TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CP SONADEZI GIANG ĐIỀN
Số: 115../TB-SZG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2025

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, khoản 4 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 Giang Điền thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính năm 2024 được kiểm toán với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức:

- Mã chứng khoán: SZG
- Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, đường 1, KCN Biên Hoà 1, phường An Bình, TP. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai
- Điện thoại liên hệ: (0251) 38333 88 Fax: (028) (0251) 38333 99
- Email: szg@sonadezi-giangdien.vn
- Website: http://www.sonadezi-giangdien.vn/

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC năm 2024 được kiểm toán

[X] 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 năm 2024 được kiểm toán):

[ ] Có [X] Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

[ ] Có [X] 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 năm 2024 được kiểm toán):

[ ] Có [X] Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

[ ] Có [X] Không

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN
Ký ngày: 12/3/2025 15:09:33

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo 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 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 đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 12../03/2025 tại đường dẫn: http://www.sonadezi-giangdien.vn/quan-he-co-dong/thong-tin-co-phieu

Tài liệu đính kèm:

- *Báo cáo tài chính được kiểm toán năm 2024 của Công ty CP Sonadezi Giang Điền.*

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT, KT.

TỔNG GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 3603474037 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN - TP. BIÊN HÒA - T. ĐỒNG NAI

Hoàng Sỹ Quyết

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

MỤC LỤC

		Trang
1.	Mục lục	1
2.	Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
3.	Báo cáo kiểm toán độc lập	4
4.	Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	5 - 8
5.	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	9
6.	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	10 - 11
7.	Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	12 - 36
8.	Phụ lục	37 - 38

****

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3603474037, đăng ký lần đầu ngày 01 tháng 7 năm 2017 và đăng ký thay đổi lần thứ 03 ngày 22 tháng 12 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.

Ngày 16 tháng 12 năm 2021 Công ty chính thức được niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là SZG.

Trụ sở hoạt động

- Địa chỉ : Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa 1, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
- Điện thoại : (0251) 3833 388
- Fax : (0251) 3833 399

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật và thực hiện theo Điều 11 Luật Kinh doanh bất động sản Số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014).

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 12 năm 2023
Ông Trần Hoài Nam	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 12 năm 2023
Ông Trần Tấn Nhật	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 07 tháng 4 năm 2022
Ông Ngô Xuân Quảng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 07 tháng 4 năm 2022
Ông Trương Đình Hiệp	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 5 năm 2024
Ông Hoàng Sỹ Quyết	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 5 năm 2024

Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày tái bổ nhiệm/bổ nhiệm/miễn nhiệm
Bà Ngô Thị Thu Hiền	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 5 năm 2024
Bà Nguyễn Thị Huyền Trang	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 5 năm 2024
Bà Nguyễn Tú Loan	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 07 tháng 4 năm 2022
Ông Trần Việt Long	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 07 tháng 4 năm 2022

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Hoàng Sỹ Quyết	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 12 năm 2023
Ông Ngô Xuân Quảng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 07 tháng 4 năm 2022

Đại diện theo pháp luật
Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Hoàng Sỹ Quyết - Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 18 tháng 12 năm 2023).

Kiểm toán viên
Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc
Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất năm thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Phê duyệt Báo cáo tài chính
Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính 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 pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

M.S.D.N: 3603474037 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN - TP. BIÊN HÒA - T. ĐỒNG NAI

Hoàng Sỹ Quyết
Tổng Giám đốc

Ngày 05 tháng 3 năm 2025

A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.

Head Office	: 02 Truong Son St., Ward 2, Tan Binh Dist., Ho Chi Minh City, Vietnam	Tel: +84 (028) 3547 2972	kttv@a-c.com.vn
Branch in Ha Noi	: 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City, Vietnam	Tel: +84 (024) 3736 7879	kttv.hn@a-c.com.vn
Branch in Nha Trang	: Lot STH 06A.01, St. No.13, Le Hong Phong II Urban Area, Phuoc Hai Ward, Nha Trang City, Vietnam	Tel: +84 (0258) 246 5151	kttv.nt@a-c.com.vn
Branch in Can Tho	: I5-13 Vo Nguyen Giap St., Cai Rang Dist., Can Tho City, Vietnam	Tel: +84 (0292) 376 4995	kttv.ct@a-c.com.vn

bakertilly A&C

www.a-c.com.vn

Số: 1.0281/25/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 05 tháng 3 năm 2025, từ trang 05 đến trang 38, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty 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 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 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 ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính 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 pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A&C

Nguyễn Minh Trí	**Võ Thành Công**
Thành viên Ban Giám đốc	**Kiểm toán viên**
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0089-2023-008-1	*Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1033-2023-008-1*
Người được ủy quyền	

TP. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 3 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**1.774.235.113.712**	**1.446.875.970.265**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**648.255.427.367**	**41.173.270.652**
1. Tiền	111		25.255.427.367	41.173.270.652
2. Các khoản tương đương tiền	112		623.000.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**349.325.919.999**	**218.790.000.000**
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	219.325.919.999	219.325.919.999
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	-	(535.919.999)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	130.000.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**660.168.203.435**	**1.070.220.794.061**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	47.200.752.650	20.700.509.508
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	599.665.992.013	1.035.937.669.563
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.5	18.328.731.977	14.895.672.782
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(5.027.273.205)	(1.313.057.792)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**		**115.926.094.552**	**112.381.292.477**
1. Hàng tồn kho	141	V.7	115.926.094.552	112.381.292.477
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**559.468.359**	**4.310.613.075**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	559.468.359	399.943.442
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	3.910.669.633
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		-	-

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**2.144.840.293.749**	**2.242.968.041.145**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở 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		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**231.386.869.472**	**243.644.945.957**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	224.737.766.494	236.808.982.939
- *Nguyên giá*	*222*		*336.717.718.593*	*335.115.292.886*
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*223*		*(111.979.952.099)*	*(98.306.309.947)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- *Nguyên giá*	*225*		-	-
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*226*		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	6.649.102.978	6.835.963.018
- *Nguyên giá*	*228*		*9.259.505.000*	*9.259.505.000*
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*229*		*(2.610.402.022)*	*(2.423.541.982)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**V.11**	**1.227.657.470.274**	**1.288.202.883.210**
- Nguyên giá	231		2.021.098.555.062	2.017.779.541.404
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(793.441.084.788)	(729.576.658.194)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**11.353.640.167**	**28.328.520.894**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	11.353.640.167	28.328.520.894
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**674.442.313.836**	**682.791.691.084**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	674.442.313.836	682.791.691.084
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**3.919.075.407.461**	**3.689.844.011.410**

