

Số: 588 /SNZ-QTTH

Đồng Nai, ngày 15 tháng 8 năm 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi:

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

Thực hiện quy định tại khoản 2 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, Tổng công ty CP Phát triển Khu công nghiệp công bố thông tin Báo cáo tài chính (BCTC) với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: Tổng công ty CP Phát triển Khu công nghiệp

- Tên viết tắt: Tổng công ty Sonadezi

- Mã chứng khoán: SNZ

- Địa chỉ trụ sở chính: Số 1, đường 1, KCN Biên Hoà 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai

- Điện thoại: (0251) 8860561

Fax: (0251) 8860573

- Email: contact@sonadezi.com.vn

Website: sonadezi.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

BCTC bán niên 2025 đã được soát xét theo khoản 2 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC gồm:

BCTC riêng;

BCTC hợp nhất;

BCTC tổng hợp.

- 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 đã được kiểm toán):

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo kết quả kinh doanh của 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):

Có

Không



SONADEZI

TỔNG CÔNG TY
CƠ PHẦN PHÁT
TRIỂN KHU CÔNG
NGHIỆP
15.08.2025 17:14:45
+07:00



Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có Không

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo 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 đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty Sonadezi vào ngày 15/8/2025 tại đường dẫn: <http://sonadezi.com.vn/quan-he-co-dong/>

Trân trọng.

Tài liệu đính kèm:

- BCTC riêng bán niên 2025 đã được soát xét;
- Văn bản giải trình số 587/SNZ-KT ngày 15/8/2025.

**TU. TỔNG GIÁM ĐỐC
NGƯỜI CÔNG BỐ THÔNG TIN**



Phạm Trần Hòa Hiệp



Số: 587 /SNZ-KT

Đồng Nai, ngày 15 tháng 08 năm 2025

V/v Giải trình biến động lợi nhuận
sau thuế TNDN tại BCTC Riêng soát
xét 06 tháng đầu năm 2025.

Kính gửi:

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

1. Tên tổ chức: Tổng công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp

- Tên viết tắt: Tổng công ty Sonadezi
- Mã chứng khoán: SNZ
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 1, đường 1, KCN Biên Hoà 1, P.Trần Biên, T.Đồng Nai
- Điện thoại: (0251) 8860561 Fax: (0251) 8860573
- Email: contact@sonadezi.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- Giải trình tình hình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại Báo cáo tài chính riêng soát xét 06 tháng đầu năm 2025 so với Báo cáo tài chính riêng soát xét 06 tháng đầu năm 2024 như sau:

*** Báo cáo tài chính riêng:**

Stt	Nội dung	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024	Số tiền tăng (+) /giảm (-)	Tỷ lệ (%)
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	63.895.874.810	238.797.103.529	- 174.901.228.719	Giảm 73,24%
2	Giá vốn hàng bán	22.811.259.959	152.512.728.360	- 129.701.468.401	Giảm 85,04%
3	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	41.084.614.851	86.284.375.169	- 45.199.760.318	Giảm 52,38%
4	Doanh thu hoạt động tài chính	409.950.104.346	115.857.028.346	+ 294.093.076.000	Tăng 253,84%
5	Chi phí tài chính	169.462.882	2.286.574.437	- 2.117.111.555	Giảm 92,59%
6	Chi phí bán hàng	-	1.519.622.171	- 1.519.622.171	Giảm 100%
7	Chi phí quản lý doanh nghiệp	30.273.467.915	23.026.062.841	+ 7.247.405.074	Tăng 31,47%
8	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	420.581.788.400	175.728.623.025	+ 244.853.165.375	Tăng 139,34%
9	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	416.471.857.555	160.555.146.536	+ 255.916.711.019	Tăng 159,39%



Lý do: Trong 06 tháng đầu năm 2025 lợi nhuận sau thuế TNDN tăng so với 06 tháng đầu năm 2024 chủ yếu từ các nguyên nhân sau:


- Doanh thu hoạt động tài chính tăng 253,84% so với cùng kỳ là do cổ tức được chia từ hoạt động đầu tư tài chính tăng.

- Chi phí tài chính giảm 92,59% so với cùng kỳ.

- Chi phí bán hàng giảm 100% so với cùng kỳ do không phát sinh khoản chi phí hoa hồng môi giới trong kỳ.

