

Số: 122.../SZB-TKCT

Đồng Nai, ngày 06 tháng 03 năm 2026

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

Kính gửi:

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

- Tên tổ chức: Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình
- Mã chứng khoán: SZB
- Địa chỉ: Số 1, đường 3A, KCN Biên Hòa 2, Phường Long Hưng, Tỉnh Đồng Nai
- Điện thoại liên hệ: 0251 3834 700 Fax: 0251 3835 164
- E-mail: [marketing@szb.com.vn](mailto:marketing@szb.com.vn)
- Người thực hiện công bố thông tin: Bà Đinh Thị Diễm Hương – Người được UQ CBTT
- Loại thông tin công bố:
  - ☒ Định kỳ
  - ☐ Bất thường
  - ☐ 24h
  - ☐ Theo yêu cầu

**Nội dung thông tin công bố:** Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình.

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 06/03/2026 tại đường dẫn: <https://szb.com.vn/vn/bao-cai-tai-chinh.html>.

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

**\* Tài liệu đính kèm:**

- Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình;

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VT, TKCT.

**NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CBTT**



**Đinh Thị Diễm Hương**

TỔNG CÔNG TY SONADEZI  
CÔNG TY CP SONADEZI LONG BÌNH

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

Số: 124./SZB-TKCT

Đồng Nai, ngày 06 tháng 03 năm 2026

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

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) được kiểm toán năm 2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

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

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

### 2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC được kiểm toán năm 2025
    - ☒ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);
    - ☐ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);
    - ☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng);
  - Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:
    - + Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán năm 2025):
      - ☐ Có ☒ Không
- Vấn bản giải trình trong trường hợp tích có:
- ☐ Có ☐ Không
- + Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2025):
  - ☐ Có ☒ Không

Vấn bản giải trình trong trường hợp tích có:



☐ Có ☐ Không

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

☐ Có ☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có ☐ Không

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

☐ Có ☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có ☐ Không

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 06/03/2026 tại đường dẫn: <https://szb.com.vn/vn/bao-cao-tai-chinh.html>

### 3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên trong năm 2025.

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

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

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

#### Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025 của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình;

#### Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, TKCT.

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CBTT

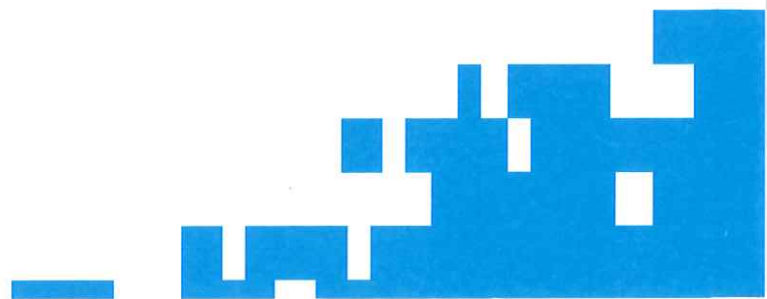


Đinh Thị Diễm Hương



**CÔNG TY CỔ PHẦN  
SONADEZI LONG BÌNH**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025





**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

---

**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	08 - 09
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 46

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình (dưới đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đính kèm đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Lương Minh Hiền	Chủ tịch
Ông Nguyễn Ngọc Đại	Thành viên
Ông Phạm Văn Tĩnh	Thành viên
Ông Nguyễn Bá Chuyên	Thành viên
Ông Trần Anh Tuấn	Thành viên

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Lưu Thị Thuý Vân	Trưởng ban
Ông Nguyễn Công Hiếu	Thành viên
Bà Nguyễn Khả Phương Thu	Thành viên

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Nguyễn Bá Chuyên	Tổng Giám đốc
Bà Lê Thị Kim Tuyền	Phó Tổng Giám đốc

### KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên 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 năm 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 năm. 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 BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, 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 Việt Nam 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 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của 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 hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Nguyễn Bá Chuyên**  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 25 tháng 02 năm 2026



Số: 43/2026/KT-RSMHCM

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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 BÌNH**

### Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 25 tháng 02 năm 2026 từ trang 05 đến trang 46, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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 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.

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)****Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của 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 ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

**KT. TỔNG GIÁM ĐỐC**

**Lục Thị Vân**  
**Phó Tổng Giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:  
0172-2023-026-1



**Lê Việt Hà**  
**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:  
4732-2024-026-1

**Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 02 năm 2026

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>494.406.873.133</b>	<b>448.015.505.307</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	4.1	<b>215.422.115.125</b>	<b>254.975.301.936</b>
1. Tiền	111		30.422.115.125	20.975.301.936
2. Các khoản tương đương tiền	112		185.000.000.000	234.000.000.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	4.2	<b>187.500.000.000</b>	<b>93.500.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		187.500.000.000	93.500.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>55.814.986.711</b>	<b>87.657.893.462</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	21.389.681.990	19.460.146.035
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	31.131.922.651	31.676.254.094
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	3.930.025.468	37.235.388.076
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(636.643.398)	(713.894.743)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>6.277.953.245</b>	<b>6.159.286.635</b>
1. Hàng tồn kho	141	4.6	6.277.953.245	6.159.286.635
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>29.391.818.052</b>	<b>5.723.023.274</b>
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.14	18.398.300.883	5.723.023.274
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.14	10.993.517.169	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.359.596.469.637</b>	<b>1.130.060.915.883</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>88.346.383.480</b>	<b>89.623.016.855</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	4.5	88.346.383.480	89.623.016.855
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>387.201.841.093</b>	<b>402.303.590.999</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	357.892.126.243	371.995.894.712
Nguyên giá	222		1.014.922.902.408	992.238.143.646
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(657.030.776.165)	(620.242.248.934)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.8	29.309.714.850	30.307.696.287
Nguyên giá	228		94.561.110.266	94.561.110.266
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(65.251.395.416)	(64.253.413.979)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	4.9	<b>181.200.800.707</b>	<b>108.255.209.335</b>
1. Nguyên giá	231		240.913.385.636	159.316.812.513
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(59.712.584.929)	(51.061.603.178)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>54.583.199.973</b>	<b>15.458.627.104</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.10	54.583.199.973	15.458.627.104
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>40.000.000.000</b>	<b>40.000.000.000</b>
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	4.2	40.000.000.000	40.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>608.264.244.384</b>	<b>474.420.471.590</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.11	605.223.553.640	471.379.780.846
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		3.040.690.744	3.040.690.744
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>1.854.003.342.770</b>	<b>1.578.076.421.190</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.073.902.764.327</b>	<b>899.460.371.384</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>224.147.654.049</b>	<b>186.629.042.973</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	74.268.438.680	52.347.932.160
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.13	16.466.709.598	14.023.333.594
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.14	21.967.198.864	7.156.754.410
4. Phải trả người lao động	314	4.15	14.193.313.146	17.897.873.147
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.16	15.257.453.720	15.266.453.720
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.17	34.142.598.536	30.759.891.720
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.18	11.342.199.195	21.196.824.809
8. Vay ngắn hạn	320	4.19	19.673.493.924	11.798.838.380
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.20	16.836.248.386	16.181.141.033
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>849.755.110.278</b>	<b>712.831.328.411</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.17	733.306.664.911	658.893.156.602
2. Phải trả dài hạn khác	337	4.18	22.318.471.732	15.699.768.182
3. Vay dài hạn	338	4.19	94.129.973.635	38.238.403.627
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>780.100.578.443</b>	<b>678.616.049.806</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	4.21	<b>780.100.578.443</b>	<b>678.616.049.806</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		300.000.000.000	300.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		300.000.000.000	300.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		5.612.631.906	5.612.631.906
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		184.919.978.991	125.925.319.757
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		289.567.967.546	247.078.098.143
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		87.853.438.909	80.429.234.029
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		201.714.528.637	166.648.864.114
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>1.854.003.342.770</b>	<b>1.578.076.421.190</b>

