

**CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI LONG THÀNH**

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



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

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

MỤC LỤC

Trang

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1 – 2

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

3 – 4

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

5 – 6

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh
cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

7

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

8 – 9

Bản thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc

10 – 44



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, 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 2025.

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

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông 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
Ông Trần Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc

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 An Phước, 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 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Phạm Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 11 tháng 08 năm 2025

Số: 23/2025/SX-RSMHCM

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

Kính gửi: Các cổ đông
Các thành viên Hội đồng Quản trị
Các thành viên Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

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 11 tháng 08 năm 2025, từ trang 05 đến trang 44, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính 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.

(Xem trang tiếp theo)

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của đơn vị tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của đơn vị cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC



Trịnh Thanh Thanh

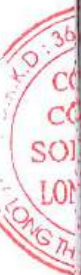
Phó Tổng giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
2820-2025-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam

TP. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 08 năm 2025

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



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30/06/2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2025	Tại ngày 01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		348.155.688.538	277.676.242.016
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		85.136.637.144	51.311.807.978
1. Tiền	111	4.1	85.136.637.144	51.311.807.978
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		20.000.000.000	20.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	20.000.000.000	20.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		112.740.793.602	78.861.464.889
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	34.209.966.353	20.543.577.166
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	25.372.262.692	9.131.862.319
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	63.793.337.477	55.346.843.987
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(10.634.772.920)	(6.160.818.583)
IV. Hàng tồn kho	140		116.385.541.306	117.313.775.033
1. Hàng tồn kho	141	4.7	116.385.541.306	117.313.775.033
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		13.892.716.486	10.189.194.116
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.11	13.110.407.723	6.654.200.870
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.14	782.308.763	3.534.993.246
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.659.876.910.331	1.615.539.583.806
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		3.680.592.539	3.680.592.539
1. Phải thu dài hạn khác	216	4.5	3.680.592.539	3.680.592.539
II. Tài sản cố định	220		180.229.434.563	186.266.712.979
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	180.045.856.563	186.034.345.979
Nguyên giá	222		629.527.714.032	623.584.412.230
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(449.481.857.469)	(437.550.066.251)
2. Tài sản cố định vô hình	227		183.578.000	232.367.000
Nguyên giá	228		1.324.811.134	1.324.811.134
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.141.233.134)	(1.092.444.134)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.10	508.928.843.877	497.816.387.986
1. Nguyên giá	231		965.591.067.740	926.346.518.918
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(456.662.223.863)	(428.530.130.932)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		355.995.217.138	315.222.557.853
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.8	355.995.217.138	315.222.557.853
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	391.796.400.000	391.796.400.000
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	287.296.400.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		219.246.422.214	220.756.932.449
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.11	208.275.700.046	209.672.579.389
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.28	10.970.722.168	11.084.353.060
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		2.008.032.598.869	1.893.215.825.822

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 30/06/2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2025	Tại ngày 01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.405.580.632.865	1.263.105.757.730
I. Nợ ngắn hạn	310		348.744.371.820	212.504.456.438
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	32.128.825.391	18.508.855.971
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		2.575.967.094	2.499.720.818
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.14	23.887.698.218	10.677.678.754
4. Phải trả người lao động	314		4.871.066.393	4.629.229.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.15	45.330.619.305	45.502.692.243
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.16	48.665.260.601	25.626.680.960
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.17	93.827.670.826	6.706.897.466
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.18	73.058.953.256	78.872.555.560
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.19	24.398.310.736	19.480.145.666
II. Nợ dài hạn	330		1.056.836.261.045	1.050.601.301.292
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	4.13	14.084.000.000	16.084.000.000
2. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.15	8.788.817.036	9.356.992.088
3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.16	606.601.643.979	619.415.023.667
4. Phải trả dài hạn khác	337	4.17	281.069.822.924	275.228.420.469
5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.18	146.291.977.106	130.516.865.068
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		602.451.966.004	630.110.068.092
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.20	602.451.966.004	630.110.068.092
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		94.837.585.396	84.380.585.396
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		233.303.266.322	271.418.368.410
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		172.643.265.410	166.846.056.577
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		60.660.000.912	104.572.311.833
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		2.008.032.598.869	1.893.215.825.822



Phạm Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

Phạm Trần Hưng Thịnh
Kế toán trưởng

Tiêu Thị Cẩm Anh
Người lập

Đồng Nai, ngày 11 tháng 08 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	4.22	266.648.067.116	240.219.292.552
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		266.648.067.116	240.219.292.552
3. Giá vốn hàng bán	11	4.23	162.771.291.977	160.598.236.267
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		103.876.775.139	79.621.056.285
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	4.24	8.867.644.503	14.367.823.090
6. Chi phí tài chính	22		1.420.617.087	2.095.962.736
Trong đó, chi phí lãi vay	23		1.420.617.087	2.095.962.736
7. Chi phí bán hàng	25		2.147.805.282	2.249.122.181
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	4.25	30.086.125.094	21.020.232.090
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		79.089.872.179	68.623.562.368
10. Thu nhập khác	31		456.245.713	935.980.196
11. Chi phí khác	32		4.611.962.232	2.005
12. Lợi nhuận khác	40		(4.155.716.519)	935.978.191
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		74.934.155.660	69.559.540.559
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	4.27	14.160.523.856	11.632.181.111
15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	4.28	113.630.892	116.997.200
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		60.660.000.912	57.810.362.248
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.20.4	1.775	1.671
18. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.20.5	1.775	1.671