Điều này dẫn đến tổng lợi nhuận kế toán trước thuế tăng 139,34% làm lợi nhuận sau thuế TNDN tăng 159,39% so với cùng kỳ.

Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp giải trình đến Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội và Quý cổ đông được biết.

Trân trọng. 

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, BKT, QTTH.

TỔNG GIÁM ĐỐC 



Trần Thanh Hải

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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



TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	03 - 04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 06 năm 2025	05 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2025	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2025	09 - 10
Bản thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc	11 - 37



TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính riêng đính kèm đã được soát xét của Tổng Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2025.

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

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Trương Đình Hiệp	Chủ tịch
Ông Trần Thanh Hải	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên
Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên
Ông Phạm Quốc Chí	Thành viên
Bà Lương Minh Hiền	Thành viên

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Đặng Lê Bích Phượng	Trưởng ban
Ông Trần Ngọc Tông	Thành viên
Bà Phạm Thị Cẩm Hà	Thành viên

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Trần Thanh Hải	Tổng Giám đốc
Ông Đinh Ngọc Thuận	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Lương Minh Hiền	Phó Tổng Giám đốc

KIỂM TOÁN VIÊN

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

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng hằng kỳ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tổng Công ty trong kỳ. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng 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 Tổng 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 riêng hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Tổng 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 riêng hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

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 Tổng Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính riêng được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam cũng như các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Tổng 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 Tổng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính riêng.

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Trần Thanh Hải
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 14 tháng 08 năm 2025

Số: 32/2025/SX-RSMHCM

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

**Kính gửi: Các cổ đông
Các thành viên Hội đồng quản trị
Các thành viên Ban Tổng Giám đốc
TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty"), được lập ngày 14 tháng 08 năm 2025, từ trang 05 đến trang 37, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

(Xem trang tiếp theo)

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

Kết luận của kiểm toán viên

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

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC



Lục Thị Vân
Phó Tổng Giám đốc

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

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 08 năm 2025

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

TÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 01a - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30/06/2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2025	Tại ngày 01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		882.591.935.907	456.382.195.819
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	380.886.922.197	36.640.724.352
1. Tiền	111		14.496.922.197	26.640.724.352
2. Các khoản tương đương tiền	112		366.390.000.000	10.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		275.580.000.000	374.792.580.548
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	275.580.000.000	374.792.580.548
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		211.551.280.473	26.948.243.719
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	88.943.815.040	44.152.485.613
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		914.821.800	6.161.800.416
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.4	156.833.609.766	7.248.104.741
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.5	(35.140.966.133)	(30.614.147.051)
IV. Hàng tồn kho	140		5.899.282.147	6.208.944.133
1. Hàng tồn kho	141	4.6	5.899.282.147	6.208.944.133
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		8.674.451.090	11.791.703.067
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		906.683.539	542.879.971
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.13	7.757.546.946	11.238.602.491
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.13	10.220.605	10.220.605

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 01a - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30/06/2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2025	Tại ngày 01/01/2025
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.095.916.986.275	4.075.588.418.724
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.274.817.500	1.274.817.500
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212		200.000.000	200.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	4.4	1.074.817.500	1.074.817.500
II. Tài sản cố định	220		5.366.149.070	5.664.347.280
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	4.059.326.356	4.072.527.836
Nguyên giá	222		14.336.035.582	13.824.106.450
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(10.276.709.226)	(9.751.578.614)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.8	1.306.822.714	1.591.819.444
Nguyên giá	228		7.790.907.770	7.705.907.770
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(6.484.085.056)	(6.114.088.326)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.9	65.614.203.679	53.245.908.349
1. Nguyên giá	231		190.556.491.813	176.313.467.983
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(124.942.288.134)	(123.067.559.634)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		14.082.330.816	2.067.220.408
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.10	14.082.330.816	2.067.220.408
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	3.697.738.044.650	3.697.900.696.846
1. Đầu tư vào công ty con	251		1.690.924.462.517	1.690.924.462.517
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		1.929.321.849.783	1.929.321.849.783
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		149.148.164.350	149.148.164.350
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(71.656.432.000)	(71.493.779.804)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		311.841.440.560	315.435.428.341
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.11	311.841.440.560	315.435.428.341
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		4.978.508.922.182	4.531.970.614.543