Nguyễn Bá Chuyên  
Tổng Giám đốcĐặng Hải Bằng  
Kế toán trưởngHoàng Thị Thanh Liên  
Người lập

Đồng Nai, ngày 25 tháng 02 năm 2026

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 02 - DN

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	5.1	522.087.650.732	526.843.642.104
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		522.087.650.732	526.843.642.104
3. Giá vốn hàng bán	11	5.2	256.635.074.459	262.020.745.902
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		265.452.576.273	264.822.896.202
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	18.081.458.661	13.235.480.377
6. Chi phí tài chính	22		3.123.176.212	3.527.918.479
Trong đó, chi phí lãi vay	23		3.123.176.212	3.527.918.479
7. Chi phí bán hàng	25		3.296.041.750	4.267.743.892
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.4	30.095.516.154	29.486.314.708
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		247.019.300.818	240.776.399.500
10. Thu nhập khác	31		1.907.984.738	1.823.434.161
11. Chi phí khác	32		10.556.482	15.716
12. Lợi nhuận khác	40		1.897.428.256	1.823.418.445
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		248.916.729.074	242.599.817.945
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.6	47.202.200.437	45.950.953.831
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		201.714.528.637	196.648.864.114
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.21.4	6.416	6.214
17. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.21.4	6.416	6.214

Nguyễn Bá Chuyên  
Tổng Giám đốcĐặng Hải Bằng  
Kế toán trưởngHoàng Thị Thanh Liên  
Người lập

Đồng Nai, ngày 25 tháng 02 năm 2026



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 03 - DN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
**(Theo phương pháp gián tiếp)**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		248.916.729.074	242.599.817.945
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.5	46.437.490.419	42.474.108.617
Các khoản dự phòng	03	5.5	(77.251.345)	(351.809.173)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(18.081.458.661)	(13.235.480.377)
Chi phí lãi vay	06		3.123.176.212	3.527.918.479
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		280.318.685.699	275.014.555.491
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		11.863.853.165	(41.954.096.579)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(118.666.610)	1.150.123.315
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		94.076.880.357	2.385.137.592
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(118.866.790.510)	(33.817.800.593)
Tiền lãi vay đã trả	14		(3.054.766.966)	(3.568.992.397)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.14	(31.788.283.593)	(41.129.753.063)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		10.530.000	2.700.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(9.585.422.647)	(9.791.734.070)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		222.856.018.895	148.290.139.696
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(157.943.202.247)	(69.184.460.761)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(404.000.000.000)	(241.500.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		310.000.000.000	239.300.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		15.767.770.989	13.877.216.541
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(236.175.431.258)	(57.507.244.220)

(Xem trang tiếp theo)



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 03 - DN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP THEO)**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	83.381.534.432	2.777.518.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(19.615.308.880)	(11.798.838.380)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	4.21.5	(90.000.000.000)	(99.000.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(26.233.774.448)</b>	<b>(108.021.320.380)</b>
<b>LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM</b>				
<b>(50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(39.553.186.811)</b>	<b>(17.238.424.904)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		254.975.301.936	272.213.726.840
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM</b>	<b>70</b>	<b>4.1</b>	<b>215.422.115.125</b>	<b>254.975.301.936</b>
<b>(70 = 50+60+61)</b>				

Nguyễn Bá Chuyên  
Tổng Giám đốcĐặng Hải Bằng  
Kế toán trưởngHoàng Thị Thanh Liên  
Người lập

Đồng Nai, ngày 25 tháng 02 năm 2026

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1.1. Hình thức sở hữu vốn**

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

- Quyết định số 4391/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2008 của Chủ tịch Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai cổ phần hóa từ Doanh nghiệp Nhà nước - Xí nghiệp Dịch vụ Khu công nghiệp Sonadezi thuộc Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa (nay là Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp);
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3601867699 ngày 01 tháng 07 năm 2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 23 tháng 09 năm 2025 để thay đổi địa chỉ Công ty.

Ngày 04 tháng 12 năm 2019, Công ty chính thức được chấp thuận đăng ký niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo Quyết định số 41/UBCK-GPNY của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước với mã chứng khoán là SZB.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 300.000.000.000 VND, được chi tiết như sau:

Nhà đầu tư	Tại ngày 31/12/2025		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	138.670.000.000	46,22	138.670.000.000	46,22
Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai	9.000.000.000	3,00	9.000.000.000	3,00
Các cổ đông khác	152.330.000.000	50,78	152.330.000.000	50,78
<b>Cộng</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>100,00</b>

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 95 (31/12/2024: 95).

**1.2. Lĩnh vực kinh doanh**

Kinh doanh cơ sở hạ tầng.

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

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt: Hoạt động dịch vụ vệ sinh nhà cửa, công trình và cảnh quan;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí (trừ xi mạ, gia công cơ khí);
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển;



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

- Phá dỡ; Chuẩn bị mặt bằng;
- Lắp đặt hệ thống điện (trừ xi mạ, gia công cơ khí);
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác (trừ xi mạ, gia công cơ khí);
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- 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);
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật);
- Thu gom rác thải không độc hại (không hoạt động tại trụ sở, chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về môi trường và Thông tư số 36/2015/TT-BTNMT, ngày 30/6/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về quản lý chất thải nguy hại, không chứa hàng tại trụ sở, chỉ hoạt động khi cơ quan có thẩm quyền chấp thuận về địa điểm);
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác (không hoạt động tại trụ sở, chỉ hoạt động khi cơ quan có thẩm quyền chấp nhận và có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật);
- Cho thuê xe (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật);
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật);
- Thoát nước và xử lý nước thải (không hoạt động tại trụ sở, chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật);
- Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại (không hoạt động và chứa hàng tại trụ sở, chỉ hoạt động khi cơ quan có thẩm quyền chấp thuận về địa điểm và có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về môi trường và Thông tư số 36/2015/TT-BTNMT, ngày 30/6/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về quản lý chất thải nguy hại);
- Hoạt động tư vấn quản lý (tư vấn pháp luật, tài chính, kế toán, kiểm toán, tư vấn thiết kế, khảo sát, giám sát xây dựng; chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định);
- Xây dựng công trình đường sắt;
- Xây dựng công trình đường bộ;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật);
- Xây dựng nhà để ở, nhà không để ở;
- Xây dựng công trình điện;
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước;
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc;
- Xây dựng công trình công ích khác;



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

- Xây dựng công trình thủy;
- Xây dựng công trình khai khoáng;
- Xây dựng công trình chế biến, chế tạo;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Vệ sinh chung nhà cửa.

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

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

**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 ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính, cùng với 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**

**3.1. Các ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc về tất cả những thông tin liên quan có sẵn tại ngày lập báo cáo tài chính, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

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

**3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

Các khoản tương đương tiền được xác định phù hợp với Chuẩn mực kế toán "Báo cáo lưu chuyển tiền tệ".

**3.3. Đầu tư tài chính**

***Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn.

***Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác***

***Đầu tư khác***

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư khác là các khoản đầu tư ngoài các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên doanh và đầu tư vào công ty liên kết.

Các khoản đầu tư khác được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

***Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính***

***Đối với các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác***

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng tổn thất được trích lập khi có cơ sở cho thấy có giá trị suy giảm so với giá trị đầu tư của doanh nghiệp.

Dự phòng tổn thất đối với khoản đầu tư khác được tính dựa trên giá trị hợp lý nếu giá trị hợp lý được xác định một cách đáng tin cậy. Nếu không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư.

**3.4. Nợ phải thu**

***Nguyên tắc ghi nhận***

Nợ phải thu được phân loại là phải thu khách hàng và phải thu khác theo nguyên tắc: Phải thu khách hàng là các khoản phải thu có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người mua là đơn vị độc lập với người bán; Các khoản phải thu còn lại được phân loại là phải thu khác.

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi.

***Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi***

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.