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**3.011.430.271.234**	**2.900.182.298.646**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**213.194.774.083**	**359.791.392.121**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	10.706.856.015	44.936.809.470
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	4.175.430.184	4.522.019.091
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	12.534.625.046	8.316.038.770
4. Phải trả người lao động	314	V.16	5.845.000.004	2.945.654.223
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17a	19.336.469.375	41.854.632.473
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	101.992.312.377	77.541.811.669
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19a,c	44.180.066.716	28.132.837.040
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20a	-	139.404.064.286
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.21	14.424.014.366	12.137.525.099
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**2.798.235.497.151**	**2.540.390.906.525**
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.17b	16.656.124.012	-
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	2.699.908.346.466	2.350.152.981.558
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.19b,c	81.671.026.673	80.737.924.967
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20b	-	109.500.000.000
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		-	-

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**907.645.136.227**	**789.661.712.764**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**		**907.645.136.227**	**789.661.712.764**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.22	548.980.000.000	548.980.000.000
- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*548.980.000.000*	*548.980.000.000*
- *Cổ phiếu ưu đãi*	*411b*		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
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.22a	94.403.770.564	57.187.379.178
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.22a,c	264.261.365.663	183.494.333.586
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*421a*		*107.737.994.167*	*183.494.333.586*
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*	*421b*		*156.523.371.496*	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**3.919.075.407.461**	**3.689.844.011.410**

Đồng Nai, ngày 05 tháng 3 năm 2025

Lương Anh Tú	Nguyễn Duy Hòa	Hoàng Sỹ Quyết
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	01	VI.1	439.780.982.222	425.252.010.237
2.	**Các khoản giảm trừ doanh thu**	02		-	-
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	10		439.780.982.222	425.252.010.237
4.	**Giá vốn hàng bán**	11	VI.2	177.333.630.942	167.026.255.256
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	20		262.447.351.280	258.225.754.981
6.	**Doanh thu hoạt động tài chính**	21	VI.3	23.067.685.935	7.729.163.619
7.	**Chi phí tài chính**	22	VI.4	671.800.093	843.997.986
	Trong đó: chi phí lãi vay	23		1.175.109.492	278.318.587
8.	**Chi phí bán hàng**	25	VI.5	20.737.505.348	3.473.395.200
9.	**Chi phí quản lý doanh nghiệp**	26	VI.6	35.092.620.563	33.778.103.404
10.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	30		229.013.111.211	227.859.422.010
11.	**Thu nhập khác**	31	VI.7	227.972.948	8.424.119.861
12.	**Chi phí khác**	32	VI.8	77.706.257	8.184.722
13.	**Lợi nhuận khác**	40		150.266.691	8.415.935.139
14.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	50		229.163.377.902	236.275.357.149
15.	**Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**	51	V.15	44.298.087.907	46.543.399.403
16.	**Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**	52		-	-
17.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**	60		184.865.289.995	189.731.957.746
18.	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	70	VI.9	3.255	3.349
19.	**Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	71	VI.9	3.255	3.349

Đồng Nai, ngày 05 tháng 3 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lương Anh Tú	Nguyễn Duy Hòa	Hoàng Sỹ Quyết

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	***01***		***229.163.377.902***	***236.275.357.149***
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9, V.10, V.11	78.532.502.474	73.656.388.356
- Các khoản dự phòng	03	V.2a, V.6	3.178.295.414	(4.168.067.168)
- 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	VI.3	(23.067.685.935)	(7.729.163.619)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	1.175.109.492	278.318.587
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***288.981.599.347***	***298.312.833.305***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		413.134.528.533	(3.968.884.664)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		16.286.773.881	(27.423.855.132)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		393.552.414.542	(60.437.517.160)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		8.189.852.331	(2.478.403.301)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	V.13, V.17a; VI.4	(1.385.587.368)	(503.583.548)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.15	(43.946.104.884)	(39.500.000.000)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.21	(4.207.577.265)	(2.728.539.741)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***1.070.605.899.117***	***161.272.049.759***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.9, V.11, V.12; VII	(33.934.099.944)	(95.626.637.479)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	V.2b	(260.900.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	V.2b	130.900.000.000	40.000.000.000
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	V.5; VI.3	19.952.381.828	8.747.191.017
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(143.981.718.116)***	***(46.879.446.462)***

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	29.904.064.286
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.20	(248.904.064.286)	(109.500.000.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.19a, V.22a	(70.637.960.000)	(55.627.440.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(319.542.024.286)***	***(135.223.375.714)***
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**		**607.082.156.715**	**(20.830.772.417)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**V.1**	**41.173.270.652**	**62.004.043.069**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**V.1**	**648.255.427.367**	**41.173.270.652**

Đồng Nai, ngày 05 tháng 3 năm 2025

Lương Anh Tú	Nguyễn Duy Hòa	Hoàng Sỹ Quyết
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh
Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp.

3. Ngành nghề kinh doanh
Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, bán nhà xưởng, cung cấp nước và xử lý chất thải.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường
Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

5. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính
Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

6. Nhân viên
Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 98 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 82 nhân viên).