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 01a - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 30/06/2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2025	Tại ngày 01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		102.275.537.126	65.848.565.042
I. Nợ ngắn hạn	310		63.628.760.422	27.758.053.810
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	10.366.336.191	4.061.056.610
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		271.413.689	338.750.635
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.13	14.458.940.913	6.405.738.113
4. Phải trả người lao động	314		5.158.753.650	4.295.865.050
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		135.000.000	248.599.740
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.14	14.975.977.035	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.15	7.089.957.234	1.351.524.852
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.16	11.172.381.710	11.056.518.810
II. Nợ dài hạn	330		38.646.776.704	38.090.511.232
1. Phải trả dài hạn khác	337	4.15	38.646.776.704	38.090.511.232
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		4.876.233.385.056	4.466.122.049.501
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.17	4.876.233.385.056	4.466.122.049.501
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.765.000.000.000	3.765.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.765.000.000.000	3.765.000.000.000
2. Cổ phiếu quỹ	415		(90.100.000)	(90.100.000)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		166.272.453.153	140.512.711.153
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		945.051.031.903	560.699.438.348
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		528.579.174.348	48.926.553.011
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		416.471.857.555	511.772.885.337
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		4.978.508.922.182	4.531.970.614.543



Trần Thanh Hải
Tổng Giám đốc

Lê Thị Bích Loan
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Chung
Người lập

Đồng Nai, ngày 14 tháng 08 năm 2025

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 02a - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	4.19	63.895.874.810	238.797.103.529
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		63.895.874.810	238.797.103.529
3. Giá vốn hàng bán	11	4.20	22.811.259.959	152.512.728.360
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		41.084.614.851	86.284.375.169
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	4.21	409.950.104.346	115.857.028.346
6. Chi phí tài chính	22		169.462.882	2.286.574.437
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		-	2.686.531.507
7. Chi phí bán hàng	25		-	1.519.622.171
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	4.22	30.273.467.915	23.026.062.841
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		420.591.788.400	175.309.144.066
10. Thu nhập khác	31		-	419.478.959
11. Chi phí khác	32		10.000.000	-
12. Lợi nhuận khác	40		(10.000.000)	419.478.959
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		420.581.788.400	175.728.623.025
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	4.24	4.109.930.845	15.173.476.489
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		416.471.857.555	160.555.146.536

**Trần Thanh Hải**
Tổng Giám đốc**Lê Thị Bích Loan**
Kế toán trưởng**Nguyễn Thị Chung**
Người lập

Đồng Nai, ngày 14 tháng 08 năm 2025

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 03a - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		420.581.788.400	175.728.623.025
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	4.23	2.769.855.842	2.843.494.684
Các khoản dự phòng	03		4.689.471.278	3.582.076.398
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(409.950.104.346)	(116.134.456.624)
Chi phí lãi vay	06		-	2.686.531.507
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		18.091.011.174	68.706.268.990
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(134.122.034.291)	4.489.243.946
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		309.661.986	18.798.500
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		37.224.585.339	11.767.898.446
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		3.230.184.213	136.971.684.028
Tiền lãi vay đã trả	14		-	(2.686.531.507)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.13	(5.023.407.000)	(10.508.378.947)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		7.020.000	57.510.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(6.245.079.100)	(7.587.086.156)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(86.528.057.679)	201.229.407.300
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(26.855.063.370)	(17.008.828.736)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	298.772.727
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(170.190.000.000)	(260.630.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		269.402.580.548	578.750.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(562.080.000.000)
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		358.416.738.346	44.058.976.349
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		430.774.255.524	(216.611.079.660)

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 03a - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33		-	474.000.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	(474.000.000.000)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẬN TRONG KỶ (50 = 20+30+40)	50		344.246.197.845	(15.381.672.360)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		36.640.724.352	97.898.161.728
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỶ (70 = 50+60+61)	70	4.1	380.886.922.197	82.516.489.368



Trần Thanh Hải
Tổng Giám đốc

Lê Thị Bích Loan
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Chung
Người lập

Đồng Nai, ngày 14 tháng 08 năm 2025

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trầ Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 3600335363 ngày 01 tháng 07 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 06 tháng 05 năm 2021 để thay đổi Người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty.

