.694	32.318.995.694
Công ty Cổ phần kỹ thuật Seen	5.966.557.200	-
Các khách hàng khác	796.973.200	675.882.220
<b>Cộng</b>	<b>31.676.254.094</b>	<b>33.156.577.914</b>

**5. Phải thu khác**

<b>a. Ngắn hạn:</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
Tạm nộp thuế TNDN kinh doanh bất động sản	140.233.337	1.213.308.517
Tạm ứng	5.000.000	52.600.000
Ký quỹ ngắn hạn là bên liên quan – Xem thêm mục VII	35.638.857.925	-
Phải thu khác	1.451.296.814	2.077.490.698
<b>Cộng</b>	<b>37.235.388.076</b>	<b>3.343.399.215</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Góp vốn hợp tác kinh doanh ICD Tân Cảng Long Bình	89.623.016.855	91.163.717.577
<b>Cộng</b>	<b>89.623.016.855</b>	<b>91.163.717.577</b>

- Góp vốn hợp tác kinh doanh ICD Tân Cảng Long Bình theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 485/HD-ICDLB-SZB ngày 21 tháng 9 năm 2013, Phụ lục số 485/HD-ICDLB-SZB/PL1 ngày ngày 08 tháng 05 năm 2014 và Phụ lục số 485/HD-ICDLB-SZB/PL2 ngày 15 tháng 06 năm 2015, Công ty hợp tác với Công ty Cổ phần ICD Tân Cảng Long Bình để thực hiện dự án đầu tư, xây dựng kho tại khu đất ICD Tân Cảng Long Bình và thực hiện các hoạt động kinh doanh dịch vụ kho và các giá trị gia tăng liên quan đến dịch vụ kho với thời gian thực hiện dự án là 45 năm kể từ ngày 21 tháng 9 năm 2013. Tổng mức đầu tư của dự án là 323.409.000.000 đồng, trong đó vốn tự có của dự án là 186.673.000.000 đồng, Công ty đã góp đủ 49% vốn tự có của dự án.
- Lũy kế đến ngày 31/12/2024, vốn đầu tư dự án đã được hai bên liên doanh thu hồi theo tỷ lệ góp vốn với tổng số tiền là 3.769.353.358 đồng, trong đó Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình là 1.846.983.145 đồng, tương ứng tỷ lệ 49% vốn góp.

**6. Hàng tồn kho**

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
Công cụ, dụng cụ	476.716.667	152.632.000
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	5.682.569.968	7.156.777.950
<b>Cộng</b>	<b>6.159.286.635</b>	<b>7.309.409.950</b>
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được chi tiết như sau:		
	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
Chi phí tiền sử dụng đất khu dân cư Trảng Bom	5.022.450.000	5.022.450.000
Chi phí hạ tầng khu dân cư Trảng Bom	367.610.525	367.610.525
Chi phí đền bù khu dân cư Trảng Bom	261.107.516	261.107.516
Các chi phí khác tại khu dân cư Trảng Bom	31.401.927	23.889.087
Chi phí SXKD hạ tầng KCN Châu Đức	-	1.481.720.822
<b>Cộng</b>	<b>5.682.569.968</b>	<b>7.156.777.950</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**Số 1, đường 3A, KCN Biên Hòa 2, P.Long Bình Tân, TP.Biên Hòa, T.Đồng Nai  
Báo cáo tài chính quý 4 năm 2024

MST: 3601867699

Mẫu số B 09-DN

**7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu năm	631.172.669.264	18.788.063.274	292.149.070.781	6.169.546.704	948.279.350.023
Tăng do mua sắm mới	-	-	-	-	-
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	24.362.300.162	10.647.606.688	8.948.886.773	-	43.958.793.623
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>655.534.969.426</b>	<b>29.435.669.962</b>	<b>301.097.957.554</b>	<b>6.169.546.704</b>	<b>992.238.143.646</b>

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng cập nhật đến 31/12/2024 là 378.780.361.458 VND.