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

**3.5. Hàng tồn kho**

***Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho***

Bất động sản khu công nghiệp và khu đô thị được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của bất động sản xây dựng để bán bao gồm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, chi phí làm đường và xây dựng hệ thống thoát nước, chi phí trồng cây xanh và các cơ sở hạ tầng khác, chi phí xây dựng trả cho nhà thầu, chi phí tư vấn thiết kế và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

***Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho***

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

**3.6. Tài sản cố định hữu hình**

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

***Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu***

Tài sản cố định hữu hình ban đầu được ghi nhận theo giá gốc. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác và thuế trước bạ (nếu có).

***Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị sau ban đầu***

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản 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 kỳ.

***Phương pháp khấu hao***

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 39 năm
▪ Máy móc thiết bị	05 - 10 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	05 - 30 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	04 - 10 năm



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

**3.7. Tài sản cố định vô hình**

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

***Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu***

Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng theo dự tính.

***Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị sau ban đầu***

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 kỳ, 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.

***Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình***

***Quyền sử dụng đất***

Quyền sử dụng đất được trình bày theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế là giá trị quyền sử dụng diện tích đất tại các khu công nghiệp Biên Hòa, Gò Dầu và Xuân Lộc.

Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất từ 30 - 50 năm.

***Phần mềm máy vi tính***

Phần mềm máy vi tính không phải là cấu phần không thể thiếu của phần cứng thì được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được khấu hao theo thời gian sử dụng hữu ích (02 - 04 năm).

**3.8. Thuê tài sản**

***Phân loại thuê tài sản***

Thuê tài chính là thuê tài sản mà bên cho thuê có sự chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản cho bên thuê. Tất cả các khoản thuê khác được phân loại là thuê hoạt động.

***Thuê hoạt động***

Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản.

**3.9. Cho thuê tài sản**

***Cho thuê hoạt động***

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán theo cách phân loại tài sản của Công ty.

Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê theo thời hạn của hợp đồng thuê. Doanh thu cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

Khấu hao tài sản cho thuê hoạt động được thực hiện trên cơ sở nhất quán với chính sách khấu hao của bên cho thuê áp dụng đối với những tài sản tương tự.

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

**3.10. Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

***Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu***

Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp 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 hình thành bất động sản đầu tư đó. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trực tiếp ban đầu.

***Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị sau ban đầu***

Chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, 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 bất động sản đầu tư.

***Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư***

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Thời gian khấu hao ước tính cho nhà cửa, vật kiến trúc là 05 - 20 năm.

**3.11. Chi phí xây dựng dở dang**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích cho thuê, quản lý hoặc cho các mục đích khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản bao gồm chi phí xây lắp, thiết bị, chi phí khác và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty.

Các chi phí này sẽ được chuyển sang là nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

Theo quy định về quản lý đầu tư và xây dựng của Nhà nước, tùy theo phân cấp quản lý, giá trị quyết toán các công trình xây dựng cơ bản hoàn thành cần được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Do đó, giá trị cuối cùng về giá trị các công trình xây dựng cơ bản có thể thay đổi và phụ thuộc vào quyết toán được phê duyệt bởi các cơ quan có thẩm quyền.

**3.12. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)**

***Nguyên tắc ghi nhận vốn góp theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát***

Bên góp vốn ghi nhận tài sản đóng góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải thu khác; Bên nhận góp vốn ghi nhận tài sản các bên góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải trả khác.

***Nguyên tắc phân chia doanh thu, chi phí, sản phẩm của hợp đồng***

Bên góp vốn được phân chia lãi hoặc lỗ căn cứ vào tỷ lệ phần trăm vốn góp được quy định trong hợp đồng.

**3.13. Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ; tiền thuê đất trả trước; chi phí đền bù giải phóng mặt bằng và chi phí hạ tầng. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoản thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.



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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh:

- Công cụ, dụng cụ được phân bổ dần không quá 03 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh;
- Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê mặt bằng công nghiệp đã có hạ tầng kỹ thuật tại khu công nghiệp Châu Đức và khu công nghiệp Tân Đức, tiền thuê đất Nhà nước của khu công nghiệp Biên Hòa 2 và khu công nghiệp Gò Dầu. Tiền thuê đất được Công ty phân bổ theo thời hạn thuê trên hợp đồng;
- Chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng khu công nghiệp Thạnh Phú được phân bổ theo phương pháp đường thẳng cho thời gian còn lại của dự án;
- Chi phí hạ tầng khu công nghiệp là chi phí liên quan đến xây dựng hạ tầng khu công nghiệp Xuân Lộc nhận bàn giao từ Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp cho phần hạ tầng Công ty đang sử dụng. Chi phí này được phân bổ theo phương pháp đường thẳng cho thời gian còn lại của dự án (45,5 năm);
- Chi phí trả trước khác được phân bổ dần không quá 03 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh.

**3.14. Nợ phải trả**

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng.

Nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

**3.15. Chi phí phải trả**

Chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai gồm tiền thuê đất của khu công nghiệp Gò Dầu và chi phí phải trả khác. Tiền thuê đất khu công nghiệp Gò Dầu được ghi nhận căn cứ vào các thông tin có được vào thời điểm cuối năm và các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

**3.16. Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê đất và phí sử dụng mặt bằng khu công nghiệp.

Hàng kỳ tính, xác định và kết chuyển doanh thu chưa thực hiện vào doanh thu trong kỳ phù hợp với thời gian thuê tài sản.

**3.17. Nguồn vốn chủ sở hữu**

***Vốn góp của chủ sở hữu***

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

***Thặng dư vốn cổ phần***

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu, chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.



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

***Cổ tức***

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố cổ tức.

***Quỹ dự trữ***

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo qui định trong Điều lệ Công ty. Mức trích lập các quỹ được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

***Phân phối lợi nhuận***

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty, theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và các quy định của pháp luật Việt Nam.

**3.18. Doanh thu, thu nhập khác**

***Doanh thu chuyển nhượng bất động sản***

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi đảm bảo thỏa mãn đồng thời 05 điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

***Doanh thu cho thuê đất và kinh doanh hạ tầng***

Doanh thu cho thuê đất và kinh doanh hạ tầng được ghi nhận theo từng hợp đồng cho thuê.

***Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động***

Doanh thu từ tiền cho thuê tài sản hoạt động được trình bày tại Mục 3.8.

***Doanh thu kinh doanh nước sạch***

Doanh thu kinh doanh nước sạch được ghi nhận vào từng kỳ (mỗi tháng) dựa trên khối lượng nước (m<sup>3</sup>) mà khách hàng đã tiêu dùng (chỉ số đồng hồ nước cuối kỳ trừ chỉ số đồng hồ nước đầu kỳ) nhân với đơn giá nước sản xuất và đơn giá dịch vụ cố định dựa theo hợp đồng.

***Doanh thu góp vốn hợp tác kinh doanh***

Doanh thu góp vốn hợp tác kinh doanh được trình bày tại Mục 3.12.

***Lãi tiền gửi***

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

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

**3.19. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của hàng hóa, dịch vụ bán ra và cung cấp trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.

Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê bao gồm toàn bộ chi phí phát sinh trực tiếp cho các hoạt động phát triển đất hoặc các chi phí có thể phân bổ trên cơ sở hợp lý cho các hoạt động này bao gồm:

- Toàn bộ chi phí về đất và phát triển đất;
- Toàn bộ các chi phí xây dựng và liên quan đến xây dựng;
- Các chi phí bắt buộc và chi phí chung khác phát sinh trong quá trình hình thành bất động sản liên quan đến các hoạt động phát triển đất và cơ sở hạ tầng hiện tại và trong tương lai của dự án như cơ sở hạ tầng kỹ thuật chung, quỹ đất bắt buộc dành cho các mục đích công cộng.

**3.20. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí nhân viên quản lý; chi phí đồ dùng văn phòng; chi phí khấu hao tài sản cố định; thuế, phí và lệ phí; chi phí dự phòng; chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác.

**3.21. Thuế**

***Thuế thu nhập doanh nghiệp***

***Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành***

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20%.