Tiền thân của Tổng Công ty là Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa - Doanh nghiệp Nhà nước được thành lập theo Quyết định số 1713/QĐUBT ngày 15 tháng 12 năm 1990 và đăng ký lại theo Quyết định số 2271/QĐ-UBT ngày 17 tháng 12 năm 1992 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai. Ngày 01 tháng 07 năm 2005, Tổng Công ty chuyển sang hoạt động theo mô hình công ty mẹ, công ty con theo Quyết định số 2335/QĐ-UBT ngày 29 tháng 06 năm 2005 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Ngày 13 tháng 11 năm 2017, Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội đã ban hành Quyết định số 925/QĐ - SGDHN chấp thuận đăng ký giao dịch cổ phiếu của Tổng Công ty với mã chứng khoán SNZ.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 3.765.000.000.000 VND.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty được đặt tại Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trầ Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 55 (31/12/2024 là: 55).

1.2. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính của Tổng Công ty là:

- Đầu tư phát triển đô thị công nghiệp, khu công nghiệp, khu dân cư;
- Dịch vụ du lịch;
- Dịch vụ quản lý môi trường;
- Đầu tư tài chính vào doanh nghiệp khác;
- Cho thuê nhà ở;
- Mua, bán, cho thuê kho bãi và nhà xưởng;
- Xây dựng nhà các loại;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trăn Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**1.4. Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Tổng Công ty có các công ty con và các công ty liên kết như sau:

Công ty con trực tiếp:

STT	Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp	
				Tại ngày 30/06/2025	Tại ngày 01/01/2025
1.	Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	Khai thác, xử lý nước phục vụ sinh hoạt đô thị và công nghiệp, phân phối nước sạch	Số 48, đường Cách Mạng Tháng Tám, phường Trăn Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	63,99%	63,99%
2.	Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Thu gom rác thải không độc hại	12 Huỳnh Văn Nghệ, phường Trăn Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	64,04%	64,04%
3.	Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	Kinh doanh dịch vụ cảng biển	1B-D3, KP Bình Dương, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	51,00%	51,00%
4.	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê khu công nghiệp	Số 47, đường D9, khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, phường Trăn Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	57,86%	57,86%
5.	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	Đường 5, khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	52,75%	52,75%

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**1.4. Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)***Công ty con gián tiếp:*

STT	Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp	
				Tại ngày 30/06/2025	Tại ngày 01/01/2025
1.	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Số 1, Đường 3A, khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	46,22%	46,22%
2.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Thu gom rác thải không độc hại	Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	20,00%	20,00%
3.	Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, kinh doanh bất động sản	Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	46,84%	46,84%
4.	Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	Số 113-116 lô C2, Đường 9, khu dân cư An Bình, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	37,95%	37,95%
5.	Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	443 Khu phố 1, xã Tân Minh, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam	42,00%	42,00%

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**1.4. Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)***Công ty liên kết:*

STT	Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp	
				Tại ngày 30/06/2025	Tại ngày 01/01/2025
1.	Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trán Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	46,45%	46,45%
2.	Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	Xây dựng công trình dân dụng	Số 9 Đường Huỳnh Văn Nghệ, phường Trán Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	40,00%	40,00%
3.	Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	Sản xuất kinh doanh sản phẩm về sơn, bột trét tường	Đường 7, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trán Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	30,01%	30,01%
4.	Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	Đào tạo cao đẳng, đại học và sau đại học	Số 1, Đường 6A, khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Trán Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	40,00%	40,00%
5.	Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	Xây dựng công trình giao thông, đầu tư xây dựng công trình giao thông (theo phương thức hợp đồng Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao (BOT))	Số 315, Đường Võ Nguyên Giáp, phường Phước Tân, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	39,72%	39,72%
6.	Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	Kinh doanh nhà và hạ tầng, xây dựng	Số 121 Phan Chu Trinh, phường Trán Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	36,00%	36,00%
7.	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	Sản xuất công nghiệp và dịch vụ	138, KP 1, Đường Nguyễn Ái Quốc (quốc lộ 1A cũ), phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	35,99%	52,29%

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

Đơn vị trực thuộc tính đến ngày 30 tháng 06 năm 2025:

<u>Tên</u>	<u>Ngành nghề hoạt động chính</u>	<u>Địa chỉ</u>
Chi nhánh Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Khu công nghiệp Châu Đức, xã Ngãi Giao, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

Báo cáo tài chính riêng 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

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

2.3. Kỳ kế toán năm

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

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

Các chính sách kế toán áp dụng để lập báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 thống nhất với các chính sách kế toán đã áp dụng để lập báo cáo tài chính riêng năm 2024.