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) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng
Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán
Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

3. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các năm trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các năm sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Cổ phiếu hoán đổi được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi. Giá trị hợp lý của cổ phiếu được xác định như sau:

- Đối với cổ phiếu của công ty niêm yết, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán tại ngày trao đổi. Trường hợp tại ngày trao đổi thị trường chứng khoán không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.
- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá giao dịch đóng cửa trên sàn UPCOM tại ngày trao đổi. Trường hợp ngày trao đổi sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.
- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết khác, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá do các bên thỏa thuận theo hợp đồng hoặc giá trị sổ sách tại thời điểm trao đổi.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh được xác định như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết trên thị trường chứng khoán: giá đóng cửa tại ngày gần nhất có giao dịch tính đến thời điểm kết thúc năm tài chính.
- Đối với cổ phiếu đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết và các doanh nghiệp Nhà nước thực hiện cổ phần hóa dưới hình thức chào bán chứng khoán ra công chúng (UPCOM): giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm kết thúc năm tài chính do Sở Giao dịch chứng khoán công bố.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Lãi hoặc lỗ từ việc chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn
Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty chỉ có các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư

4. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có) hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 01 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 01 năm đến dưới 02 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 02 năm đến dưới 03 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 03 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong năm sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty chủ yếu là công cụ, dụng cụ và tiền thuê đất. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

Tiền thuê đất

Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê đất đã trả cho phần đất Công ty đang sử dụng. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

7. Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

8. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30
Máy móc và thiết bị	06 - 15
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 30
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 08

9. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,... Quyền sử dụng đất được khấu hao theo thời gian giao đất (50 năm).

Chương trình phần mềm máy tính

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

10. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

Loại tài sản cố định	Số năm
Quyền sử dụng đất	08 - 48
Nhà	10 - 45
Cơ sở hạ tầng	05 - 20

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

12. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả nội bộ và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

13. Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

14. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và khi có thông báo chi trả cổ tức của Hội đồng quản trị.

15. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động
Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều năm được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, doanh thu được ghi nhận một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức.
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản.
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê.
- Giá vốn của hoạt động cho thuê được ước tính tương đối đầy đủ.

Tiền lãi
Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng năm.

Cổ tức được chia
Cổ tức được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức từ việc góp vốn.

16. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

17. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

18. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
  - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
  - Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng năm tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

19. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

20. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính của Công ty.

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 năm	Số đầu năm
Tiền mặt	28.097.668	22.143.739
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	25.227.329.699	41.151.126.913
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng)	623.000.000.000	-
Cộng	**648.255.427.367**	**41.173.270.652**

2. Chứng khoán kinh doanh

2a. Chứng khoán kinh doanh

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đầu tư 9.900.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa (là bên liên quan) với giá mua và chi phí mua là 219.325.919.999 VND, giá trị hợp lý tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 234.465.000.000 VND (số đầu năm là 218.790.000.000 VND).

Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	535.919.999	-
Hoàn nhập dự phòng trong năm	(535.919.999)	535.919.999
Số cuối năm	**-**	**535.919.999**

2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 6 tháng với lãi suất từ 4,4%/năm đến 4,9%/năm tại Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Quang Trung và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Đông Đồng Nai.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	***63.602.137***	***90.684.392***
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	47.366.836	44.539.200
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	16.235.301	15.720.568
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	-	30.424.624
Phải thu các khách hàng khác	***47.137.150.513***	***20.609.825.116***
Công ty Cổ phần New Life Furniture	16.305.451.346	10.504.454.990
Các khách hàng khác	30.831.699.167	6.714.293.679
Cộng	**47.200.752.650**	**20.700.509.508**

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho các bên liên quan	***111.000.000***	***301.333.000***
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	-	112.333.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	111.000.000	189.000.000
Trả trước cho người bán khác	***599.554.992.013***	***1.035.636.336.563***
Trung tâm Phát triển Quỹ đất Biên Hòa	33.240.844.463	130.609.404.463
Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Trảng Bom	564.191.299.796	903.048.744.926
Các nhà cung cấp khác	2.122.847.754	1.978.187.174
Cộng	**599.665.992.013**	**1.035.937.669.563**

5. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Các khoản ký quỹ (*)	14.464.136.002	-	14.464.136.002	-
Tạm ứng	373.000.000	-	101.000.000	-
Lãi dự thu	3.115.304.107	-	-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	376.291.868	-	330.536.780	-
Cộng	**18.328.731.977**	-	**14.895.672.782**	-

(*) Khoản ký quỹ nộp cho Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai để đảm bảo thực hiện dự án Khu dân cư – Dịch vụ Giang Điền (khu B) tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

6. Nợ xấu

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty TNHH EBC Group - Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	Từ 06 tháng đến dưới 01 năm	2.413.225.058	1.689.257.541		-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tập đoàn Đông Dương – Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	Trên 03 năm	83.183.285	-	Từ 02 đến dưới 03 năm	83.183.285	-
Xí nghiệp Cơ khí và Xây dựng đường sắt-CN Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công trình 3 – Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	Từ 01 đến dưới 03 năm	538.920.905	216.651.795	Từ 01 đến dưới 02 năm	538.920.905	324.435.977
Công ty Cổ phần New Life Furniture – Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	Từ 06 tháng đến dưới 01 năm	8.084.884.104	5.659.418.873	Từ 06 tháng đến dưới 01 năm	2.603.710.400	1.822.597.280
Công ty TNHH Jinhong Vina – Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	Từ 06 tháng đến dưới 02 năm	2.392.793.397	1.472.905.280	Từ 06 tháng đến dưới 01 năm	436.955.548	436.955.548
Các khách hàng khác – Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	Từ 06 tháng đến dưới 01 năm	1.289.822.642	737.322.697	Từ 06 tháng đến dưới 01 năm	780.921.528	546.645.069
Cộng		**14.802.829.391**	**9.775.556.186**		**4.443.691.666**	**3.130.633.874**

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	1.313.057.792	727.234.355
Trích lập dự phòng bổ sung	3.714.215.413	585.823.437
Số cuối năm	**5.027.273.205**	**1.313.057.792**

7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	192.228.650	-	-	-
Công cụ, dụng cụ	91.842.654	-	74.883.963	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang(*)	115.427.097.295	-	112.083.648.561	-
Hàng hóa	214.925.953	-	222.759.953	-
Cộng	**115.926.094.552**	-	**112.381.292.477**	-

(*) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của Công ty là chi phí xây dựng của các dự án Khu dân cư An Bình, Khu dân cư – Dịch vụ Giang Điền (khu B) tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, bao gồm chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, các chi phí phải trả để có được quyền sử dụng đất, chi phí đầu tư xây dựng và các chi phí khác có liên quan đến dự án.

Chi phí lãi vay được vốn hoá vào giá trị công trình trong năm là 2.603.250.000 VND (số năm trước là 26.763.150.000 VND).