***Chi phí thuế TNDN hoãn lại***

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN 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 (và các luật thuế) có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

***Thuế giá trị gia tăng***

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp được tính theo các mức thuế như sau:

- |  |     |
|--|-----|
| ▪ Cho lại thuê đất, cho thuê nhà xưởng, cho thuê văn phòng và các dịch vụ khác đối với các doanh nghiệp chế xuất | 0%  |
| ▪ Cung cấp nước sạch sản xuất  | 5%  |
| ▪ Cho thuê lại đất, cho thuê nhà xưởng, cho thuê văn phòng và các hoạt động khác                                 | 10% |

Theo Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30 tháng 06 năm 2025 của Chính phủ, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% cho một số nhóm hàng hóa và dịch vụ theo quy định kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2026.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****Các loại thuế khác**

Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**3.22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

**3.23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

**3.24. Báo cáo bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh khác hoặc khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

**3.25. Các bên liên quan**

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm Ban Tổng Giám đốc, các cán bộ điều hành của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<b>Tại ngày 31/12/2025 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2025 VND</b>
Tiền mặt	34.842.481	84.919.704
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	30.387.272.644	20.890.382.232
Các khoản tương đương tiền (*)	185.000.000.000	234.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>215.422.115.125</b>	<b>254.975.301.936</b>

(\*) Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới 03 tháng tại ngày 31/12/2025, với lãi suất từ 4,6%/năm đến 4,75%/năm.



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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc từ 06 đến 12 tháng tại ngày 31/12/2025, với lãi suất 5,0%/năm đến 5,5%/năm. Trong đó, giá trị khoản tiền gửi là 20.000.000.000 VND tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Biên Hòa đã được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.19.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận, được chi tiết như sau:

	<b>Tại ngày 31/12/2025 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2025 VND</b>
Giá gốc	40.000.000.000	40.000.000.000
Giá trị hợp lý	(*)	(*)
Dự phòng	-	-

(\*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính 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 khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

**4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	<b>Tại ngày 31/12/2025 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2025 VND</b>
Phải thu khách hàng là các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	256.327.575	229.188.540
Phải thu từ khách hàng:		
Công ty Cổ phần Quốc tế Pancera	6.199.631.980	4.825.807.250
Công ty TNHH Nova Buildings Việt Nam	2.437.892.016	953.767.736
Các khách hàng khác (*)	12.495.830.419	13.451.382.509
<b>Cộng</b>	<b>21.389.681.990</b>	<b>19.460.146.035</b>

(\*) Tại ngày 31/12/2025, 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**

	<b>Tại ngày 31/12/2025 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2025 VND</b>
Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Vĩnh Cửu (*)	30.219.243.194	24.912.723.694
Các nhà cung cấp khác	912.679.457	6.763.530.400
<b>Cộng</b>	<b>31.131.922.651</b>	<b>31.676.254.094</b>

(\*) Là khoản trả trước tiền đền bù giải phóng mặt bằng dự án Khu công nghiệp Thạnh Phú.

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

**4.5. Phải thu khác**

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Đặt cọc cho bên liên quan -				
Xem thêm Mục 8	-	-	35.638.857.925	-
Dự thu lãi tiền gửi	3.709.145.206	-	1.395.457.534	-
Tạm nộp thuế TNDN kinh doanh bất động sản	162.402.137	-	140.233.337	-
Phải thu khác	58.478.125	-	60.839.280	-
<b>Cộng</b>	<b>3.930.025.468</b>	<b>-</b>	<b>37.235.388.076</b>	<b>-</b>

Dài hạn:

Công ty Cổ phần ICD Tân Cảng Long Bình (*)	88.346.383.480	-	89.623.016.855	-
--	----------------	---	----------------	---

(\*) Là khoản góp vốn hợp tác kinh doanh ICD Tân Cảng Long Bình theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 485/HD-ICDLB-SZB ngày 21 tháng 9 năm 2013, Phụ lục số 485/HD-ICDLB-SZB/PL1 ngày 08 tháng 05 năm 2014 và Phụ lục số 485/HD-ICDLB-SZB/PL2 ngày 15 tháng 06 năm 2015, theo đó, Công ty hợp tác với Công ty Cổ phần ICD Tân Cảng Long Bình để thực hiện dự án đầu tư, xây dựng kho tại khu đất ICD Tân Cảng Long Bình và thực hiện các hoạt động kinh doanh dịch vụ kho và các giá trị gia tăng liên quan đến dịch vụ kho với thời gian thực hiện dự án là 45 năm kể từ ngày 21 tháng 09 năm 2013. Tổng mức đầu tư của dự án là 323.409.000.000 VND, trong đó vốn tự có của dự án là 186.673.000.000 VND, Công ty đã góp đủ 49% vốn tự có của dự án. Đến ngày 31/12/2025, vốn đầu tư của dự án được thu hồi là 3.123.616.520 VND, tương ứng với tỷ lệ vốn góp của Công ty.

**4.6. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	221.922.667	-	476.716.667	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	6.056.030.578	-	5.682.569.968	-
Chi phí tiền sử dụng đất khu dân cư Trảng Bom	5.022.450.000	-	5.022.450.000	-
Chi phí hạ tầng khu dân cư Trảng Bom	367.610.525	-	367.610.525	-
Chi phí đền bù khu dân cư Trảng Bom	261.107.516	-	261.107.516	-
Các chi phí khác	404.862.537	-	31.401.927	-
<b>Cộng</b>	<b>6.277.953.245</b>	<b>-</b>	<b>6.159.286.635</b>	<b>-</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá:					
Tại ngày 01/01/2025	655.534.969.426	29.435.669.962	301.097.957.554	6.169.546.704	992.238.143.646
Mua trong năm	-	-	5.734.543.273	63.840.000	5.798.383.273
Đầu tư XDCB hoàn thành	6.011.245.607	4.700.138.643	5.757.247.239	417.744.000	16.886.375.489
Tại ngày 31/12/2025	661.546.215.033	34.135.808.605	312.589.748.066	6.651.130.704	1.014.922.902.408
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Tại ngày 01/01/2025	408.698.554.485	9.193.692.593	196.438.078.596	5.911.923.260	620.242.248.934
Khấu hao trong năm	22.712.147.743	3.430.570.072	10.432.221.598	213.587.818	36.788.527.231
Tại ngày 31/12/2025	431.410.702.228	12.624.262.665	206.870.300.194	6.125.511.078	657.030.776.165
Giá trị còn lại:					
Tại ngày 01/01/2025	246.836.414.941	20.241.977.369	104.659.878.958	257.623.444	371.995.894.712
Tại ngày 31/12/2025	230.135.512.805	21.511.545.940	105.719.447.872	525.619.626	357.892.126.243

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 391.318.984.844 VND.

12/2025  
10/12/25



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

<b>Khoản mục</b>	<b>Quyền sử dụng đất VND</b>	<b>Phần mềm vi tính VND</b>	<b>Cộng VND</b>
Nguyên giá:			
Tại ngày 01/01/2025	94.378.489.156	182.621.110	94.561.110.266
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>	<b><u>94.378.489.156</u></b>	<b><u>182.621.110</u></b>	<b><u>94.561.110.266</u></b>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2025	64.070.792.869	182.621.110	64.253.413.979
Khấu hao trong năm	997.981.437	-	997.981.437
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>	<b><u>65.068.774.306</u></b>	<b><u>182.621.110</u></b>	<b><u>65.251.395.416</u></b>
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2025	30.307.696.287	-	30.307.696.287
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>	<b><u>29.309.714.850</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>29.309.714.850</u></b>

Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 34.434.543.199 VND.