**Giá trị hao mòn**

Số đầu năm	387.470.875.404	7.030.360.572	186.733.173.492	5.371.451.408	586.605.860.876
Khấu hao trong năm	21.227.679.081	2.163.332.021	9.704.905.104	540.471.852	33.636.388.058
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>408.698.554.485</b>	<b>9.193.692.593</b>	<b>196.438.078.596</b>	<b>5.911.923.260</b>	<b>620.242.248.934</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	243.701.793.860	11.757.702.702	105.415.897.289	798.095.296	361.673.489.147
Tại ngày cuối kỳ	246.836.414.941	20.241.977.369	104.659.878.958	257.623.444	371.995.894.712

**8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	94.378.489.156	182.621.110	94.561.110.266
Mua trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>94.378.489.156</b>	<b>182.621.110</b>	<b>94.561.110.266</b>
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	63.072.811.432	182.621.110	63.255.432.542
Khấu hao trong năm	997.981.437	-	997.981.437
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>64.070.792.869</b>	<b>182.621.110</b>	<b>64.253.413.979</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	31.305.677.724	-	31.305.677.724
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>30.307.696.287</b>	<b>-</b>	<b>30.307.696.287</b>

Nguyên giá các TSCĐ vô hình đã khấu hao hết cập nhật đến 31/12/2024 là 34.434.543.199 VND.



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**Số 1, đường 3A, KCN Biên Hòa 2, P.Long Bình Tân, TP.Biên Hòa, T.Đồng Nai  
Báo cáo tài chính quý 4 năm 2024

MST: 3601867699

Mẫu số B 09-DN

**9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Số cuối kỳ	Tăng, giảm trong kỳ	Số đầu năm
Bất động sản đầu tư cho thuê:			
Nguyên giá:			
1. Nhà xưởng Texchempack (Lô X)	1.742.009.864		1.742.009.864
2. Nhà xưởng Texchempack (Lô Y)	1.277.787.910		1.277.787.910
3. Nhà văn phòng VietNamFatt	2.270.100.000		2.270.100.000
4. Nhà xưởng VietNamFatt	10.064.815.590		10.064.815.590
5. Công trình Huekai	6.170.819.409		6.170.819.409
6. Bể chứa nước ngầm 50m <sup>3</sup> Textchempack	68.080.841		68.080.841
7. Nhà xưởng đường 16A	6.858.015.652		6.858.015.652
8. Nhà xưởng Phillips	9.549.943.771		9.549.943.771
9. Nhà xưởng mở rộng Bluescopes	11.209.061.200		11.209.061.200
10. Nhà xưởng mở rộng đường 19A	8.751.883.602		8.751.883.602
11. Nhà xưởng số 1 KCN Thạnh Phú	8.956.934.282		8.956.934.282
12. Nhà xưởng mở rộng đường 19A-GĐ 2	20.991.598.896		20.991.598.896
13. Nhà xưởng số 2 KCN Thạnh Phú	38.388.722.145	4.107.776.280	34.280.945.865
14. Nhà xưởng số 1 KCN Châu Đức	33.017.039.351	1.345.842.454	31.671.196.897
<b>Cộng</b>	<b>159.316.812.513</b>	<b>5.453.618.734</b>	<b>153.863.193.779</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
1. Nhà xưởng Texchempack (Lô X)	1.573.712.760	94.076.769	1.479.635.991
2. Nhà xưởng Texchempack (Lô Y)	636.968.526	63.889.396	573.079.130
3. Nhà văn phòng VietNamFatt	1.967.938.287	109.876.986	1.858.061.301
4. Nhà xưởng VietNamFatt	8.707.796.506	490.523.664	8.217.272.842
5. Công trình Huekai	6.170.819.409	-	6.170.819.409
6. Bể chứa nước ngầm 50m <sup>3</sup> Textchempack	68.080.841	-	68.080.841
7. Nhà xưởng đường 16A	5.477.635.314	439.840.452	5.037.794.862
8. Nhà xưởng Phillips	4.359.960.978	477.497.189	3.882.463.789
9. Nhà xưởng mở rộng Bluescopes	4.604.650.616	593.420.548	4.011.230.068
10. Nhà xưởng mở rộng đường 19A	3.484.056.780	437.594.180	3.046.462.600
11. Nhà xưởng số 1 KCN Thạnh Phú	4.453.355.132	482.687.639	3.970.667.493
12. Nhà xưởng mở rộng đường 19A-GĐ 2	5.284.768.686	1.049.579.945	4.235.188.741
13. Nhà xưởng số 2 KCN Thạnh Phú	2.252.045.905	1.928.020.526	324.025.379
14. Nhà xưởng số 1 KCN Châu Đức	2.019.813.438	1.672.731.828	347.081.610
<b>Cộng</b>	<b>51.061.603.178</b>	<b>7.839.739.122</b>	<b>43.221.864.056</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**Số 1, đường 3A, KCN Biên Hòa 2, P.Long Bình Tân, TP.Biên Hòa, T.Đồng Nai  
Báo cáo tài chính quý 4 năm 2024