8. Chi phí trả trước

8a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	152.302.253	3.874.997
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	407.166.106	396.068.445
Cộng	**559.468.359**	**399.943.442**

8b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	786.146.956	1.193.961.081
Tiền thuê đất (i)	653.131.373.814	655.029.310.758
Các chi phí trả trước dài hạn khác	20.524.793.066	26.568.419.245
Cộng	**674.442.313.836**	**682.791.691.084**

(i) Khoản tiền thuê đất trả trước một lần cho các thửa đất:

- Diện tích 733.410 m^2 tại xã Tam Phước, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam, thời gian thuê từ ngày 16 tháng 6 năm 2016 đến ngày 08 tháng 8 năm 2058. Công ty được miễn tiền thuê đất trong suốt thời gian thuê cho phần diện tích 195.956 m^2 và đến ngày 16 tháng 6 năm 2027 cho phần diện tích 537.454 m^2.
- Diện tích 710.445 m^2 tại xã Tam Phước, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam, thời gian thuê từ ngày 13 tháng 11 năm 2019 đến ngày 08 tháng 8 năm 2058. Công ty được miễn tiền thuê đất đến ngày 31 tháng 12 năm 2031.
- Diện tích 935.027 m^2 tại xã An Viễn và xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam, thời gian thuê từ ngày 22 tháng 01 năm 2010 đến ngày 08 tháng 8 năm 2058. Công ty được miễn tiền thuê đất trong suốt thời gian thuê cho phần diện tích 136.094 m^2 và đến ngày 09 tháng 4 năm 2023 cho phần diện tích 798.933 m^2.

9. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số đầu năm	274.058.213.768	714.411.016	38.929.266.244	21.354.701.858	58.700.000	335.115.292.886
Mua trong năm	868.623.729	808.837.000	-	-	-	1.677.460.729
Điều chỉnh giảm nguyên giá theo biên bản Kiểm toán Nhà nước	(75.035.022)	-	-	-	-	(75.035.022)
Số cuối năm	**274.851.802.475**	**1.523.248.016**	**38.929.266.244**	**21.354.701.858**	**58.700.000**	**336.717.718.593**
Trong đó:						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	5.210.296.987	-	2.436.694.727	5.428.454.268	-	13.075.445.982
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn						
Số đầu năm	72.024.771.883	182.924.563	16.446.101.554	9.632.749.620	19.762.327	98.306.309.947
Khấu hao trong năm	10.206.116.915	159.389.175	1.186.969.368	2.109.426.698	11.739.996	13.673.642.152
Số cuối năm	**82.230.888.798**	**342.313.738**	**17.633.070.922**	**11.742.176.318**	**31.502.323**	**111.979.952.099**
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	202.033.441.885	531.486.453	22.483.164.690	11.721.952.238	38.937.673	236.808.982.939
Số cuối năm	**192.620.913.677**	**1.180.934.278**	**21.296.195.322**	**9.612.525.540**	**27.197.677**	**224.737.766.494**
Trong đó:						
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-

10. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm máy tính	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	9.069.505.000	190.000.000	9.259.505.000
Số cuối năm	**9.069.505.000**	**190.000.000**	**9.259.505.000**
Trong đó:			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	190.000.000	190.000.000
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	2.233.541.982	190.000.000	2.423.541.982
Khấu hao trong năm	186.860.040	-	186.860.040
Số cuối năm	**2.420.402.022**	**190.000.000**	**2.610.402.022**
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	6.835.963.018	-	6.835.963.018
Số cuối năm	**6.649.102.978**	**-**	**6.649.102.978**
Trong đó:			
Tạm thời không sử dụng	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-

11. Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất	Nhà	Cơ sở hạ tầng	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	565.292.683.748	748.313.757.904	704.173.099.752	2.017.779.541.404
Mua mới	-	800.247.946	633.057.922	1.433.305.868
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	20.178.083.826	2.346.773.608	22.524.857.434
Chuyển sang hàng tồn kho	-	(20.639.149.644)	-	(20.639.149.644)
Số cuối năm	**565.292.683.748**	**748.652.940.032**	**707.152.931.282**	**2.021.098.555.062**
Trong đó:				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê	9.194.381.545	82.813.875.266	31.779.834.759	123.788.091.570
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	137.316.956.631	239.604.110.249	352.655.591.314	729.576.658.194
năm				
Khấu hao trong năm	12.362.254.428	21.433.920.929	30.875.824.925	64.672.000.282
Chuyển sang hàng tồn kho	-	(807.573.688)	-	(807.573.688)
Số cuối năm	**149.679.211.059**	**260.230.457.490**	**383.531.416.239**	**793.441.084.788**
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	427.975.727.117	508.709.647.655	351.517.508.438	1.288.202.883.210
Số cuối năm	**415.613.472.689**	**488.422.482.542**	**323.621.515.043**	**1.227.657.470.274**

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 "Bất động sản đầu tư", giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Cao ốc Sonadezi	300.406.562.166	136.183.757.187	164.222.804.979
Khu dân cư An Bình	10.215.965.191	8.787.312.365	1.428.652.826
Khu công nghiệp Giang Điền	1.710.476.027.705	648.470.015.236	1.062.006.012.469
Cộng	**2.021.098.555.062**	**793.441.084.788**	**1.227.657.470.274**

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào BĐS đầu tư trong năm	Số cuối năm
Xây dựng cơ bản dở dang	28.328.520.894	5.549.976.707	(22.524.857.434)	11.353.640.167
Tuyến nối Khu công nghiệp Giang Điền vào Quốc lộ 1A	*231.490.012*	-	-	*231.490.012*
Cụm nhà xưởng cho thuê – Khu công nghiệp Giang Điền	*362.331.449*	-	-	*362.331.449*
Cụm nhà xưởng mới trên lô đất 02A & 14	*19.114.516.278*	*4.839.714.100*	*(21.814.594.827)*	*2.139.635.551*
Cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Giang Điền	*713.372.101*	-	-	*713.372.101*
Khu dân cư dịch vụ Giang Điền	*6.051.282.565*	-	-	*6.051.282.565*
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	*1.855.528.489*	*710.262.607*	*(710.262.607)*	*1.855.528.489*
Cộng	**28.328.520.894**	**5.549.976.707**	**(22.524.857.434)**	**11.353.640.167**