Phạm Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

Phạm Trần Hưng Thịnh
Kế toán trưởng

Tiêu Thị Cẩm Anh
Người lập

Đồng Nai, ngày 11 tháng 08 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		74.934.155.660	69.559.540.559
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	4.26	39.774.350.629	39.211.438.312
Các khoản dự phòng	03	4.26	4.473.954.337	-
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	4.24	(144.142)	(280.828)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(8.408.677.201)	(14.367.542.262)
Chi phí lãi vay	06		1.420.617.087	2.095.962.736
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		112.194.256.370	96.499.118.517
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(27.288.476.567)	5.676.362.479
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		928.233.727	95.870.327
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		84.197.616.250	16.190.606.899
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(5.059.327.510)	(961.372.817)
Tiền lãi vay đã trả	14		(1.480.275.087)	(2.190.014.736)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(14.514.629.683)	(7.831.744.697)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		109.610.000	106.700.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(7.321.613.930)	(6.902.975.287)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		141.765.393.570	100.682.550.685
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(118.835.904.093)	(61.123.307.545)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		378.307.452	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		-	(26.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	50.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(120.960.000.000)
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		555.378.361	2.977.502.755
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(117.902.218.280)	(155.105.804.790)

(Xem trang tiếp theo)

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

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	4.29	50.908.709.774	8.661.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	4.30	(40.947.200.040)	(40.947.200.040)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(19.824.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		9.961.509.734	(32.306.024.040)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ				
(50 = 20+30+40)	50		33.824.685.024	(86.729.278.145)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		51.311.807.978	173.648.046.494
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		144.142	280.828
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ				
(70 = 50+60+61)	70	4.1	85.136.637.144	86.919.049.177



Phạm Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

Phạm Trần Hưng Thịnh
Kế toán trưởng

Tiêu Thị Cẩm Anh
Người lập

Đồng Nai, ngày 11 tháng 08 năm 2025

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 đã 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 30/06/2025		Tại ngày 01/01/2025	
		Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty Cổ phần 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
Cộng		291.148.400.000	100,00	291.148.400.000	100,00

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 111 (ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 113).

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

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;

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 2025, 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 Trần Biên, 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, xã Tân Minh, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam.	20,00%	20,00%	20,00%

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

Các đơn vị trực thuộc tính đến ngày 30 tháng 06 năm 2025 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, 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, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

Báo cáo tài chính 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 2025 thống nhất với các chính sách kế toán đã áp dụng để lập báo cáo tài chính năm 2024.

4. CÁC SỰ KIỆN HOẶC GIAO DỊCH TRỌNG YẾU TRONG KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**4.1. Tiền**

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tiền mặt	34.507.120	46.964.825
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	85.102.130.024	51.264.843.153
Cộng	85.136.637.144	51.311.807.978

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH
Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là khoản tiền gửi có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng với lãi suất là 4,1%/năm, chi tiết như sau:

Tiền gửi có kỳ hạn tại bên liên quan – Xem thêm Mục 4.32

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

	Tại ngày 30/06/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn tại bên liên quan – Xem thêm Mục 4.32	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được chi tiết như sau:				
	Tại ngày 30/06/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty liên kết:				
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	(*)
Cộng	104.500.000.000	-	104.500.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

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

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

Tại ngày 30/06/2025
VND

Tại ngày 01/01/2025
VND

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	8.972.500.000	-	2.500.000.000	7.154.166.667	-
CTCP Sonadezi Châu Đức (d)	221.760.000.000	695.822.400.000	-	221.760.000.000	769.305.600.000	-
CTCP Sonadezi Long Bình (e)	63.036.400.000	102.371.113.600	-	63.036.400.000	100.101.803.200	-
Cộng	287.296.400.000	807.166.013.600	-	287.296.400.000	876.561.569.867	-

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.

Công ty đã xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trên cơ sở giá niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán và số lượng cổ phiếu mà Công ty đang nắm giữ tại ngày 30/06/2025.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan – Xem thêm Mục 4.32	597.427.749	177.033.750
Phải thu từ khách hàng:		
Công ty Cổ phần Cơ điện Hoàng Hưng	14.131.359.466	5.797.531.208
Công ty TNHH Samil Vina	6.290.554.005	5.131.888.422
Công ty TNHH Global Dyeing	5.039.134.009	4.901.165.998
Các khách hàng khác (*)	8.151.491.124	4.535.957.788
Cộng	34.209.966.353	20.543.577.166

(*) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, phải thu các khách hàng khác có số dư mỗi khách hàng dưới 10% tổng số phải thu ngắn hạn của khách hàng.

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Trả trước cho người bán là các bên liên quan – Xem thêm Mục 4.32	9.553.896.914	-
Trả trước cho người bán:		
Công ty TNHH XD Trường An Thịnh	3.668.257.648	1.393.192.993
Công ty TNHH Xây Lắp Trung Tây Nguyên	4.706.139.384	-
Các nhà cung cấp khác (*)	7.443.968.746	7.738.669.326
Cộng	25.372.262.692	9.131.862.319

(*) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, trả trước cho 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)

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

	Tại ngày 30/06/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Phải thu khác là các bên liên quan – Xem thêm Mục 4.32 (*)	51.065.380.000	-	21.400.218.000	-
Tạm ứng cho nhân viên	132.093.123	-	425.701.563	-
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, tỉnh Đồng Nai"	12.051.292.336	-	33.051.409.000	-
Phải thu khác	544.572.018	-	469.515.424	-
Cộng	63.793.337.477	-	55.346.843.987	-

Dài hạn:

Ký cược, ký quỹ (**)	3.680.592.539	-	3.680.592.539	-
----------------------	---------------	---	---------------	---

(*) Trong đó, khoản phải thu khác từ bên liên quan có giá trị là 42.706.080.000 VND là khoản tiền đặt cọc giữ đất tại Khu công nghiệp Tân Đức theo Biên bản thỏa thuận số 05/2024/TTh-SZT-KD ngày 26 tháng 12 năm 2024 và Phụ lục I ngày 16 tháng 06 năm 2025 kèm theo.