(Xem trang tiếp theo)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

<b>Bất động sản đầu tư cho thuê</b>	<b>Tại ngày 31/12/2025 VND</b>	<b>Tăng trong năm VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2025 VND</b>
Nguyên giá:			
Nhà xưởng và nhà văn phòng tại Khu công nghiệp Biên Hòa 2	78.954.116.735	-	78.954.116.735
Nhà xưởng tại Khu công nghiệp Thanh Phú	98.167.359.389	50.821.702.962	47.345.656.427
Nhà xưởng tại Khu công nghiệp Châu Đức	63.791.909.512	30.774.870.161	33.017.039.351
<b>Cộng</b>	<b>240.913.385.636</b>	<b>81.596.573.123</b>	<b>159.316.812.513</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Nhà xưởng và nhà văn phòng tại Khu công nghiệp Biên Hòa 2	46.092.687.834	3.756.299.131	42.336.388.703
Nhà xưởng tại Khu công nghiệp Thanh Phú	9.508.195.980	2.802.794.943	6.705.401.037
Nhà xưởng tại Khu công nghiệp Châu Đức	4.111.701.115	2.091.887.677	2.019.813.438
<b>Cộng</b>	<b>59.712.584.929</b>	<b>8.650.981.751</b>	<b>51.061.603.178</b>
Giá trị còn lại:			
Nhà xưởng và nhà văn phòng tại Khu công nghiệp Biên Hòa 2	32.861.428.901		36.617.728.032
Nhà xưởng tại Khu công nghiệp Thanh Phú	88.659.163.409		40.640.255.390
Nhà xưởng tại Khu công nghiệp Châu Đức	59.680.208.397		30.997.225.913
<b>Cộng</b>	<b>181.200.800.707</b>		<b>108.255.209.335</b>

Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư là 181.200.800.707 VND đã được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay dài hạn - Xem thêm Mục 4.19.

Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 6.838.499.499 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.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	<b>Tại ngày 31/12/2025 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2025 VND</b>
Xây dựng cơ bản dở dang:	54.583.199.973	11.769.027.104
<i>Công trình Khu công nghiệp Thanh Phú</i>	<i>41.680.048.488</i>	<i>2.599.517.361</i>
<i>Công trình Khu công nghiệp Gò Dầu</i>	<i>12.270.809.234</i>	<i>8.599.750.008</i>
<i>Công trình Khu công nghiệp Xuân Lộc</i>	<i>341.313.431</i>	<i>-</i>
<i>Công trình Khu công nghiệp Châu Đức</i>	<i>275.488.304</i>	<i>554.219.219</i>
<i>Công trình Khu công nghiệp Biên Hòa 2</i>	<i>15.540.516</i>	<i>15.540.516</i>
Mua sắm tài sản cố định	-	3.689.600.000
<b>Cộng</b>	<b>54.583.199.973</b>	<b>15.458.627.104</b>

**4.11. Chi phí trả trước dài hạn**

	<b>Tại ngày 31/12/2025 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2025 VND</b>
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng dự án Khu công nghiệp Thanh Phú	348.618.881.826	351.387.655.995
Tiền thuê đất Khu công nghiệp Tân Đức	173.407.471.881	47.137.048.546
Tiền thuê đất nộp một lần Khu công nghiệp Gò Dầu	20.857.314.386	13.270.501.004
Tiền thuê đất nộp một lần Khu công nghiệp Biên Hòa 2	13.756.294.853	14.443.242.677
Tiền thuê đất Khu công nghiệp Châu Đức (*)	10.806.052.891	16.792.313.986
Chi phí Khu công nghiệp Xuân Lộc nhận bàn giao khi cổ phần hóa	3.395.860.605	3.507.200.297
Công cụ, dụng cụ	360.089.364	732.795.007
Các khoản khác	34.021.587.834	24.109.023.334
<b>Cộng</b>	<b>605.223.553.640</b>	<b>471.379.780.846</b>

(\*) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 844813 và CV 844814 tại Khu công nghiệp Châu Đức đã được dùng để thế chấp, đảm bảo cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa - Xem thêm Mục 4.19.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	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 8	24.113.110.904	24.113.110.904	1.324.565.399	1.324.565.399
Phải trả cho người bán:				
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Seen	7.973.649.601	7.973.649.601	5.452.771.259	5.452.771.259
Công ty TNHH Dịch vụ Xây dựng Đồng Thuận	7.254.130.455	7.254.130.455	-	-
Các nhà cung cấp khác (*)	34.927.547.720	34.927.547.720	45.570.595.502	45.570.595.502
Cộng	74.268.438.680	74.268.438.680	52.347.932.160	52.347.932.160

(\*) Tại ngày 31/12/2025, phải trả cho các nhà cung cấp khác có số dư mỗi khoản nhỏ hơn 10% tổng số phải trả người bán ngắn hạn.

4.13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
Ông Mạch Đức Định (*)	16.240.213.634	14.023.333.594
Các khách hàng khác	226.495.964	-
Cộng	16.466.709.598	14.023.333.594

(\*) Là khoản nhận trước tiền chuyển nhượng lô đất tại khu dân cư Trảng Bom hiện đang trong quá trình hoàn thiện hồ sơ pháp lý để bán giao.





CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Số phát sinh VND	Số đã khấu trừ VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	18.398.300.883	36.640.736.149	(23.965.458.540)	5.723.023.274
	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	-	(18.610.299.587)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	21.532.895.864	(31.788.283.593)	6.096.810.220
Thuế thu nhập cá nhân	-	434.303.000	(5.217.004.284)	1.059.944.190
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	10.993.517.169	-	(31.054.420.693)	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	(157.246.254)	-
Cộng	10.993.517.169	21.967.198.864	114.609.640.236	7.156.754.410

4.15. Phải trả người lao động

Là quỹ tiền lương còn phải trả người lao động tại ngày 31/12/2025.

(Xem trang tiếp theo)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.16. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<b>Tại ngày 31/12/2025 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2025 VND</b>
Trích trước tiền thuê đất Khu công nghiệp Gò Dầu	15.203.453.720	15.203.453.720
Chi phí phải trả khác	54.000.000	63.000.000
<b>Cộng</b>	<b>15.257.453.720</b>	<b>15.266.453.720</b>

**4.17. Doanh thu chưa thực hiện**

	<b>Tại ngày 31/12/2025 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2025 VND</b>
Ngắn hạn:		
Doanh thu nhận trước cho thuê đất và phí sử dụng mặt bằng:		
Khu công nghiệp Biên Hòa 2	14.413.545.872	12.972.563.738
Khu công nghiệp Thạnh Phú	10.563.929.972	8.627.758.790
Khu công nghiệp Gò Dầu	8.382.142.722	8.382.142.722
Khu công nghiệp Xuân Lộc	782.979.970	777.426.470
<b>Cộng</b>	<b>34.142.598.536</b>	<b>30.759.891.720</b>

## Dài hạn:

Doanh thu nhận trước cho thuê đất và  
phí sử dụng mặt bằng:

Khu công nghiệp Biên Hòa 2	228.153.814.880	202.177.336.442
Khu công nghiệp Thạnh Phú	302.002.684.280	244.394.978.222
Khu công nghiệp Gò Dầu	180.117.972.522	188.500.115.242
Khu công nghiệp Xuân Lộc	23.032.193.229	23.820.726.696
<b>Cộng</b>	<b>733.306.664.911</b>	<b>658.893.156.602</b>

(Xem trang tiếp theo)



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.18. Phải trả khác**

	<b>Tại ngày 31/12/2025 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2025 VND</b>
<b>Ngắn hạn:</b>		
Nhận ký quỹ cho thuê đất	5.046.611.800	17.046.611.800
Nhận ký quỹ cho thuê nhà xưởng	4.300.000.000	2.963.000.000
Nhận ký quỹ nhà cung cấp	491.602.948	372.361.033
Nhận ký quỹ cho thuê văn phòng	85.000.000	282.703.550
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.418.984.447	532.148.426
<b>Cộng</b>	<b>11.342.199.195</b>	<b>21.196.824.809</b>
<b>Dài hạn:</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược là các bên liên quan		
- Xem thêm Mục 8	95.000.000	95.000.000
Nhận ký quỹ cho thuê nhà xưởng	20.949.518.182	14.586.518.182
Nhận ký quỹ cho thuê văn phòng	773.953.550	518.250.000
Nhận ký quỹ cho thuê đất	500.000.000	500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>22.318.471.732</b>	<b>15.699.768.182</b>