MST: 3601867699

Mẫu số B 09-DN

Khoản mục	Số cuối kỳ	Tăng, giảm trong kỳ	Số đầu năm
Giá trị còn lại:			
1. Nhà xưởng Texchempack (Lô X)	168.297.104		262.373.873
2. Nhà xưởng Texchempack (Lô Y)	640.819.384		704.708.780
3. Nhà văn phòng VietNamFatt	302.161.713		412.038.699
4. Nhà xưởng VietNamFatt	1.357.019.084		1.847.542.748
5. Công trình Huekai	-		-
6. Bể chứa nước ngầm 50m <sup>3</sup> Textchempack	-		-
7. Nhà xưởng đường 16A	1.380.380.338		1.820.220.790
8. Nhà xưởng Phillips	5.189.982.793		5.667.479.982
9. Nhà xưởng mở rộng Bluescopes	6.604.410.584		7.197.831.132
10. Nhà xưởng mở rộng đường 19A	5.267.826.822		5.705.421.002
11. Nhà xưởng số 1 KCN Thạnh Phú	4.503.579.150		4.986.266.789
12. Nhà xưởng mở rộng đường 19A-GĐ 2	15.706.830.210		16.756.410.155
13. Nhà xưởng số 2 KCN Thạnh Phú	36.136.676.240		33.956.920.486
14. Nhà xưởng số 1 KCN Châu Đức	30.997.225.913		31.324.115.287
<b>Cộng</b>	<b>108.255.209.335</b>		<b>110.641.329.723</b>

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Xây dựng cơ bản dở dang:		
Xây dựng cơ bản:		
Công trình Khu công nghiệp Châu Đức	554.219.219	554.219.219
Công trình Khu công nghiệp Biên Hòa 2	3.705.140.516	44.303.516
Công trình Khu công nghiệp Thạnh Phú	2.599.517.361	639.584.376
Công trình Khu công nghiệp Gò Dầu	8.599.750.008	411.623.365
<b>Cộng</b>	<b>15.458.627.104</b>	<b>1.649.730.476</b>

**11. Chi phí trả trước**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dài hạn:		
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng dự án khu công nghiệp Thạnh Phú	351.387.655.995	345.439.876.951
Tiền thuê đất khu công nghiệp Châu Đức	16.792.313.986	33.080.603.239
Tiền thuê đất nộp một lần khu công nghiệp Biên Hòa 2	14.443.242.677	15.130.190.501

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**Số 1, đường 3A, KCN Biên Hòa 2, P.Long Bình Tân, TP.Biên Hòa, T.Đồng Nai  
Báo cáo tài chính quý 4 năm 2024

MST: 3601867699

Mẫu số B 09-DN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền thuê đất nộp một lần khu công nghiệp Gò Dầu	13.270.501.004	13.902.857.292
Tiền thuê đất nộp một lần khu công nghiệp Tân Đức	47.137.048.546	-
Chi phí khu công nghiệp Xuân Lộc nhận bàn giao khi cổ phần hóa	3.507.200.297	3.618.539.989
Công cụ, dụng cụ	732.795.007	1.097.482.040
Các khoản khác	24.109.023.334	13.378.607.642
<b>Cộng</b>	<b>471.379.780.846</b>	<b>425.648.157.654</b>