(**) 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, tỉnh Đồng Nai.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

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

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

4.6. Nợ xấu

	Tại ngày 30/06/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	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	14.498.100.303	3.863.327.383		6.160.818.583
Chi tiết tình hình tăng, giảm dự phòng nợ phải thu khó đòi trong kỳ như sau:				
	Kỳ này	Kỳ trước		
	VND	VND		
Số đầu kỳ	(6.160.818.583)	(5.656.071.315)		
Trích lập trong kỳ	(4.473.954.337)	-		
Số cuối kỳ	(10.634.772.920)	(5.656.071.315)		

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 30/06/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Cơ Điện Hoàng Hưng	14.131.359.466	3.863.327.383	5.794.077.746	-
Công ty TNHH P & F Vina	366.740.837	-	366.740.837	-
Cộng	14.498.100.303	3.863.327.383	6.160.818.583	-

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

16495
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH
PHÂN HÀNH
THÀNH PHỐ HOÀNG
NGHĨA
(NH-T)

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

	Tại ngày 30/06/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	172.835.000	-	201.235.000	-
Chi phí SXKD dở dang (*)	75.334.845.661	-	75.334.845.661	-
Thành phẩm bất động sản	40.369.896.875	-	40.369.896.875	-
Hàng hóa	507.963.770	-	1.407.797.497	-
Cộng	116.385.541.306	-	117.313.775.033	-

(*) 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 2025.

4.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Hạng mục Cụm công nghiệp Long Phước	284.374.285.049	257.989.957.341
Hạng mục xây dựng nhà xưởng cho thuê tại KCN Long Thành	35.790.566.810	34.978.700.979
Hạng mục xây dựng nhà xưởng cho thuê tại KCN Châu Đức	13.518.759.927	4.055.526.814
Hạng mục xây dựng KCN Long Thành	10.470.654.203	6.379.239.752
Hạng mục xây dựng Khu TĐC Tam An – Bò Sữa	9.872.934.261	9.872.934.261
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 mua sắm tài sản cố định	21.818.182	-
Hạng mục xây dựng Khu phức hợp Long Thành	9.000.000	9.000.000
Cộng	355.995.217.138	315.222.557.853

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào tài sản cố định và tài sản dở dang trong kỳ là 6.017.307.973 VND, trong đó phần chi phí lãi vay từ các bên liên quan được vốn hóa là 771.513.000 VND – Xem thêm Mục 4.32.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

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

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

4.9. Táng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2025	588.225.939.299	15.364.236.939	12.562.058.270	7.128.468.673	303.709.049	623.584.412.230
Đầu tư XDCB						
hoàn thành	4.181.449.433	2.060.573.513	-	768.262.000	-	7.010.284.946
Giảm khác	(1.066.983.144)	-	-	-	-	(1.066.983.144)
Tại ngày 30/06/2025	591.340.405.588	17.424.810.452	12.562.058.270	7.896.730.673	303.709.049	629.527.714.032
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2025	409.626.499.812	12.935.970.219	9.340.091.455	5.343.795.716	303.709.049	437.550.066.251
Khấu hao trong kỳ	11.096.506.415	309.252.000	463.414.000	292.471.335	-	12.161.643.750
Giảm khác	(229.852.532)	-	-	-	-	(229.852.532)
Tại ngày 30/06/2025	420.493.153.695	13.245.222.219	9.803.505.455	5.636.267.051	303.709.049	449.481.857.469
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2025	178.599.439.487	2.428.266.720	3.221.966.815	1.784.672.957	-	186.034.345.979
Tại ngày 30/06/2025	170.847.251.893	4.179.588.233	2.758.552.815	2.260.463.622	-	180.045.856.563

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 300.414.349.284 VND.

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình là 23.258.433.716 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 An Phước, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

Khoản mục	Tại ngày 01/01/2025 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	Tại ngày 30/06/2025 VND
<u>Bất động sản đầu tư cho thuê:</u>				
Nguyên giá:				
Nhà	904.355.993.903	39.238.938.825	-	943.594.932.728
Cơ sở hạ tầng	21.990.525.015	5.609.997	-	21.996.135.012
Cộng	926.346.518.918	39.244.548.822	-	965.591.067.740
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Nhà	418.456.340.932	27.303.210.931	-	445.759.551.863
Cơ sở hạ tầng	10.073.790.000	828.882.000	-	10.902.672.000
Cộng	428.530.130.932	28.132.092.931	-	456.662.223.863
Giá trị còn lại:				
Nhà	485.899.652.971			497.835.380.865
Cơ sở hạ tầng	11.916.735.015			11.093.463.012
Cộng	497.816.387.986			508.928.843.877

Giá trị còn lại cuối kỳ của bất động sản đầu tư là 175.463.777.020 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 cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 137.773.803.636 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)