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	***719.188.745***	***2.760.230.306***
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	-	1.857.450.500
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	257.546.952	295.116.480
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	25.887.600	23.274.000
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	435.754.193	584.389.326
Phải trả các nhà cung cấp khác	***9.987.667.270***	***42.176.579.164***
Công ty Cổ phần Kỹ thuật SEEN	-	21.018.494.635
Côngty Cổ phần Dịch vụ & Kỹ thuật Cơ điện lạnh REE	1.754.921.430	1.754.921.430
Các nhà cung cấp khác (i)	8.232.745.840	19.403.163.099
Cộng	**10.706.856.015**	**44.936.809.470**

(i) Trong đó, tiền lãi phải trả cuối năm cho Khu dân cư An Bình dựa trên số tiền các hộ dân chưa nhận bồi thường, hỗ trợ là 2.682.792.643 VND (số đầu năm là 2.570.065.441 VND).

Công ty không có nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán.

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước của các bên liên quan	-	***346.500.000***
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	-	184.800.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	-	161.700.000
Trả trước của các khách hàng khác	***4.175.430.184***	***4.175.519.091***
Ông Nguyễn Đình Cao	4.175.077.273	4.175.077.273
Các khách hàng khác	352.911	441.818
Cộng	**4.175.430.184**	**4.522.019.091**

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	27.790.551.570	(23.576.750.718)	4.213.800.852
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.727.575.838	44.298.087.907	(43.946.104.884)	8.079.558.861
Thuế thu nhập cá nhân	588.462.932	2.407.349.424	(2.754.547.023)	241.265.333
Thuế nhà đất	-	5.488.500	(5.488.500)	-
Tiền thuê đất	-	224.920.735	(224.920.735)	-
Thuế bảo vệ môi trường		41.352.935	(41.352.935)	-
Các loại thuế khác	-	3.000.000	(3.000.000)	-
Cộng	**8.316.038.770**	**74.770.751.071**	**(70.552.164.795)**	**12.534.625.046**

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

- Cho thuê đất, phí hạ tầng, xử lý chất thải đối với các doanh nghiệp chế xuất 0%
- Cung cấp nước sạch sản xuất 5%
- Hoạt động cho thuê lại đất, nhà xưởng, văn phòng và các hoạt động khác (i) 10%

(i) Từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến ngày 30 tháng 6 năm 2024, thuế suất thuế giá trị gia tăng áp dụng theo Nghị định số 94/2023/NĐ-CP ngày 28 tháng 12 năm 2023 của Chính phủ quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo Nghị quyết số 110/2023/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2023 của Quốc hội.

Từ ngày 01 tháng 07 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024, thuế suất thuế giá trị gia tăng áp dụng theo Nghị định số 72/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo Nghị quyết số 142/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 của Quốc hội.

Thuế thu nhập doanh nghiệp
Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	229.163.377.902	236.275.357.149
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- *Các khoản điều chỉnh tăng*	*2.227.061.635*	*1.391.639.867*
- *Các khoản điều chỉnh giảm*	*(4.230.524.422)*	-
Thu nhập chịu thuế	227.159.915.115	237.666.997.016
Thu nhập được miễn thuế	(9.900.000.000)	(4.950.000.000)
Thu nhập tính thuế	217.259.915.115	232.716.997.016
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	***43.451.983.023***	***46.543.399.403***
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước	***846.104.884***	-
Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	**44.298.087.907**	**46.543.399.403**

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời năm và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Tiền thuê đất
Công ty phải nộp tiền thuê đất cho các khu đất đang sử dụng với mức tiền thuê như sau:

Vị trí đất	Mức tiền thuê
- Khu công nghiệp tại xã An Viễn và xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai	100.922,50 VND/m^2
- Khu dân cư tại phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	201.600,00 VND/m^2/năm
- Khu công nghiệp tại xã Tam Phước, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	1.170.317 VND/m^2/năm

Các loại thuế khác
Công ty kê khai và nộp theo quy định.

16. Phải trả người lao động
Quỹ tiền lương còn phải trả cho người lao động.

17. Chi phí phải trả

17a. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay phải trả	-	323.205.078
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn cho thuê cơ sở hạ tầng (*)	19.097.603.278	40.495.133.635
Chi phí khác	238.866.097	1.036.293.760
Cộng	**19.336.469.375**	**41.854.632.473**

(*) Số liệu được trình bày lại từ số đầu năm.

17b. Chi phí phải trả dài hạn

Chi phí trích trước tạm tính giá vốn cho thuê cơ sở hạ tầng.

18. Doanh thu chưa thực hiện

18a. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền trả trước về cho thuê đất và hạ tầng Khu công nghiệp Giang Điền	100.114.272.360	77.167.356.734
Tiền trả trước về cho thuê nhà xưởng Khu công nghiệp Giang Điền	1.758.679.403	-
Tiền trả trước về cho thuê văn phòng tại cao ốc Sonadezi	119.360.614	374.454.935
Cộng	**101.992.312.377**	**77.541.811.669**

18b. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền trả trước về cho thuê đất và hạ tầng Khu công nghiệp Giang Điền	2.699.904.710.097	2.350.147.527.009
Tiền trả trước về cho thuê biển quảng cáo tại cáo ốc Sonadezi	3.636.369	5.454.549
Cộng	**2.699.908.346.466**	**2.350.152.981.558**

19. Phải trả khác

19a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả bên liên quan	-	***10.200.000.000***
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp – cổ tức phải trả	-	10.200.000.000
Phải trả các tổ chức khác	***41.178.549.985***	***17.932.837.040***
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	36.007.053.503	13.028.950.947
Phí cơ sở hạ tầng cho đất tái định cư	488.719.000	488.719.000
Cổ tức phải trả	-	50.160.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	7.684.294.213	4.365.007.093
Cộng	**44.180.066.716**	**28.132.837.040**

19b. Phải trả dài hạn khác

Nhận ký quỹ tiền đặt cọc để thuê văn phòng, nhà xưởng và mặt bằng.