**12. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời về tiền thuê đất khu công nghiệp Gò Dầu.

**13. Phải trả người bán**

Phải trả cho người bán	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH MTV Đức Tín Nghĩa	6.161.657.951	6.161.657.951	9.447.455.993	9.447.455.993
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Seen	5.452.771.259	5.452.771.259	37.820.412	37.820.412
Công ty TNHH Đại Hùng Anh	455.360.349	455.360.349	2.652.176.225	2.652.176.225
Công ty TNHH Tiên Triết	8.577.722.344	8.577.722.344	2.772.784.991	2.772.784.991
Công ty TNHH Thịnh Phong	594.772.969	594.772.969	1.017.153.286	1.017.153.286
Công ty TNHH Tân Hóa An	11.538.846.991	11.538.846.991	-	-
Công ty TNHH XD Bày Hai	2.100.836.774	2.100.836.774	-	-
Công ty TNHH MTV XDTM Sông Mây	3.789.551.702	3.789.551.702	-	-
Các đối tượng khác	12.351.846.422	12.351.846.422	14.760.087.844	14.760.087.844
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm mục VII	1.324.565.399	1.324.565.399	1.560.613.184	1.560.613.184
<b>Cộng</b>	<b>52.347.932.160</b>	<b>52.347.932.160</b>	<b>32.248.091.935</b>	<b>32.248.091.935</b>

**14. Người mua trả tiền trước**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn:		
Ông Mạch Đức Định	14.023.333.594	14.023.333.594
Công Ty TNHH Kỹ Thuật Stronkin Việt Nam	-	107.307.517.996
<b>Cộng</b>	<b>14.023.333.594</b>	<b>121.330.851.590</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**Số 1, đường 3A, KCN Biên Hòa 2, P.Long Bình Tân, TP.Biên Hòa, T.Đồng Nai  
Báo cáo tài chính quý 4 năm 2024

MST: 3601867699

Mẫu số B 09-DN

**15. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Số phát sinh VND	Số đã khấu trừ VND	Tại ngày 01/01/2024 VND	
Thuế GTGT được khấu trừ	5.723.023.274	21.540.255.831	(15.817.232.557)	-	
	<b>Tại ngày 31/12/2024 VND</b>	<b>Phát sinh trong kỳ VND</b>		<b>Tại ngày 01/01/2024 VND</b>	
	<b>Phải thu</b>	<b>Phải nộp</b>	<b>Phải nộp</b>	<b>Đã nộp</b>	<b>Phải nộp</b>
Thuế GTGT	-	-	21.145.003.884	(22.507.173.949)	1.362.170.065
Thuế TNDN	-	6.096.810.220	44.877.878.651	(41.129.753.063)	2.348.684.632
Thuế TNCN	-	1.059.944.190	3.882.436.796	(3.607.155.966)	784.663.360
Tiền thuê đất	-	-	11.149.167.471	(11.149.167.471)	-
Thuế SDĐPNN	-	-	7.512.840	(7.512.840)	-
Phí và lệ phí	-	-	569.616.916	(569.616.916)	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>7.156.754.410</b>	<b>81.631.616.558</b>	<b>(78.970.380.205)</b>	<b>4.495.518.057</b>

**16. Phải trả người lao động**

Số dư cuối kỳ là quỹ tiền lương còn phải trả cho quản lý và người lao động.