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

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Tiền thuê đất KCN Long Thành năm 2025	6.830.458.596	-
Chi phí trả trước kinh doanh nhà xưởng	2.186.134.401	5.941.559.103
Chi phí quản lý văn phòng Công ty	2.550.000	671.894.593
Chi phí trả trước khác	4.091.264.726	40.747.174
Cộng	13.110.407.723	6.654.200.870
Dài hạn:		
Tiền thuê đất tại KCN Châu Đức (*)	150.254.837.140	150.534.290.140
Chi phí trả trước kinh doanh đất	39.818.587.798	40.561.175.691
Chi phí trả trước đền bù đất KCN Long Thành	13.913.937.539	14.205.123.539
Chi phí trả trước kinh doanh nhà xưởng	3.089.780.057	2.841.954.507
Chi phí quản lý văn phòng Công ty	596.428.406	836.992.406
Chi phí trả trước kinh doanh cửa hàng xăng dầu	234.776.631	325.690.631
Chi phí trả trước dài hạn khác	367.352.475	367.352.475
Cộng	208.275.700.046	209.672.579.389

(*) Trong đó, giá trị còn lại của tiền thuê đất trả trước tại KCN Châu Đức tại cuối kỳ là 110.184.673.230 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

	Tại ngày 30/06/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm Mục 4.32	11.343.140.450	11.343.140.450	6.404.646.490	6.404.646.490
Phải trả cho người bán:				
Công ty TNHH Thiên Trường Phát	7.542.524.035	7.542.524.035	-	-
Công ty TNHH Thịnh Phong	5.197.786.481	5.197.786.481	2.501.825.583	2.501.825.583
Các nhà cung cấp khác (*)	8.045.374.425	8.045.374.425	9.602.383.898	9.602.383.898
Cộng	32.128.825.391	32.128.825.391	18.508.855.971	18.508.855.971

(*) Tại ngày 30/06/2025, 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 An Phước, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

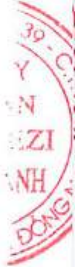
4.13. Người mua trả trước dài hạn

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Công ty TNHH Olympus Việt Nam	3.584.000.000	4.084.000.000
Samtec INC	10.500.000.000	12.000.000.000
Cộng	14.084.000.000	16.084.000.000

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

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Số phát sinh VND	Số đã khấu trừ VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Thuế GTGT được khấu trừ	782.308.763	14.008.906.275	(16.761.590.758)	3.534.993.246

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Trong kỳ VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu	Phải nộp	Đã nộp	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	4.556.746.512	4.556.746.512
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	14.514.629.683	14.160.523.856
Thuế thu nhập cá nhân	-	1.675.048.800	1.581.497.800
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	172.188.760	13.833.107.356
Các loại thuế khác	-	5.000.000	5.000.000
Các khoản phí, lệ phí	-	567.732.827	564.490.522
Cộng	-	21.491.346.582	34.701.366.046



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

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Trích bổ sung chi phí thuê đất tại KCN Long Thành	44.265.169.191	44.265.169.191
Trích trước chi phí lãi vay phải trả	995.450.114	1.145.467.126
Các khoản trích trước khác	70.000.000	92.055.926
Cộng	45.330.619.305	45.502.692.243
Dài hạn:		
Trích trước chi phí kinh doanh nhà xưởng	8.788.817.036	9.356.992.088

4.16. Doanh thu chưa thực hiện

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu nhận trước tiền từ bên liên quan – Xem thêm Mục 4.32	200.336.140	-
Doanh thu chưa thực hiện từ các bên khác:		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê mặt bằng	25.198.741.717	24.892.876.560
Doanh thu nhận trước tiền phí quản lý	17.431.675.951	52.113.600
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất	5.834.506.793	681.690.800
Cộng	48.665.260.601	25.626.680.960
Dài hạn:		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê mặt bằng	587.139.869.993	599.586.349.433
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất	18.053.816.034	18.394.661.434
Doanh thu nhận trước tiền phí quản lý	1.407.957.952	1.434.012.800
Cộng	606.601.643.979	619.415.023.667

(Xem trang tiếp theo)

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

4.17. Phải trả khác

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Phải trả khác cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 4.32	30.000.000	60.000.000
Phải trả ngắn hạn khác từ các đối tượng khác:		
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	82.260.941.000	227.321.000
Nhận ký quỹ, ký cược	10.110.926.891	4.948.768.600
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.425.802.935	1.470.807.866
Cộng	93.827.670.826	6.706.897.466
Dài hạn:		
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	157.833.525.304	163.679.211.304
Nhận ký quỹ, ký cược	123.236.297.620	111.549.209.165
Cộng	281.069.822.924	275.228.420.469

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, 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 30/06/2025 VND		Trong kỳ VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn:						
Vay dài hạn đến hạn trả từ bên liên quan – Xem thêm Mục 4.32:						
Quý Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai	32.107.640.696	32.107.640.696	14.107.640.696	18.000.000.000	36.000.000.000	36.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả 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	34.697.157.080	34.697.157.080	18.055.957.040	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
Cộng	73.058.953.256	73.058.953.256	35.133.597.736	40.947.200.040	78.872.555.560	78.872.555.560



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

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

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

	Tại ngày 30/06/2025		Trong kỳ		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn:						
Vay dài hạn đến hạn trả từ bên liên quan – Xem thêm Mục 4.32:						
Quý Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai	30.620.120.987	30.620.120.987	38.175.896.774	14.107.640.696	6.551.864.909	6.551.864.909
Vay dài hạn đến hạn trả từ các đối tượng khác:						
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam – CN Biên Hòa	111.165.256.238	111.165.256.238	12.732.813.000	18.055.957.040	116.488.400.278	116.488.400.278
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – CN KCN Biên Hoà	4.506.599.881	4.506.599.881	-	2.970.000.000	7.476.599.881	7.476.599.881
Cộng	146.291.977.106	146.291.977.106	50.908.709.774	35.133.597.736	130.516.865.068	130.516.865.068