19c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

20. Vay

20a. Vay ngắn hạn

Trong năm Công ty đã tất toán các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn đến hạn trả.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong năm như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	139.404.064.286	109.500.000.000
Số tiền vay phát sinh	-	29.904.064.286
Kết chuyển từ vay dài hạn	-	109.500.000.000
Số tiền vay đã trả	(139.404.064.286)	(109.500.000.000)
Số cuối năm	**-**	**139.404.064.286**

20b. Vay dài hạn

Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Đồng Nai để thanh toán chi phí cho giải phóng mặt bằng Khu dân cư Dịch vụ Giang Điền với lãi suất 8%/năm trong 2 năm đầu, thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Trong năm Công ty đã tất toán trước hạn khoản vay này.

Chi tiết phát sinh của khoản vay dài hạn như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	109.500.000.000	219.000.000.000
Số tiền vay đã trả	(109.500.000.000)	-
Kết chuyển sang vay ngắn hạn	-	(109.500.000.000)
Số cuối năm	**-**	**109.500.000.000**

21. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	3.956.297.796	2.699.427.377	(3.133.435.201)	3.522.289.972
Quỹ phúc lợi	8.181.227.303	3.794.639.155	(1.074.142.064)	10.901.724.394
Cộng	**12.137.525.099**	**6.494.066.532**	**(4.207.577.265)**	**14.424.014.366**

22. Vốn chủ sở hữu

22a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	548.980.000.000	38.214.183.403	83.257.802.826	670.451.986.229
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	189.731.957.746	189.731.957.746
Trích lập các quỹ trong năm trước	-	18.973.195.775	(23.617.826.986)	(4.644.631.211)
Chia cổ tức trong năm trước	-	-	(65.877.600.000)	(65.877.600.000)
Số dư cuối năm trước	**548.980.000.000**	**57.187.379.178**	**183.494.333.586**	**789.661.712.764**
Số dư đầu năm nay	548.980.000.000	57.187.379.178	183.494.333.586	789.661.712.764
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	184.865.289.995	184.865.289.995
Trích lập các quỹ trong năm nay	-	37.216.391.386	(43.710.457.918)	(6.494.066.532)
Chia cổ tức trong năm nay	-	-	(60.387.800.000)	(60.387.800.000)
Số dư cuối năm nay	**548.980.000.000**	**94.403.770.564**	**264.261.365.663**	**907.645.136.227**

22b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (i)	255.000.000.000	255.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc (ii)	-	180.000.000.000
Các cổ đông khác	293.980.000.000	113.980.000.000
Cộng	**548.980.000.000**	**548.980.000.000**

(i) Căn cứ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024 số 96/NQ-SZG ngày 21 tháng 5 năm 2024 về việc miễn nhiệm Thành viên Hội đồng quản trị đối với ông Trương Đình Hiệp, Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp không còn là Công ty mẹ của Công ty do không đủ điều kiện theo Điều 195 Luật Doanh nghiệp ngày 17 tháng 6 năm 2020.

(ii) Ngày 03 tháng 7 năm 2024, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc đã chuyển nhượng toàn bộ 18.000.000 cổ phiếu cho các cổ đông khác. Kể từ ngày này, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc không còn là cổ đông lớn của Công ty.

Các cổ đông đã góp đủ vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 548.980.000.000 VND.

22c. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	54.898.000	54.898.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	54.898.000	54.898.000
- *Cổ phiếu phổ thông*	*54.898.000*	*54.898.000*
- *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- *Cổ phiếu phổ thông*	-	-
- *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	54.898.000	54.898.000
- *Cổ phiếu phổ thông*	*54.898.000*	*54.898.000*
- *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

22d. Phân phối lợi nhuận

Trong năm, Công ty đã phân phối lợi nhuận năm 2023 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024 số 96/NQ-SZG ngày 21 tháng 5 năm 2024, chi tiết như sau:

	Số được phân phối	Số đã trích trong năm trước	Số được phân phối trong năm nay
Trích Quỹ đầu tư phát triển	28.459.793.662	18.973.195.775	9.486.597.887
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi cán bộ nhân viên	3.794.639.155	-	3.794.639.155
Trích Quỹ phúc lợi xã hội – cộng đồng	1.897.319.577	-	1.897.319.577
Trích Quỹ thưởng người quản lý	189.982.800	-	189.982.800
Chia cổ tức cho các cổ đông	82.347.000.000	21.959.200.000	60.387.800.000
Cộng	**116.688.735.194**	**40.932.395.775**	**75.756.339.419**

Ngoài ra trong năm Công ty đã tạm trích Quỹ đầu tư phát triển với tỷ lệ 15% lợi nhuận sau thuế năm 2024 của Công ty và Quỹ thưởng người quản lý với số tiền lần lượt là 27.729.793.499 VND và 612.125.000 VND theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024 số 96/NQ-SZG ngày 21 tháng 5 năm 2024 của Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền.

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

1a. Tổng doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư (i)	356.529.244.024	387.155.658.507
Doanh thu bán nhà xưởng	35.067.200.000	-
Doanh thu cấp nước	29.627.798.900	24.863.738.700
Doanh thu xử lý nước thải	18.556.739.298	13.232.613.030
Cộng	**439.780.982.222**	**425.252.010.237**

(i) Thu nhập và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư cho thuê như sau:

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ việc cho thuê bất động sản đầu tư	356.529.244.024	387.155.658.507
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	117.863.706.611	131.476.548.580
Thu nhập kinh doanh bất động sản đầu tư	**238.665.537.413**	**255.679.109.927**

1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Công ty phát sinh các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi		
Cho thuê văn phòng	2.553.223.442	2.160.217.722
Phí dịch vụ	731.090.479	341.445.094
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức		
Cho thuê văn phòng	1.376.392.650	1.321.437.015
Phí dịch vụ	174.471.416	289.258.421
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp		
Cho thuê văn phòng	4.299.270.000	4.299.270.000
Phí dịch vụ	525.611.966	664.984.818
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận		
Cho thuê văn phòng	-	588.772.800
Phí dịch vụ	-	65.326.009
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai		
Phí dịch vụ	-	61.759.909
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình		
Phí dịch vụ	210.000.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành		
Phí dịch vụ	210.000.000	210.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị công nghiệp số 2		
Phí dịch vụ	-	56.000.000

1c. Thông tin bổ sung về doanh thu cho thuê tài sản

Công ty ghi nhận doanh thu phí sử dụng mặt bằng khu công nghiệp một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước cho các hợp đồng thuê đáp ứng các điều kiện tại thuyết minh số IV.15.