**17. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trích trước tiền thuê đất KCN Gò Dầu	15.203.453.720	15.203.453.720
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	63.000.000	55.000.000
<b>Cộng</b>	<b>15.266.453.720</b>	<b>15.258.453.720</b>

**18. Doanh thu chưa thực hiện**

<b>a. Ngắn hạn:</b>	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Doanh thu nhận trước cho thuê đất		
Khu công nghiệp Biên Hòa 2	12.972.563.738	9.966.592.523
Khu công nghiệp Gò Dầu	8.382.142.722	8.382.142.722
Khu công nghiệp Thạnh Phú	8.627.758.790	7.195.734.729
Khu công nghiệp Xuân Lộc	777.426.470	777.364.672
<b>Cộng</b>	<b>30.759.891.720</b>	<b>26.321.834.646</b>
<b>b. dài hạn:</b>	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Doanh thu nhận trước cho thuê đất		
Khu công nghiệp Biên Hòa 2	202.177.336.442	164.903.307.568
Khu công nghiệp Gò Dầu	188.500.115.242	196.882.257.962
Khu công nghiệp Thạnh Phú	244.394.978.222	214.065.221.944
Khu công nghiệp Xuân Lộc	23.820.726.696	18.215.568.464
<b>Cộng</b>	<b>658.893.156.602</b>	<b>594.066.355.938</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Số 1, đường 3A, KCN Biên Hòa 2, P.Long Bình Tân, TP.Biên Hòa, T.Đồng Nai

Báo cáo tài chính quý 4 năm 2024

MST: 3601867699

Mẫu số B 09-DN

**19. Phải trả khác**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>a. Ngắn hạn:</b>		
Nhận ký quỹ ngắn hạn thuê đất	17.046.611.800	7.250.000.000
Nhận ký quỹ ngắn hạn thuê nhà xưởng	2.963.000.000	3.996.200.000
Nhận ký quỹ ngắn hạn thuê văn phòng	282.703.550	15.000.000
Nhận ký quỹ ngắn hạn nhà cung cấp	372.361.033	667.290.808
Nhận ký quỹ ngắn hạn nhà cung cấp là các bên liên quan – xem thêm mục VII	2.029.500	15.848.500
Các khoản phải trả, phải nộp khác	530.118.926	901.981.080
<b>Cộng</b>	<b>21.196.824.809</b>	<b>12.846.320.388</b>
<b>b. Dài hạn:</b>		
Nhận ký quỹ dài hạn thuê nhà xưởng	14.586.518.182	8.653.318.182
Nhận ký quỹ dài hạn thuê văn phòng	518.250.000	926.603.550
Nhận ký quỹ dài hạn thuê văn phòng là các bên liên quan – xem thêm mục VII	95.000.000	-
Nhận ký quỹ dài hạn thuê đất	500.000.000	500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>15.699.768.182</b>	<b>10.079.921.732</b>

**20. Quỹ khen thưởng phúc lợi**

	Năm nay	Năm trước
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>15.981.020.493</b>	<b>13.762.512.884</b>
Trích lập trong kỳ	9.989.154.610	8.979.030.142
Tăng khác	83.488.236	5.000.000
Sử dụng trong kỳ	(9.872.522.306)	(6.765.522.533)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>16.181.141.033</b>	<b>15.981.020.493</b>

**21. Vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Tại ngày 01/01/2023</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>5.612.631.906</b>	<b>103.615.622.349</b>	<b>164.260.171.397</b>	<b>573.488.425.652</b>
Lãi trong năm 2023				116.366.184.392	116.366.184.392
Trích lập quỹ thuộc nguồn vốn			10.673.078.969	(10.673.078.969)	-
Chia cổ tức				(90.000.000.000)	(90.000.000.000)
Trích lập quỹ KTPL				(8.898.269.742)	(8.898.269.742)
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>5.612.631.906</b>	<b>114.288.701.318</b>	<b>171.055.007.078</b>	<b>590.956.340.302</b>
Lãi trong năm nay				196.648.864.114	196.648.864.114
Trích lập quỹ thuộc nguồn vốn			11.636.618.439	(11.636.618.439)	-
Chia cổ tức				(99.000.000.000)	(99.000.000.000)
Trích lập quỹ KTPL				(9.989.154.610)	(9.989.154.610)
<b>Tại ngày 31/12/2024</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>5.612.631.906</b>	<b>125.925.319.757</b>	<b>247.078.098.143</b>	<b>678.616.049.806</b>