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 30/06/2025 là 38.636.607.691 VND – Xem thêm Mục 4.10.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

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

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

- Vay dài hạn Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai:
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 30/06/2025 là 136.827.169.329 VND – Xem thêm Mục 4.10.
- Vay dài hạn Quỹ 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 m3/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/HĐBB/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 hàng trước đó.
- 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: 8,2%/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/HĐBB/NHCT682-SZL-NMXLNT ký ngày 05 tháng 7 năm 2021 với giá trị còn lại tại ngày 30/06/2025 là 23.258.433.716 VND – Xem thêm Mục 4.9.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, 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:	7,5%/năm
Mục đích vay:	Bổ sung vốn để thực hiện đầu tư xây dựng Dự án cụm Công nghiệp Long Phước 1.
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 30/06/2025 là 110.184.673.230 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 4.32.

Hạn mức vay:	123.000.000.000 VND
Thời hạn vay:	96 tháng
Lãi suất:	6,33%/năm
Mục đích vay:	Thanh toán chi phí xây dựng và chi phí thiết bị để thực hiện dự án "Cụm xưởng cho thuê trên lô đất 5,88 ha - KCN Châu Đức" tại KCN Châu Đức, xã Ngãi Giao, Thành phố Hồ Chí Minh.
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 30/06/2025 là 110.184.673.230 VND – Xem thêm Mục 4.11.

4.19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Quỹ khen thưởng, phúc lợi VND
Tại ngày 01/01/2025	
Trích quỹ trong kỳ	19.480.145.666
Thu trong kỳ	12.130.169.000
Chi trong kỳ	109.610.000
	(7.321.613.930)
Tại ngày 30/06/2025	24.398.310.736

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, 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				Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	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		
Tại ngày 01/01/2024	291.148.400.000	5.486.321.235	(22.323.606.949)	74.021.585.396	239.930.061.577	588.262.761.259
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)	-
Chia cổ tức năm 2023	-	-	-	10.359.000.000	(54.689.080.000)	(54.689.080.000)
Phân bổ lợi nhuận giữ lại để chia cổ tức năm 2024 – Xem thêm Mục 4.20.6	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 30/06/2024	291.148.400.000	5.486.321.235	(22.323.606.949)	84.380.585.396	224.656.418.825	583.348.118.507
Lãi trong 6 tháng cuối năm 2024	-	-	-	-	46.761.949.585	46.761.949.585
Tại ngày 01/01/2025	291.148.400.000	5.486.321.235	(22.323.606.949)	84.380.585.396	271.418.368.410	630.110.068.092
Lãi trong 6 tháng đầu năm 2025	-	-	-	-	60.660.000.912	60.660.000.912
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2024	-	-	-	-	(12.130.169.000)	(12.130.169.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển năm 2024	-	-	-	-	(10.457.000.000)	-
Chia cổ tức năm 2024 (*)	-	-	-	10.457.000.000	(82.033.620.000)	(82.033.620.000)
Phân bổ lợi nhuận giữ lại để chia cổ tức năm 2025 – Xem thêm Mục 4.20.6	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 30/06/2025	291.148.400.000	5.486.321.235	(22.323.606.949)	94.837.585.396	233.303.266.322	602.451.966.004

(*) Cổ tức được chia theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 35/1/SZL-HĐQT ngày 17 tháng 04 năm 2025.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.20.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
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
Cộng	291.148.400.000	291.148.400.000

4.20.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 30/06/2025	Tại ngày 01/01/2025
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 (*)	60.660.000.912 (12.132.000.182)	57.810.362.248 (12.130.169.000)
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	48.528.000.730	45.680.193.248
Số cổ phần lưu hành bình quân trong kỳ	27.344.540	27.344.540
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.775	1.671

(*) Tại ngày 30/06/2025, 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 35/1/SZL-HĐQT ngày 17 tháng 04 năm 2025.

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 (*)	60.660.000.912 (12.132.000.182)	57.810.362.248 (12.130.169.000)
Lãi sau thuế để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	48.528.000.730	45.680.193.248
Số lượng cổ phiếu để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	27.344.540	27.344.540
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.775	1.671

(*) Tại ngày 30/06/2025, 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 35/1/SZL-HĐQT ngày 17 tháng 04 năm 2025.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.20.6. Cổ tức**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Số dư đầu năm	163.906.532.304	169.755.782.304
Cổ tức phải trả	82.033.620.000	54.689.080.000
Tổng số cổ tức đã trả của cổ phiếu phổ thông	-	(19.824.000)
Phân bổ lợi nhuận giữ lại để chia cổ tức (*)	(5.845.686.000)	(5.845.686.000)
Cộng	240.094.466.304	218.579.352.304

(*) Nghị quyết ĐHĐCĐ 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, ĐHĐCĐ 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 – Xem thêm Mục 4.20.1.

4.21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 30/06/2025	Tại ngày 01/01/2025
Ngoại tệ các loại:		
USD	248,52	248,52
	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
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.