Chênh lệch của doanh thu và lợi nhuận kế toán trước thuế giữa ghi nhận doanh thu phí sử dụng mặt bằng khu công nghiệp một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước và phân bổ theo thời gian thuê như sau:

	Năm nay			Năm trước		
	Ghi nhận doanh thu một lần	Phân bổ theo thời gian thuê	Chênh lệch	Ghi nhận doanh thu một lần	Phân bổ theo thời gian thuê	Chênh lệch
Doanh thu	-	-	-	77.903.867.340	2.188.134.000	75.715.733.340
Lợi nhuận kế toán trước thuế	-	-	-	67.159.371.240	1.877.646.420	65.281.724.820

Việc ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản một lần này làm cho lợi nhuận và dòng tiền các năm sau giảm tương ứng.

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của bất động sản cho thuê	117.863.706.611	131.476.548.580
Giá vốn bán nhà xưởng	19.831.575.956	-
Giá vốn cấp nước	27.625.770.978	23.331.837.996
Giá vốn xử lý nước thải	12.012.577.397	12.217.868.680
Cộng	**177.333.630.942**	**167.026.255.256**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	13.167.685.935	2.779.163.619
Cổ tức, lợi nhuận được chia	9.900.000.000	4.950.000.000
Cộng	**23.067.685.935**	**7.729.163.619**

4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	1.175.109.492	278.318.587
Dự phòng/(Hoàn nhập dự phòng) giảm giá chứng khoán kinh doanh	(535.919.999)	535.919.999
Chi phí tài chính khác	32.610.600	29.759.400
Cộng	**671.800.093**	**843.997.986**

5. Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	2.230.786.397	2.073.529.905
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.520.000	8.520.000
Chi phí hoa hồng môi giới	17.959.231.288	28.307.628
Chi phí dịch vụ mua ngoài	538.967.663	1.363.037.667
Cộng	**20.737.505.348**	**3.473.395.200**

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	21.165.720.501	21.710.386.750
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.512.047.683	1.420.804.744
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.034.190.328	1.134.742.038
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	3.714.215.413	585.823.437
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.762.680.473	5.683.040.888
Các chi phí khác	2.900.766.165	3.240.305.547
Cộng	**35.092.620.563**	**33.778.103.404**

7. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	130.972.948	8.319.838.445
Thu nhập khác	97.000.000	104.281.416
Cộng	**227.972.948**	**8.424.119.861**

8. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Thuế bị phạt, bị truy thu	5.270.840	-
Chi phí khác	72.435.417	8.184.722
Cộng	**77.706.257**	**8.184.722**

9. Lãi trên cổ phiếu

9a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	184.865.289.995	189.731.957.746
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi (i)	(5.545.958.700)	(5.691.958.732)
Trích Quỹ thưởng người quản lý (i)	(612.125.000)	(189.982.800)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	178.707.206.295	183.850.016.214
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	54.898.000	54.898.000
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	**3.255**	**3.349**

(i) Số trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi cán bộ nhân viên và Quỹ phúc lợi xã hội – cộng đồng năm trước được trình bày lại theo số trích thực tế theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2024 số 96/NQ-SZG ngày 21 tháng 5 năm 2024 của Công ty. Việc điều chỉnh này làm cho chỉ tiêu Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu năm trước tăng từ 3.169 lên 3.349 VND/cổ phiếu.

(i) Tạm trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi cán bộ nhân viên và Quỹ phúc lợi xã hội – cộng đồng năm nay theo tỷ lệ lần lượt là 2% và 1% lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty và Quỹ thưởng người quản lý theo tỷ lệ 0,5% lợi nhuận sau thuế kế hoạch theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2024 số 96/NQ-SZG ngày 21 tháng 5 năm 2024 của Công ty.

9b. Thông tin khác

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính này.

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	8.847.437.276	9.343.851.030
Chi phí nhân công	30.896.102.203	27.303.503.792
Chi phí khấu hao tài sản cố định	78.532.502.474	73.656.388.356
Chi phí dịch vụ mua ngoài	87.660.819.917	90.803.199.348
Chi phí khác	10.738.767.761	30.597.767.484
Cộng	**216.675.629.631**	**231.704.710.010**

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Số dư các khoản công nợ liên quan đến việc đầu tư, mua sắm tài sản cố định như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả tiền tài sản cố định	2.786.887.732	28.365.099.814
Ứng trước tiền mua tài sản cố định	1.033.796.832.213	1.034.026.652.633

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

1a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công ty không phát sinh công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt và Ban kiểm soát

Đơn vị tính: VND

	Chức danh	Tiền lương, thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
Năm nay				
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Chủ tịch Hội đồng quản trị	16.000.000	278.622.000	294.622.000
Ông Trần Hoài Nam	Thành viên Hội đồng quản trị	16.000.000	222.898.000	238.898.000
Ông Ngô Xuân Quảng	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	887.700.000	222.898.000	1.110.598.000
Ông Trần Tấn Nhật	Thành viên Hội đồng quản trị	16.000.000	222.898.000	238.898.000
Ông Trương Đình Hiệp	Thành viên Hội đồng quản trị (miễn nhiệm từ ngày 21/5/2024)	4.000.000	85.611.000	89.611.000