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Quý 4/2024	Quý 4/2023
Doanh thu cho thuê đất và kinh doanh hạ tầng	83.732.764.499	73.408.790.213
Doanh thu kinh doanh nước	19.855.252.200	19.383.295.400
Doanh thu cho thuê nhà xưởng, văn phòng và nhà máy xử lý nước thải, hoạt động khác	12.354.769.459	9.475.182.274
<b>Cộng</b>	<b>115.942.786.158</b>	<b>102.267.267.887</b>
Trong đó, doanh thu đối với các bên có liên quan		
- Xem thêm mục VII	<b>2.357.381.288</b>	<b>2.195.699.800</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	Quý 4/2024	Quý 4/2023
Giá vốn cho thuê đất và kinh doanh hạ tầng	56.134.574.805	43.441.410.655
Giá vốn kinh doanh nước	19.195.783.165	18.444.444.861
Giá vốn cho thuê văn phòng, nhà xưởng, NMXLNT	6.543.806.485	6.044.315.658
<b>Cộng</b>	<b>81.874.164.455</b>	<b>67.930.171.174</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Quý 4/2024	Quý 4/2023
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	4.884.432.875	7.265.584.107
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	28.891.828	30.171.880
<b>Cộng</b>	<b>4.913.324.703</b>	<b>7.295.755.987</b>

**4. Chi phí tài chính**

	Quý 4/2024	Quý 4/2023
Chi phí lãi vay	931.212.448	894.414.257
<b>Cộng</b>	<b>931.212.448</b>	<b>894.414.257</b>

**5. Chi phí bán hàng**

	Quý 4/2024	Quý 4/2023
Chi phí dịch vụ mua ngoài	402.978.278	-
<b>Cộng</b>	<b>402.978.278</b>	<b>-</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**Số 1, đường 3A, KCN Biên Hòa 2, P.Long Bình Tân, TP.Biên Hòa, T.Đồng Nai  
Báo cáo tài chính quý 4 năm 2024

MST: 3601867699

Mẫu số B 09-DN

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Quý 4/2024	Quý 4/2023
Chi phí cho nhân viên	824.051.456	1.354.494.603
Chi phí đồ dùng văn phòng	195.720.649	241.631.311
Chi phí khấu hao tài sản cố định	760.851.059	890.425.914
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	713.894.743	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.544.937.168	7.249.431.059
Chi phí khác	1.271.237.008	1.098.019.317
<b>Cộng</b>	<b>8.310.692.083</b>	<b>10.834.002.204</b>

**7. Thu nhập khác**

	Quý 4/2024	Quý 4/2023
Tiền điện	295.197.907	285.755.474
Thu thanh lý, nhượng bán	-	246.803.091
Thu nhập khác	37.740.482	11.100.271
<b>Cộng</b>	<b>332.938.389</b>	<b>543.658.836</b>

**8. Chi phí khác**

	Quý 4/2024	Quý 4/2023
Chi phí khác	-	54.221.698
Chi phí nhượng bán tài sản cố định	-	509.589
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>54.731.287</b>

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

	Quý 4/2024	Quý 4/2023
Chi phí nhân công	21.925.689.324	8.057.595.904
Chi phí khấu hao tài sản cố định	11.046.410.375	10.249.462.269
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	713.894.743	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	55.434.882.717	60.599.185.399
Chi phí khác	1.466.957.657	1.339.650.628
<b>Cộng</b>	<b>90.587.834.816</b>	<b>80.245.894.200</b>

**VII. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN****Danh sách các bên liên quan**

<b><u>Danh sách các bên liên quan</u></b>	<b><u>Mối quan hệ</u></b>
1. Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Công ty mẹ
2. Các công ty con, công ty liên doanh, liên kết với Tổng Công ty Sonadezi	Công ty trong nội bộ tập đoàn
3. Hội đồng quản trị và 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:

	<b>Tại ngày 31/12/2024</b>	<b>Tại ngày 01/01/2024</b>
<b>Phải thu của khách hàng - Xem thêm mục V.3:</b>		
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	188.133.540	140.548.800
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	41.055.000	57.682.275
<b>Cộng</b>	<b>229.188.540</b>	<b>198.231.075</b>