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.19. Vay

Các khoản vay được chi tiết như sau:

Ngắn hạn:

	Tại ngày 31/12/2025		Trong năm		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai (a)	5.772.000.000	5.772.000.000	5.772.000.000	4.062.000.000	4.062.000.000	4.062.000.000
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa (b)	5.622.446.852	5.622.446.852	5.622.446.852	3.212.838.380	3.212.838.380	3.212.838.380
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương - Chi nhánh Biên Hòa (c)	5.184.000.000	5.184.000.000	5.184.000.000	-	-	-
Quỹ Bảo vệ môi trường tỉnh Đồng Nai (d)	2.617.322.500	2.617.322.500	2.617.322.500	4.524.000.000	4.524.000.000	4.524.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Biên Hòa (e)	477.724.572	477.724.572	477.724.572	-	-	-
Cộng	19.673.493.924	19.673.493.924	19.673.493.924	11.798.838.380	11.798.838.380	11.798.838.380

(Xem trang tiếp theo)



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.19. Vay (tiếp theo)

Dài hạn:	Tại ngày 31/12/2025		Trong năm		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Quý Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai (a)	44.033.000.000	44.033.000.000	30.616.000.000	5.772.000.000	19.189.000.000	19.189.000.000
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa (b)	28.915.389.689	28.915.389.689	25.922.225.914	13.438.917.352	16.432.081.127	16.432.081.127
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương - Chi nhánh Biên Hòa (c)	18.315.236.518	18.315.236.518	23.499.236.518	5.184.000.000	-	-
Quý Bảo vệ môi trường tỉnh Đồng Nai (d)	-	-	-	2.617.322.500	2.617.322.500	2.617.322.500
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Biên Hòa (e)	2.866.347.428	2.866.347.428	3.344.072.000	477.724.572	-	-
Cộng	94.129.973.635	94.129.973.635	83.381.534.432	27.489.964.424	38.238.403.627	38.238.403.627

(Xem trang tiếp theo)



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

Thông tin chi tiết các khoản vay như sau:

(a) Vay Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai:

- |       |                            |  |
|-------|----------------------------|--|
| (i)   | Hạn mức vay:               | 10.000.000.000 VND.  |
|       | Số dư tại ngày 31/12/2025: | 1.635.000.000 VND.   |
|       | Thời hạn vay:              | 90 tháng bắt đầu từ thời điểm vay là tháng 08 năm 2019.  |
|       | Lãi suất:                  | 7,5%/năm.  |
|       | Mục đích vay:              | Đầu tư mở rộng nhà xưởng cho thuê đường 19A - giai đoạn 2.   |
|       | Tài sản đảm bảo:           | Nhà xưởng Phillips, nhà xưởng đường 19A - giai đoạn 1 và nhà xưởng Đường 19A - giai đoạn 2 - Xem thêm Mục 4.9.   |
| (ii)  | Hạn mức vay:               | 25.000.000.000 VND.  |
|       | Số dư tại ngày 31/12/2025: | 17.554.000.000 VND.  |
|       | Thời hạn vay:              | 120 tháng bắt đầu từ thời điểm vay là tháng 08 năm 2022.   |
|       | Lãi suất:                  | 7,5%/năm.  |
|       | Mục đích vay:              | Đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê số 2 - Khu công nghiệp Thạnh Phú.   |
|       | Tài sản đảm bảo:           | Nhà xưởng số 1 Khu công nghiệp Thạnh Phú - Xem thêm Mục 4.9.   |
| (iii) | Hạn mức vay:               | 19.000.000.000 VND.  |
|       | Số dư tại ngày 31/12/2025: | 14.270.000.000 VND.  |
|       | Thời hạn vay:              | 120 tháng bắt đầu từ thời điểm vay là tháng 10 năm 2025.   |
|       | Lãi suất:                  | 7,5%/năm.  |
|       | Mục đích vay:              | Đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê số 12A - khu công nghiệp Thạnh Phú.   |
|       | Tài sản đảm bảo:           | - Nhà xưởng Phillips, nhà xưởng đường 19A - giai đoạn 1 và nhà xưởng Đường 19A - giai đoạn 2;<br>- Nhà xưởng số 1 Khu công nghiệp Thạnh Phú;<br>- Nhà xưởng số 12A Khu công nghiệp Thạnh Phú - Xem thêm Mục 4.9. |
| (iv)  | Hạn mức vay:               | 19.000.000.000 VND.  |
|       | Số dư tại ngày 31/12/2025: | 16.346.000.000 VND.  |
|       | Thời hạn vay:              | 120 tháng bắt đầu từ thời điểm vay là tháng 10 năm 2025.   |
|       | Lãi suất:                  | 7,5%/năm.  |
|       | Mục đích vay:              | Đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê số 4 - Khu công nghiệp Thạnh Phú.   |
|       | Tài sản đảm bảo:           | - Nhà xưởng Phillips, nhà xưởng đường 19A - giai đoạn 1 và nhà xưởng Đường 19A - giai đoạn 2;<br>- Nhà xưởng số 1 Khu công nghiệp Thạnh Phú;<br>- Nhà xưởng số 4 Khu công nghiệp Thạnh Phú - Xem thêm Mục 4.9.   |



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

(b) Vay Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa:

(i) Hạn mức vay: 24.815.000.000 VND.  
Số dư tại ngày 31/12/2025: 13.654.563.127 VND.  
Thời hạn vay: 84 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên.  
Lãi suất: 6,68%/năm cố định trong vòng 12 tháng kể từ ngày rút vốn vay đầu tiên.

ứng với mỗi khoản rút vốn vay và được xác định bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 2,0%/năm và điều chỉnh 6 tháng một lần cho đến hết thời hạn vay.

Mục đích vay: Đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê số 1 - Khu công nghiệp Châu Đức.

Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất và nhà xưởng số 1 Khu công nghiệp Châu Đức - Xem thêm Mục 4.9 và 4.11.

(ii) Hạn mức vay: 24.000.000.000 VND.

Số dư tại ngày 31/12/2025: 20.883.273.414 VND.

Thời hạn vay: 84 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên.

Lãi suất: 7,6%/năm, lãi suất sẽ được điều chỉnh 3 tháng một lần và được xác định bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 2,2%/năm trong suốt thời hạn cho vay.

Mục đích vay: Đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê số 2 - Khu công nghiệp Châu Đức.

Tài sản đảm bảo:

- Quyền sử dụng đất và nhà xưởng số 1 Khu công nghiệp Châu Đức - Xem thêm Mục 4.9 và 4.11;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 844813 Số vào sổ cấp GCN 11479 và CV 844814 Số vào sổ cấp GCN 11480 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 21/08/2020;

- Nhà xưởng số 2 Khu công nghiệp Châu Đức - Xem thêm Mục 4.9.

(c) Vay Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa:

Hạn mức vay: 33.987.500.000 VND.

Số dư tại ngày 31/12/2025: 23.499.236.518 VND.

Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên.

Lãi suất: 5,1%/năm cố định trong vòng 12 tháng kể từ ngày rút vốn vay đầu tiên, lãi suất sẽ được điều chỉnh sau đó bằng lãi suất cá nhân niêm yết kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng cộng với 2,2%/năm và điều chỉnh 3 tháng một lần cho đến hết thời hạn vay.

Mục đích vay: Đầu tư xây dựng nhà máy xử lý nước thải Khu công nghiệp Thạnh Phú và Khu công nghiệp Gò Dầu giai đoạn 2.