4.22. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu cho thuê nhà xưởng KCN Long Thành	111.801.326.272	94.192.036.162
Doanh thu cho thuê đất, phí quản lý	44.469.518.396	35.401.247.385
Doanh thu kinh doanh nước	40.392.462.000	42.908.892.000
Doanh thu xử lý nước thải	34.354.389.682	33.253.757.968
Doanh thu kinh doanh xăng dầu	27.003.166.990	28.064.331.237
Doanh thu cho thuê nhà xưởng KCN Châu Đức	6.007.036.416	3.684.609.240
Doanh thu kinh doanh nhà đất	2.536.167.360	2.630.418.560
Doanh thu khác	84.000.000	84.000.000
Cộng	266.648.067.116	240.219.292.552

Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 4.32.

2.640.511.173

2.322.391.735

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

4.23. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn cho thuê nhà xưởng KCN Long Thành	33.898.512.878	28.647.352.692
Giá vốn cho thuê đất, phí quản lý	31.393.346.613	24.782.618.002
Giá vốn kinh doanh nước	37.345.055.500	40.443.116.679
Giá vốn xử lý nước thải	28.935.653.597	28.455.399.226
Giá vốn kinh doanh xăng dầu	26.353.320.788	27.511.390.405
Giá vốn cho thuê nhà xưởng KCN Châu Đức	3.131.405.787	7.919.256.063
Giá vốn kinh doanh nhà đất	1.425.810.338	2.536.867.614
Giá vốn khác	288.186.476	302.235.586
Cộng	162.771.291.977	160.598.236.267

4.24. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi	553.132.361	2.271.542.262
Cổ tức, lợi nhuận được chia	8.314.368.000	12.096.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	144.142	280.828
Cộng	8.867.644.503	14.367.823.090
Trong đó, doanh thu tài chính nhận từ các bên liên quan		
– Xem thêm Mục 4.32	8.720.999.000	12.929.152.000

4.25. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	15.651.792.500	12.697.157.078
Chi phí vật liệu quản lý	846.550.048	759.525.736
Chi phí đồ dùng văn phòng	493.545.130	273.952.930
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.231.808.335	1.039.208.000
Chi phí dự phòng	4.473.954.337	-
Thuế, phí và lệ phí	79.970.044	79.970.044
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.519.454.796	1.229.327.319
Chi phí bằng tiền khác	1.789.049.904	4.941.090.983
Cộng	30.086.125.094	21.020.232.090

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.26. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí hàng thương mại	25.845.833.727	27.082.360.972
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	14.379.349.857	4.504.202.445
Chi phí nhân công	15.651.792.500	12.697.157.078
Chi phí khấu hao tài sản cố định	39.774.350.629	39.211.438.312
Chi phí dịch vụ mua ngoài	89.334.028.771	88.737.113.927
Chi phí dự phòng	4.473.954.337	-
Chi phí khác bằng tiền	5.545.912.532	11.562.353.449
Cộng	195.005.222.353	183.794.626.183

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	74.934.155.660	69.559.540.559
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	4.182.831.618	697.364.996
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(8.314.368.000)	(12.096.000.000)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	70.802.619.278	58.160.905.555
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế	14.160.523.856	11.632.181.111

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.

4.28. Tài sản/chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Tài sản thuế TNDN hoãn lại của Công ty và những biến động trong kỳ và kỳ trước được trình bày như sau:

	Bảng cân đối kế toán		Báo cáo KQHĐKD	
	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Các khoản trích trước chi phí	3.670.292.010	3.783.922.902	113.630.892	116.997.200
Chi phí thuế đất liên quan đến diện tích đất chưa sử dụng	7.300.430.158	7.300.430.158	-	-
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	10.970.722.168	11.084.353.060		
Chi phí thuế TNDN hoãn lại			113.630.892	116.997.200

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.29. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	50.908.709.774	8.661.000.000

4.30. 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)	(40.947.200.040)

4.31. 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 An Phước, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

Đơn vị tính: Ngàn VND												
	Kinh doanh hạ tầng KCN		Xử lý nước thải		Kinh doanh nước		Cho thuê nhà xưởng		Hoạt động khác		Tổng cộng	
	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu												
Từ khách hàng bên ngoài	44.469.518	35.401.247	34.354.390	33.253.758	40.392.462	42.908.892	117.808.363	97.876.645	29.623.334	30.778.751	266.648.067	240.219.293
Kết quả hoạt động kinh doanh												
Kết quả của bộ phận	13.076.172	10.618.629	5.418.736	4.798.359	3.047.407	2.465.775	80.778.444	61.310.037	1.556.016	428.256	103.876.775	79.621.056
Chi phí bán hàng	(92.052)	(221.057)	(71.113)	(207.647)	(83.612)	(267.937)	(1.839.708)	(1.360.288)	(61.320)	(192.193)	(2.147.805)	(2.249.122)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(8.677.313)	(2.994.992)	(3.247.254)	(2.813.312)	(3.817.986)	(3.630.149)	(11.543.510)	(8.977.858)	(2.800.062)	(2.603.921)	(30.086.125)	(21.020.232)
Thu nhập tài chính											8.867.645	14.367.823
Chi phí tài chính											(1.420.617)	(2.095.963)
Thu nhập khác											456.246	935.980
Chi phí khác											(4.611.963)	(2)
Lợi nhuận kế toán trước thuế											74.934.156	69.559.540
Chi phí thuế TNDN hiện hành											14.160.524	11.632.181
Chi phí thuế TNDN hoãn lại											113.631	116.997
Lợi nhuận sau thuế											60.660.001	57.810.362