	Chức danh	Tiền lương, thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
Ông Hoàng Sỹ Quyết	Thành viên Hội đồng quản trị (bổ nhiệm từ ngày 21/5/2024) kiêm Tổng Giám đốc	1.079.900.000	137.287.000	1.217.187.000
Bà Ngô Thị Thu Hiền	Trưởng Ban Kiểm soát (miễn nhiệm từ ngày 21/5/2024)	4.000.000	85.611.000	89.611.000
Bà Nguyễn Thị Huyền Trang	Trưởng Ban Kiểm soát (bổ nhiệm từ ngày 21/5/2024)	12.000.000	137.287.000	149.287.000
Bà Nguyễn Tú Loan	Thành viên Ban Kiểm soát	16.000.000	111.449.000	127.449.000
Ông Trần Việt Long	Thành viên Ban Kiểm soát	16.000.000	111.449.000	127.449.000
Bà Nguyễn Bách Thảo	Kế toán trưởng (miễn nhiệm từ ngày 01/11/2024)	458.700.000	-	458.700.000
Ông Nguyễn Duy Hòa	Kế toán trưởng (bổ nhiệm từ ngày 01/11/2024)	125.200.000	-	125.200.000
Cộng		**2.651.500.000**	**1.616.010.000**	**4.267.510.000**
Năm trước				
Ông Trần Hoài Nam	Chủ tịch Hội đồng quản trị (miễn nhiệm ngày 18 tháng 12 năm 2023) Thành viên Hội đồng quản trị	18.266.915	207.973.080	226.239.995
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Chủ tịch Hội đồng quản trị (bổ nhiệm ngày 18 tháng 12 năm 2023)	23.330.373	169.372.070	192.702.443
Ông Ngô Xuân Quảng	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	764.727.149	167.708.954	932.436.103
Ông Trần Tấn Nhật	Thành viên Hội đồng quản trị	18.266.915	167.708.954	185.975.869
Ông Trương Đình Hiệp	Thành viên Hội đồng quản trị	6.105.000	167.708.954	173.813.954
Ông Hoàng Sỹ Quyết	Tổng Giám đốc	24.000.000	-	24.000.000
Bà Ngô Thị Thu Hiền	Trưởng Ban Kiểm soát	18.266.915	167.708.954	185.975.869
Bà Nguyễn Tú Loan	Thành viên Ban Kiểm soát	18.266.915	83.854.477	102.121.392
Ông Trần Việt Long	Thành viên Ban Kiểm soát	6.105.000	83.854.477	89.959.477
Bà Nguyễn Bách Thảo	Kế toán trưởng	804.070.624	-	804.070.624
Cộng		**1.701.405.806**	**1.215.889.920**	**2.917.295.726**

1b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Công ty mẹ (đến ngày 03/7/2024 trở thành cổ đông có ảnh hưởng đáng kể) (Xem thuyết minh số V.22b)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	Cổ đông góp vốn (không còn là cổ đông ảnh hưởng đáng kể từ ngày 03/7/2024) (Xem thuyết minh số V.22b)
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Công ty trong cùng Tập đoàn

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	Công ty trong cùng Tập đoàn
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ – An Giang	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Nam Việt và Liên Danh	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp Nhỏ và Vừa Nhật Bản	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Logistics – ICD Biên Hòa	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Chế biến Xuất nhập khẩu Lương thực Đồng Nai	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt

Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Công ty còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp		
Tiền thuê đất và phí sử dụng hạ tầng Cao ốc Sonadezi	177.433.119	206.745.667
Chia cổ tức	28.050.000.000	30.600.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc		
Chia cổ tức	19.800.000.000	21.600.000.000
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai		
Tiền nước	26.994.305.400	20.973.613.900
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi		
Phí xử lý chất thải	268.120.000	236.390.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi		
Phí vệ sinh	2.845.401.000	2.918.217.450
Phí xử lý chất thải	8.387.769.494	11.835.857.582
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch		
Chi phí dịch vụ	421.254.729	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức		
Nhận đặt cọc	-	16.834.056
Chi phí thi công, xây dựng	510.608.000	-

	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi		
Phí bảo vệ	4.910.466.945	5.994.806.727
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai		
Chi phí thi công, xây dựng	-	19.559.997.435

Giá dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan khác là giá thỏa thuận. Việc mua hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan khác được thực hiện theo giá thỏa thuận.

Công nợ các bên liên quan khác
Công nợ các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.4, V.13, V.14 và V.19a.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

2. Thông tin bộ phận

Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh do các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của loại hình kinh doanh và dịch vụ.

2a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực kinh doanh bất động sản.
- Lĩnh vực cung cấp dịch vụ cấp nước, xử lý nước thải.
- Lĩnh vực khác.

Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty được trình bày ở Phụ lục đính kèm.

Công ty không phân bổ tài sản và nợ phải trả theo lĩnh vực kinh doanh.

2b. Thông tin về khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của Công ty chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

3. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.

Đồng Nai, ngày 05 tháng 3 năm 2025

Lương Anh Tú	**Nguyễn Duy Hòa**	**Hoàng Sỹ Quyết**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Phụ lục: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Đơn vị tính: VND

Thông tin về kết quả kinh doanh của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực cung cấp dịch vụ cấp nước, xử lý nước thải	Các lĩnh vực khác	Cộng
Năm nay				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	356.529.244.024	48.184.538.198	35.067.200.000	439.780.982.222
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	***356.529.244.024***	***48.184.538.198***	***35.067.200.000***	***439.780.982.222***
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	238.665.537.413	8.546.189.823	15.235.624.044	262.447.351.280
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(55.830.125.911)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				206.617.225.369
Doanh thu hoạt động tài chính				23.067.685.935
Chi phí tài chính				(671.800.093)
Thu nhập khác				227.972.948
Chi phí khác				(77.706.257)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(44.298.087.907)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				***184.865.289.995***

Phụ lục : Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực cung cấp dịch vụ cấp nước, xử lý nước thải	Các lĩnh vực khác	Cộng
Năm trước				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	387.155.658.507	38.096.351.730	-	425.252.010.237
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	***387.155.658.507***	***38.096.351.730***	-	***425.252.010.237***
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	255.679.109.927	2.546.645.054	-	258.225.754.981
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(37.251.498.604)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				220.974.256.377
Doanh thu hoạt động tài chính				7.729.163.619
Chi phí tài chính				(843.997.986)
Thu nhập khác				8.424.119.861
Chi phí khác				(8.184.722)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(46.543.399.403)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				***189.731.957.746***

Đồng Nai, ngày 05 tháng 3 năm 2025

Lương Anh Tú	**Nguyễn Duy Hòa**	**Hoàng Sỹ Quyết**
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**