Tài sản đảm bảo: Nhà xưởng cho thuê Đường 3A tại Khu công nghiệp Biên Hòa 2 và nhà xưởng cho thuê số 2 tại Khu công nghiệp Thạnh Phú - Xem thêm Mục 4.9.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

(d) Vay Quỹ Bảo vệ môi trường tỉnh Đồng Nai:

Hạn mức vay:	20.338.000.000 VND.
Số dư tại ngày 31/12/2025:	2.617.322.500 VND.
Thời hạn vay:	60 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên.
Lãi suất:	2,6%/năm.
Mục đích vay:	Đầu tư nhà máy xử lý nước thải tại Khu công nghiệp Xuân Lộc.
Tài sản đảm bảo:	Bảo lãnh của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Đồng Nai.

(e) Vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Biên Hòa:

Hạn mức vay:	400.000.000.000 VND.
Số dư tại ngày 31/12/2025:	3.344.072.000 VND.
Thời hạn vay:	84 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên.
Lãi suất:	6,8%/năm cố định trong 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; lãi suất sẽ được điều chỉnh sau đó và được xác định bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của Bền cho vay cộng biên độ cố định 2,5%/năm cho đến hết thời hạn vay.

Mục đích vay:	Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Thạnh Phú.
Tài sản đảm bảo:	- Toàn bộ các quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng thuê đất số số 26/HĐTĐ ngày 04/09/2024, 01/HĐTĐ ngày 17/01/2017 và 05/HĐTĐ ngày 04/04/2023 giữa Sở Nông nghiệp và Mối trường tỉnh Đồng Nai và Công ty. - Quyền tài sản hợp đồng thuê đất số 03/HĐHT/TP, 04/HĐTĐ/GD, 22/HĐTĐ/BH2, 05/HĐTĐ/GD. - Hợp đồng cầm cố tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn số 682/2025/38514 - Xem thêm Mục 4.2.

4.20. Quỹ khen thưởng phúc lợi

Số dư đầu năm	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Trích lập trong năm	16.181.141.033	15.981.020.493
Tặng khác	10.230.000.000	9.989.154.610
Sử dụng trong năm	10.530.000	83.488.236
	(9.585.422.647)	(9.872.522.306)
Số dư cuối năm	16.836.248.386	16.181.141.033



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.21. Vốn chủ sở hữu

4.21.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu				Cộng VND
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	
Tại ngày 01/01/2024	300.000.000.000	5.612.631.906	114.288.701.318	171.055.007.078	590.956.340.302
Lãi trong năm trước	-	-	-	196.648.864.114	196.648.864.114
Trích quỹ thuộc nguồn vốn	-	-	11.636.618.439	(11.636.618.439)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(9.989.154.610)	(9.989.154.610)
Chia cổ tức	-	-	-	(99.000.000.000)	(99.000.000.000)
Tại ngày 01/01/2025	300.000.000.000	5.612.631.906	125.925.319.757	247.078.098.143	678.616.049.806
Lãi trong năm nay	-	-	-	201.714.528.637	201.714.528.637
Trích quỹ thuộc nguồn vốn	-	-	58.994.659.234	(58.994.659.234)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(10.230.000.000)	(10.230.000.000)
Chia cổ tức	-	-	-	(90.000.000.000)	(90.000.000.000)
Tại ngày 31/12/2025	300.000.000.000	5.612.631.906	184.919.978.991	289.567.967.546	780.100.578.443

Việc phân phối lợi nhuận năm 2025 được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 15/NQ-ĐHĐCĐ-SZB ngày 10 tháng 04 năm 2025.

(Xem trang tiếp theo)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	138.670.000.000	138.670.000.000
Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai	9.000.000.000	9.000.000.000
Các cổ đông khác	152.330.000.000	152.330.000.000
<b>Cộng</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>300.000.000.000</b>

**4.21.3. Cổ phiếu**

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	30.000.000	30.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	30.000.000	30.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	30.000.000	30.000.000

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

**4.21.4. Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	201.714.528.637	196.648.864.114
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	(9.238.525.412)	(10.225.740.934)
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	192.476.003.225	186.423.123.180
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	30.000.000	30.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>6.416</b>	<b>6.214</b>

(\*) Tại ngày báo cáo tài chính, Công ty ước tính số trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2025 với tỷ lệ 4,58% lợi nhuận sau thuế theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 15/NQ-ĐHĐCĐ-SZB ngày 10 tháng 04 năm 2025.

**4.21.5. Cổ tức**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Cổ tức đợt 2 năm 2024 (30%)	90.000.000.000	-
Cổ tức đợt 1 năm 2024 (10%)	-	30.000.000.000
Cổ tức đợt 2 năm 2023 (23%)	-	69.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>90.000.000.000</b>	<b>99.000.000.000</b>

Căn cứ vào Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 15/NQ-ĐHĐCĐ-SZB ngày 10 tháng 04 năm 2025, cổ tức năm 2024 được chia với tỷ lệ 40% vốn điều lệ.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<b>Năm 2025 VND</b>	<b>Năm 2024 VND</b>
Doanh thu cho thuê đất, kinh doanh hạ tầng	314.033.023.632	279.973.689.186
Doanh thu chuyển quyền thuê đất Khu công nghiệp Châu Đức	58.129.263.150	108.391.432.320
Doanh thu kinh doanh nước sạch	79.000.476.600	79.921.937.800
Doanh thu cho thuê văn phòng, nhà xưởng và nhà máy xử lý nước thải	55.843.815.111	44.273.845.036
Doanh thu góp vốn hợp tác kinh doanh kho ICD	15.081.072.239	14.282.737.762
<b>Cộng</b>	<b>522.087.650.732</b>	<b>526.843.642.104</b>

Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	9.718.818.704	9.441.194.730
---	---------------	---------------

**5.2. Giá vốn hàng bán**

	<b>Năm 2025 VND</b>	<b>Năm 2024 VND</b>
Giá vốn cho thuê đất, kinh doanh hạ tầng	146.138.719.268	142.572.143.099
Giá vốn chuyển quyền thuê đất Khu công nghiệp Châu Đức	9.787.945.862	24.678.901.587
Giá vốn kinh doanh nước sạch	77.638.801.293	76.677.248.051
Giá vốn cho thuê văn phòng, nhà xưởng và nhà máy xử lý nước thải	23.069.608.036	18.092.453.165
<b>Cộng</b>	<b>256.635.074.459</b>	<b>262.020.745.902</b>

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

	<b>Năm 2025 VND</b>	<b>Năm 2024 VND</b>
Lãi tiền gửi	18.081.458.661	13.235.480.377

(Xem trang tiếp theo)



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****5.4. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<b>Năm 2025 VND</b>	<b>Năm 2024 VND</b>
Chi phí nhân viên quản lý	5.710.801.828	4.612.028.880
Chi phí đồ dùng văn phòng	710.215.603	856.414.199
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.355.873.754	3.073.767.389
Thuế, phí và lệ phí	4.000.000	4.000.000
Chi phí/(Hoàn nhập) dự phòng nợ phải thu khó đòi	(77.251.345)	(351.809.173)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.234.516.934	18.521.851.376
Chi phí quản lý khác	3.157.359.380	2.770.062.037
<b>Cộng</b>	<b>30.095.516.154</b>	<b>29.486.314.708</b>

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

	<b>Năm 2025 VND</b>	<b>Năm 2024 VND</b>
Chi phí nhân công	37.026.542.127	46.896.960.058
Chi phí khấu hao tài sản cố định	46.437.490.419	42.474.108.617
Chi phí/(Hoàn nhập) dự phòng nợ phải thu khó đòi	(77.251.345)	(351.809.173)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	203.141.736.789	201.650.860.782
Chi phí khác bằng tiền	3.871.574.983	3.630.476.236
<b>Cộng</b>	<b>290.400.092.973</b>	<b>294.300.596.520</b>

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

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

	<b>Năm 2025 VND</b>	<b>Năm 2024 VND</b>
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	248.916.729.074	242.599.817.945
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	2.175.345.347	1.437.688.971
Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh	251.092.074.421	244.037.506.916
Trừ: Thu nhập được miễn thuế (*)	(15.081.072.239)	(14.282.737.762)
Thu nhập tính thuế	236.011.002.182	229.754.769.154
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>47.202.200.437</b>	<b>45.950.953.831</b>

Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí khi tính thuế TNDN.