	<b>Tại ngày 31/12/2024</b>	<b>Tại ngày 01/01/2024</b>
<b>Phải trả người bán - Xem thêm mục V.13:</b>		
Công ty Cổ phần dịch vụ Sonadezi	613.868.911	904.986.496
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	-	3.888.000
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	8.380.800	-
Công ty TNHH MTV DV Bảo vệ Sonadezi	702.315.688	651.738.688
<b>Cộng</b>	<b>1.324.565.399</b>	<b>1.560.613.184</b>

	<b>Tại ngày 31/12/2024</b>	<b>Tại ngày 01/01/2024</b>
<b>Phải trả khác - Xem thêm mục V.19:</b>		
<b>Ngắn hạn:</b>		
Công ty Cổ phần dịch vụ Sonadezi	-	13.819.000
Công ty TNHH MTV DV Bảo vệ Sonadezi	2.029.500	2.029.500
<b>Cộng</b>	<b>2.029.500</b>	<b>15.848.500</b>

	<b>Tại ngày 31/12/2024</b>	<b>Tại ngày 01/01/2024</b>
<b>Dài hạn:</b>		
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	95.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>95.000.000</b>	<b>-</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Số 1, đường 3A, KCN Biên Hòa 2, P.Long Bình Tân, TP.Biên Hòa, T.Đồng Nai

Báo cáo tài chính quý 4 năm 2024

MST: 3601867699

Mẫu số B 09-DN

	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
<b>Phải thu khác - Xem thêm mục V.5:</b>		
<b>Ngắn hạn:</b>		
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	35.638.857.925	-
<b>Cộng</b>	<b>35.638.857.925</b>	<b>-</b>
	<b>Quý 4/2024</b>	<b>Quý 4/2023</b>
<b>Mua hàng:</b>		
Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai	14.281.761.750	13.786.523.104
Công ty TNHH MTV DV Bảo vệ Sonadezi	1.906.475.623	1.795.261.173
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	1.173.378.082	1.525.890.604
Công ty Cổ phần Môi Trường Sonadezi	22.880.000	17.690.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	3.390.200	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	47.151.038.250	-
<b>Cộng</b>	<b>64.538.923.905</b>	<b>17.125.364.881</b>
	<b>Quý 4/2024</b>	<b>Quý 4/2023</b>
<b>Bán hàng: - Xem thêm mục VI.1</b>		
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	1.576.518.000	1.571.653.500
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	109.214.288	-
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	546.460.000	486.402.800
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	125.189.000	137.643.500
<b>Cộng</b>	<b>2.357.381.288</b>	<b>2.195.699.800</b>
	<b>Quý 4/2024</b>	<b>Quý 4/2023</b>
<b>Chia cổ tức:</b>		
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	1.260.725.000	1.512.870.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	42.024.000	50.428.800
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	504.290.000	605.148.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	2.521.456.000	3.025.747.200
Tổng Công ty Sonadezi	13.867.000.000	16.640.400.000
<b>Cộng</b>	<b>18.195.495.000</b>	<b>21.834.594.000</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Số 1, đường 3A, KCN Biên Hòa 2, P.Long Bình Tân, TP.Biên Hòa, T.Đồng Nai  
Báo cáo tài chính quý 4 năm 2024

**MST: 3601867699**

Mẫu số B 09-DN

Tiền lương và thù lao của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát và các nhân sự quản lý chủ chốt khác của Công ty được hưởng trong kỳ như sau:

	Quý 4/2024	Quý 4/2023
Thù lao của Hội đồng quản trị	452.666.668	126.000.000
Tiền lương của Ban Tổng giám đốc và các nhân sự quản lý chủ chốt khác	1.323.650.622	1.207.446.202
Tiền lương và thù lao của Ban kiểm soát	455.729.179	350.480.022

Đồng Nai, ngày 14 tháng 01 năm 2025

**Hoàng Thị Thanh Liên**  
Người lập

**Đặng Hải Bằng**  
Kế toán trưởng



**Nguyễn Bá Chuyên**  
Tổng Giám đốc