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

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Tại ngày 30/06/2025 VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2025 VND</u>
Tiền mặt	51.344.986	12.741.221
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	14.445.577.211	26.627.983.131
Các khoản tương đương tiền (*)	366.390.000.000	10.000.000.000
Cộng	<u>380.886.922.197</u>	<u>36.640.724.352</u>

(*) Là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới 03 tháng tại ngày 30/06/2025 với lãi suất từ 4,20%/năm đến 4,50%/năm.

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

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng tại ngày 30/06/2025 với lãi suất từ 4,10%/năm đến 5,20%/năm.

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/06/2025			Tại ngày 01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con:						
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	849.100.146.787	2.466.395.870.400	-	849.100.146.787	2.509.626.906.360	-
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	242.452.980.000	1.860.905.340.000	-	242.452.980.000	1.983.706.200.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	201.688.600.000	635.779.800.000	-	201.688.600.000	649.601.100.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	200.655.000.000	603.175.104.000	-	200.655.000.000	555.832.872.000	-
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	197.027.735.730	226.653.944.262	-	197.027.735.730	229.785.638.160	-
Cộng	1.690.924.462.517		-	1.690.924.462.517		-

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

	Tại ngày 30/06/2025			Tại ngày 01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên kết:						
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	1.050.432.527.264	3.233.365.200.000	-	1.050.432.527.264	3.574.828.800.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	255.000.000.000	940.015.000.000	-	255.000.000.000	879.580.000.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	172.866.022.000	563.000.200.000	-	172.866.022.000	550.519.900.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	168.000.000.000	(*)	-	168.000.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	112.000.000.000	(*)	-	112.000.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	53.838.407.700	46.964.829.780	(2.991.504.000)	53.838.407.700	80.177.884.380	-
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	33.436.575.595	(*)	-	33.436.575.595	(*)	-
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	29.841.520.005	(*)	-	29.841.520.005	(*)	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	21.578.551.008	(*)	-	21.578.551.008	(*)	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	12.600.000.000	35.890.000.000	-	12.600.000.000	30.753.333.333	-
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	10.295.294.400	21.501.676.800	-	10.295.294.400	28.699.272.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	9.432.951.811	(*)	-	9.432.951.811	(*)	-
Cộng	1.929.321.849.783	(2.991.504.000)	1.929.321.849.783	1.929.321.849.783	-	-

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

	Tại ngày 30/06/2025			Tại ngày 01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác:						
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cầu Đồng Nai	72.516.189.000	(*)	(64.934.326.000)	72.516.189.000	(*)	(64.821.823.804)
Công ty Cổ phần Đô thị Amata Biên Hoà	47.180.395.294	(*)	-	47.180.395.294	(*)	-
Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI	20.250.000.000	(*)	(3.239.364.000)	20.250.000.000	(*)	(6.489.189.000)
Công ty Cổ phần Xây lắp 1 Đồng Nai	7.489.690.056	(*)	-	7.489.690.056	(*)	-
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Đồng Nai	1.711.890.000	1.220.652.000	(491.238.000)	1.711.890.000	1.529.123.000	(182.767.000)
Cộng	149.148.164.350		(68.664.928.000)	149.148.164.350		(71.493.779.804)

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

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

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu khách hàng là bên liên quan - Xem thêm Mục 4.25	105.232.250	-
Phải thu khách hàng:		
Công ty TNHH Charm Ming Global	29.417.676.178	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Mai	24.269.786.824	20.754.557.172
Công ty Cổ phần Tấm lợp và Vật liệu Xây dựng Đồng Nai	13.926.123.354	11.835.121.970
Các khách hàng khác (*)	21.224.996.434	11.562.806.471
Cộng	88.943.815.040	44.152.485.613

(*) Tại ngày 30/06/2025, 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. Phải thu khác

	Tại ngày 30/06/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Khoản góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hoà (*)	97.280.000.000	-	-	-
Phải thu cổ tức bên liên quan - Xem thêm Mục 4.25	50.231.100.000	-	-	-
Dự thu lãi tiền gửi	4.652.245.000	-	3.356.579.000	-
Phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDCO - Mỏ đá Xuân Hòa	2.984.495.887	-	3.165.231.387	-
Phải thu cổ tức	474.300.000	-	474.300.000	-
Phải thu khác	1.211.468.879	-	251.994.354	-
Cộng	156.833.609.766	-	7.248.104.741	-

Dài hạn:

Ký quỹ, ký cược - Xem thêm Mục 4.25	1.074.817.500	-	1.074.817.500	-
--	---------------	---	---------------	---

(*) Là khoản tiền Tổng Công ty đã chi để góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hoà theo Nghị quyết số 120/NQ-SNZ-QTTH ngày 02 tháng 06 năm 2025 của Hội đồng quản trị. Đến ngày 30/06/2025, Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hoà đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục pháp lý cần thiết để chứng thực quyền sở hữu cổ phần của các cổ đông.