(\*) Thu nhập miễn thuế là lợi nhuận được chia từ hợp đồng hợp tác kinh doanh.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ****6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	<b>Năm 2025 VND</b>	<b>Năm 2024 VND</b>
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	83.381.534.432	2.777.518.000

**6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

	<b>Năm 2025 VND</b>	<b>Năm 2024 VND</b>
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(19.615.308.880)	(11.798.838.380)

*(Xem trang tiếp theo)*

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

7. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

- Lĩnh vực kinh doanh bất động sản;
- Lĩnh vực kinh doanh nước sạch;
- Các lĩnh vực khác.

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025

	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản		Lĩnh vực kinh doanh nước sạch		Các lĩnh vực khác		Tổng cộng	
	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
Doanh thu từ khách hàng bên ngoài	428.006	432.639	79.001	79.922	15.081	14.283	522.088	526.844
Kết quả hoạt động kinh doanh								
Kết quả của bộ phận	249.010	247.295	1.362	3.245	15.081	14.283	265.453	264.823
Chi phí không phân bổ							(33.391)	(33.754)
Lợi nhuận khác không phân bổ							1.897	1.823
Thu nhập tài chính							18.081	13.236
Chi phí tài chính							(3.123)	(3.528)
Lợi nhuận trước thuế							248.917	242.600
Thuế thu nhập doanh nghiệp							(47.202)	(45.951)
Lợi nhuận sau thuế							201.715	196.649



Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**Các thông tin khác:**

(Xem trang tiếp theo)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****8. 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 Cảng Đồng Nai	Công ty trong nội bộ tập đoàn
3. Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Công ty trong nội bộ tập đoàn
4. Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	Công ty trong nội bộ tập đoàn
5. Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Công ty trong nội bộ tập đoàn
6. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	Công ty trong nội bộ tập đoàn
7. Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Công ty trong nội bộ tập đoàn
8. Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	Công ty trong nội bộ tập đoàn
9. Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	Công ty trong nội bộ tập đoàn
10. Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Công ty trong nội bộ tập đoàn
11. Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Công ty trong nội bộ tập đoàn
12. Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	Công ty trong nội bộ tập đoàn
13. Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	Công ty trong nội bộ tập đoàn
14. Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	Công ty trong nội bộ tập đoàn
15. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng	Nhân sự quản lý chủ chốt

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

	<b>Tại ngày 31/12/2025 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2025 VND</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng:		
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	206.711.400	188.133.540
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	45.993.675	41.055.000
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	3.622.500	-
<b>Cộng - Xem thêm Mục 4.3</b>	<b>256.327.575</b>	<b>229.188.540</b>

Ký quỹ, ký cược ngắn hạn - Xem thêm Mục 4.5:

Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	-	35.638.857.925
-------------------------------------	---	----------------

Phải trả người bán ngắn hạn:

Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	14.053.755.910	-
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	8.581.194.440	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	701.917.480	702.315.688
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	667.248.624	613.868.911
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	99.922.450	-
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	9.072.000	8.380.800
<b>Cộng - Xem thêm Mục 4.12</b>	<b>24.113.110.904</b>	<b>1.324.565.399</b>

Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn - Xem thêm Mục 4.18:

Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	95.000.000	95.000.000
-------------------------------------	------------	------------

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

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

	<b>Năm 2025 VND</b>	<b>Năm 2024 VND</b>
<b>Bán hàng và cung cấp dịch vụ:</b>		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	6.434.961.832	6.452.344.756
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	2.366.100.600	2.101.201.000
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	472.788.000	464.439.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	439.344.772	423.209.974
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	5.623.500	-
<b>Cộng - Xem thêm Mục 5.1</b>	<b>9.718.818.704</b>	<b>9.441.194.730</b>
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ:</b>		
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	127.761.417.360	47.151.038.250
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	54.252.374.823	56.649.276.590
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	21.974.890.177	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	7.725.355.229	7.705.771.094
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	3.346.636.568	1.943.781.698
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	1.965.337.114	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	599.209.795	723.710.340
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	83.985.000	79.805.000
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	-	18.450.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	-	210.000.000
<b>Cộng</b>	<b>217.709.206.066</b>	<b>114.481.832.972</b>
<b>Chia cổ tức:</b>		
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	41.601.000.000	45.761.100.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	7.564.368.000	8.320.804.800
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	3.782.175.000	4.160.392.500
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	1.512.870.000	1.664.157.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	126.072.000	138.679.200
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	1.791.372.000	1.952.359.200
<b>Cộng</b>	<b>56.377.857.000</b>	<b>61.997.492.700</b>

(Xem trang tiếp theo)



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Thù lao của Hội đồng quản trị được hưởng trong năm như sau:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2025 VND</u>	<u>Năm 2024 VND</u>
Bà Lương Minh Hiền	Chủ tịch Hội đồng quản trị	190.740.741	314.777.778
Ông Nguyễn Ngọc Đại	Thành viên Hội đồng quản trị	152.592.593	252.222.222
Ông Phạm Văn Tĩnh	Thành viên Hội đồng quản trị	152.592.593	252.222.222
Ông Nguyễn Bá Chuyên	Thành viên Hội đồng quản trị (bổ nhiệm ngày 28/03/2024)	138.444.444	118.666.667
Ông Trần Anh Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị (bổ nhiệm ngày 28/03/2024)	138.444.444	118.666.667
Ông Trần Thanh Hải	Thành viên Hội đồng quản trị (miễn nhiệm ngày 28/03/2024)	14.148.148	133.555.556
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị (miễn nhiệm ngày 28/03/2024)	14.148.148	133.555.556
<b>Cộng</b>		<b>801.111.111</b>	<b>1.323.666.668</b>

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2025 VND</u>	<u>Năm 2024 VND</u>
Ông Nguyễn Bá Chuyên	Tổng Giám đốc	1.535.283.796	1.251.949.431
Bà Lê Thị Kim Tuyền	Phó Tổng Giám Đốc	1.152.805.947	921.055.480
Ông Đặng Hải Bằng	Kế toán trưởng	1.339.774.841	1.058.438.861
<b>Cộng</b>		<b>4.027.864.584</b>	<b>3.231.443.772</b>

Thù lao và thu nhập của Ban kiểm soát được hưởng trong năm như sau:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2025 VND</u>	<u>Năm 2024 VND</u>
Bà Lưu Thị Thuý Vân	Trưởng ban	1.152.135.416	908.556.228
Ông Nguyễn Công Hiếu	Thành viên	76.296.296	125.411.111
Bà Nguyễn Khả Phương Thu	Thành viên	76.296.296	125.411.111
<b>Cộng</b>		<b>1.304.728.008</b>	<b>1.159.378.450</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****9. SỐ LIỆU SO SÁNH**

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

Kết quả hoạt động kinh doanh (Trích):

	<b>Năm 2024 VND (Được báo cáo lại)</b>	<b>Năm 2024 VND (Đã được báo cáo trước đây)</b>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	6.214	6.173

Việc báo cáo lại các thông tin so sánh nêu trên là do Công ty điều chỉnh quỹ khen thưởng phúc lợi đã tạm trích trong Báo cáo tài chính năm 2024 theo số được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2025 số 15/NQ-ĐHĐCĐ-SZB ngày 10 tháng 04 năm 2025.

**10. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Không có vấn đề hoặc tình huống nào phát sinh kể từ ngày 31/12/2025 có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể có ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hoặc tình hình của Công ty trong những năm tài chính sắp tới.



\_\_\_\_\_  
**Nguyễn Bá Chuyên**  
Tổng Giám đốc

\_\_\_\_\_  
**Đặng Hải Bằng**  
Kế toán trưởng

\_\_\_\_\_  
**Hoàng Thị Thanh Liên**  
Người lập

Đồng Nai, ngày 25 tháng 02 năm 2026