Các thông tin khác

Chi phí mua sắm tài sản	11.101.699	2.357.261	-	-	-	49.519.648	11.572.092	26.406.146	6.929.538	87.027.493	20.858.891
Chi phí khấu hao	9.597.798	9.519.684	-	-	-	27.712.766	26.511.463	2.463.786	3.180.291	39.774.350	39.211.438

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.32. Thông tin về các bên liên quan****Danh sách các bên liên quan****Mối quan hệ**

1. Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Công ty mẹ
2. Công ty 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 và Kế toán trưởng	Nhân sự quản lý chủ chốt
17. Thành viên Ban Kiểm Soát	Nhân sự quản lý chủ chốt

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

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – Xem thêm Mục 4.2:		
Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai	20.000.000.000	20.000.000.000
Phải thu thương mại – Xem thêm Mục 4.3:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	597.427.749	177.033.750
Trả trước cho người bán :		
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	969.752.954	-
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	5.215.409.207	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	3.368.734.753	-
Cộng – Xem thêm Mục 4.4	9.553.896.914	-
Phải thu ngắn hạn khác:		
Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai – Tiền lãi dự thu	44.932.000	47.178.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình – Cổ tức	7.564.368.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi – Cổ tức	750.000.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận – Đặt cọc giữ đất	42.706.080.000	21.353.040.000
Cộng – Xem thêm Mục 4.5	51.065.380.000	21.400.218.000

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

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

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

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải trả thương mại:		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	6.555.774.843	243.202.500
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	4.665.773.807	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	109.404.000	100.335.484
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	6.787.800	5.572.800
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	5.400.000	6.264.000
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	-	2.232.360.172
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	-	3.816.911.534
Cộng – Xem thêm Mục 4.12	11.343.140.450	6.404.646.490
Doanh thu chưa thực hiện – Xem thêm Mục 4.16:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình – Phí quản lý	200.336.140	-
Các khoản phải trả khác:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai – Đặt cọc	30.000.000	30.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình – Đặt cọc	-	30.000.000
Cộng – Xem thêm Mục 4.17	30.000.000	60.000.000
Các khoản đi vay – Xem thêm Mục 4.18:		
Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai	62.727.761.683	42.551.864.909
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	2.308.377.642	2.014.779.007
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	327.946.766	307.612.728
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	909.212	-
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	3.277.553	-
Cộng - Xem thêm Mục 4.22	2.640.511.173	2.322.391.735

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, 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	37.446.505.300	40.634.966.200
Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi	28.674.986.864	28.076.566.064
Công ty cổ phần Xây dựng Đồng Nai	10.480.616.466	(13.708.198)
Công ty cổ phần Sonadezi An Bình	6.805.910.480	(30.642.055)
Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức	4.241.612.552	5.846.714.972
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	517.103.226	786.200.000
Công ty cổ phần Môi trường Sonadezi	32.460.000	26.110.000
Công ty cổ phần Sonadezi Giang Điền	-	210.000.000
Công ty cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	-	(42.322.300)
Cộng	88.199.194.888	75.493.884.683
Cổ tức, lợi nhuận được chia:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	7.564.368.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	750.000.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	-	12.096.000.000
Lãi tiền gửi:		
Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai	406.631.000	833.152.000
Cộng – Xem thêm Mục 4.24	8.720.999.000	12.929.152.000
Chi phí lãi vay:		
Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai	1.643.049.000	1.430.909.000
Chi phí lãi vay đã vốn hóa – Xem thêm Mục 4.8	771.513.000	285.107.000
Chi phí lãi vay ghi nhận vào kết quả HĐKD	871.536.000	1.145.802.000

Cam kết bảo lãnh:

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.

(Xem trang tiếp theo)

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

Thù lao và thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị ("HĐQT") của Công ty trong kỳ như sau:

Tên	Chức vụ	Kỳ này VND		Kỳ trước VND	
		Thù lao	Thu nhập	Thù lao	Thu nhập
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Chủ tịch HĐQT	48.000.000	90.000.000	48.000.000	90.000.000
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên HĐQT	48.000.000	90.000.000	48.000.000	90.000.000
Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên HĐQT	48.000.000	90.000.000	48.000.000	90.000.000
Ông Trần Anh Tuấn	Thành viên HĐQT	48.000.000	90.000.000	48.000.000	90.000.000
Ông Nguyễn Thế Phòng	Thành viên HĐQT	48.000.000	90.000.000	48.000.000	90.000.000
Bà Trần Thị Thanh Thủy	Thành viên HĐQT	48.000.000	90.000.000	48.000.000	90.000.000
Bà Đỗ Thị Quỳnh An	Thành viên HĐQT	48.000.000	90.000.000	48.000.000	90.000.000
Cộng		336.000.000	630.000.000	336.000.000	630.000.000
			966.000.000		966.000.000

Thu nhập của các thành viên ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng của Công ty trong kỳ như sau:

Tên	Chức vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Ông Phạm Anh Tuấn	Tổng Giám đốc	861.598.000	903.538.000
Ông Lê Xuân Sâm	Phó Tổng Giám đốc	803.234.598	819.729.448
Ông Trần Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	682.903.000	-
Bà Lê Thị Giang	Phó Tổng Giám đốc	555.234.000	-
Ông Huỳnh Long Đức	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 15/12/2023)	-	76.666.667
Ông Phạm Trần Hưng Thịnh	Kế toán trưởng	571.000.000	599.900.000
Cộng		3.473.969.598	2.399.834.115

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

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

Tên	Chức vụ	Kỳ này VND		Kỳ trước VND	
		Thù lao	Thu nhập	Thù lao	Thu nhập
Bà Nguyễn Thị Ngọc Trang	Trưởng Ban Kiểm soát	-	571.500.000	-	597.900.000
Bà Trịnh Thị Hoa	Thành viên	24.000.000	45.000.000	24.000.000	45.000.000
Bà Dương Ngọc Trúc Yên	Thành viên	24.000.000	45.000.000	24.000.000	45.000.000
Cộng		48.000.000	661.500.000	48.000.000	687.900.000
			709.500.000		735.900.000

4.33. Cam kết các hợp đồng thuê hoạt động

Công ty thuê đất với diện tích là 4.800.063 m² 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/m²/năm.

Theo Thông báo số 8817/TB-CTĐON ngày 07/10/2024 của Cục Thuế tỉnh Đồng Nai, đơn giá thuê đất mới là 4.860 VND/m²/năm, áp dụng từ ngày 01/01/2023 và giữ ổn định trong 5 năm.

Chi phí thuê đất theo đơn giá thuê theo Thông báo nêu trên đã ghi nhận trong kỳ này như sau:

Kỳ này VND	Kỳ trước VND
6.830.459.298	1.574.098.000

Chi phí thuê hoạt động ghi nhận trong kỳ (*)

(*) Do trong 6 tháng đầu năm 2024, Công ty vẫn áp dụng đơn giá thuê đất theo đơn giá cũ, dẫn đến chi phí thuê kỳ trước thấp hơn so với kỳ này.



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

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Công ty có các khoản cam kết phải trả đến hạn theo các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang được ước tính dựa trên thông báo mới nhất và thỏa thuận trong hợp đồng là tiền thuê đất tăng 15% theo chu kỳ 05 năm như sau:

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Từ 1 năm trở xuống	13.660.918.596	13.660.918.596
Trên 1 năm đến 5 năm	59.766.518.858	58.741.949.963
Trên 5 năm	521.939.341.910	529.794.370.103
Cộng	595.366.779.364	602.197.238.660

4.34. 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 (HĐQT) 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 HĐQT phê duyệt.

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

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tài sản tài chính:		
Tiền và các khoản tương đương tiền	85.136.637.144	51.311.807.978
Phải thu khách hàng và phải thu khác	31.934.493.433	14.429.936.583
Tiền gửi có kỳ hạn	20.000.000.000	20.000.000.000
Tài sản tài chính khác	287.296.400.000	287.296.400.000
Cộng	424.367.530.577	373.038.144.561

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

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

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

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Công nợ tài chính:		
Các khoản vay	219.350.930.362	209.389.420.628
Phải trả người bán và phải trả khác	247.766.990.902	135.294.154.736
Chi phí phải trả	54.119.436.341	54.859.684.331
Cộng	521.237.357.605	399.543.259.695

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 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tiền và tương đương tiền	85.136.637.144	51.311.807.978
Phải thu khách hàng và phải thu khác	31.934.493.433	14.429.936.583
Cộng	117.071.130.577	65.741.744.561

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	73.058.953.256	124.530.693.282	45.330.619.305	242.920.265.843
Từ 1 – 5 năm	146.291.977.106	123.236.297.620	8.788.817.036	278.317.091.762
Tại ngày 30/06/2025	219.350.930.362	247.766.990.902	54.119.436.341	521.237.357.605
Dưới 01 năm	78.872.555.560	23.744.945.571	45.502.692.243	148.120.193.374
Từ 1 – 5 năm	130.516.865.068	111.549.209.165	9.356.992.088	251.423.066.321
Tại ngày 01/01/2025	209.389.420.628	135.294.154.736	54.859.684.331	399.543.259.695

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

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.

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 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Nợ tài chính:		
Theo lãi suất cố định	63.041.917.163	46.202.020.389
Theo lãi suất thả nổi	156.309.013.199	163.187.400.239

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.

4.35. Số liệu so sánh

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

Bảng cân đối kế toán (Trích):

	Tại ngày 01/01/2025 VND (Được báo cáo lại)	Tại ngày 01/01/2025 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	11.084.353.060	3.783.922.902
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	10.677.678.754	3.377.248.596
	Tại ngày 01/01/2024 VND (Được báo cáo lại)	Tại ngày 01/01/2024 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	9.405.814.857	2.105.384.699
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	-	183.159.544
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	7.377.256.454	259.985.840

Việc báo cáo lại các thông tin so sánh nêu trên là do Công ty điều chỉnh hồi tố thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại cho các năm 2017 và 2019–2022 theo Quyết định 845/QĐ-XPHC-DON ngày 25/04/2025 của Chi cục thuế khu vực XV.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)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	1.671	1.691

Việc báo cáo lại các thông tin so sánh nêu trên là do ảnh hưởng từ việc xác định lại quỹ khen thưởng, phúc lợi của năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 35/1/NQ-SZL-HĐQT ngày 17 tháng 04 năm 2025.

4.36. Thông tin thuyết minh khác

Tại thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty đang khởi kiện Công ty Cổ phần Cơ điện Hoàng Hưng nhằm chấm dứt Hợp đồng thuê đất với công ty này và yêu cầu trả lại mặt bằng đã cho thuê. Đồng thời, Công ty yêu cầu Tòa án buộc Công ty Cổ phần Cơ điện Hoàng Hưng thanh toán toàn bộ nợ gốc và tiền phạt chậm trả dựa trên hợp đồng tổng cộng là 18.699.060.400 VND theo đơn khởi kiện ngày 30/10/2024.

4.37. 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 11 tháng 08 năm 2025