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.5. Nợ xấu**

	Tại ngày 30/06/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán	42.548.747.899	7.407.781.766	41.619.186.512	11.005.039.461

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

	Tại ngày 30/06/2025 VND			Tại ngày 01/01/2025 VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Mai	20.754.557.172	3.419.282.089	Từ 6 tháng đến trên 3 năm	19.820.710.279	4.535.164.165	Từ 6 tháng đến trên 3 năm
Công ty Cổ phần Tấm lợp và Vật liệu Xây dựng Đồng Nai	11.835.121.970	2.079.653.782	Từ 6 tháng đến trên 3 năm	11.209.270.952	2.642.357.046	Từ 6 tháng đến trên 3 năm
Các khách hàng khác	9.959.068.757	1.908.845.895	Từ 6 tháng đến trên 3 năm	10.589.205.281	3.827.518.250	Từ 6 tháng đến trên 3 năm
Cộng	42.548.747.899	7.407.781.766		41.619.186.512	11.005.039.461	

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.6. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 30/06/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	5.290.455.568	-	5.575.358.634	-
<i>Mỏ đá Xuân Hòa</i>	1.456.846.661	-	1.741.749.727	-
<i>Chuyển đổi công năng khu công nghiệp Biên Hòa 1</i>	3.833.608.907	-	3.833.608.907	-
Hàng hóa	608.826.579	-	633.585.499	-
Cộng	5.899.282.147	-	6.208.944.133	-

4.7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá:				
Tại ngày 01/01/2025	3.646.591.259	7.093.736.125	3.083.779.066	13.824.106.450
Mua trong kỳ	-	26.272.727	485.656.405	511.929.132
Tại ngày 30/06/2025	3.646.591.259	7.120.008.852	3.569.435.471	14.336.035.582
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Tại ngày 01/01/2025	3.646.591.259	3.305.294.583	2.799.692.772	9.751.578.614
Khấu hao trong kỳ	-	374.906.112	150.224.500	525.130.612
Tại ngày 30/06/2025	3.646.591.259	3.680.200.695	2.949.917.272	10.276.709.226
Giá trị còn lại:				
Tại ngày 01/01/2025	-	3.788.441.542	284.086.294	4.072.527.836
Tại ngày 30/06/2025	-	3.439.808.157	619.518.199	4.059.326.356

Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 6.160.458.202 VND.

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm vi tính VND	Cộng VND
Nguyên giá:			
Tại ngày 01/01/2025	5.677.081.406	2.028.826.364	7.705.907.770
Mua trong kỳ	-	85.000.000	85.000.000
Tại ngày 30/06/2025	5.677.081.406	2.113.826.364	7.790.907.770
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2025	5.172.451.962	941.636.364	6.114.088.326
Khấu hao trong kỳ	252.314.730	117.682.000	369.996.730
Tại ngày 30/06/2025	5.424.766.692	1.059.318.364	6.484.085.056
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2025	504.629.444	1.087.190.000	1.591.819.444
Tại ngày 30/06/2025	252.314.714	1.054.508.000	1.306.822.714

Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 380.000.000 VND.

(Xem trang tiếp theo)

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

4.9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê	Tại ngày 01/01/2025 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	Tại ngày 30/06/2025 VND
Nguyên giá:				
Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp Biên Hòa 1	115.772.827.803	-	-	115.772.827.803
Nhà xưởng khu công nghiệp Châu Đức	60.540.640.180	14.243.023.830	-	74.783.664.010
Cộng	176.313.467.983	14.243.023.830	-	190.556.491.813
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp Biên Hòa 1	114.439.200.634	169.543.500	-	114.608.744.134
Nhà xưởng khu công nghiệp Châu Đức	8.628.359.000	1.705.185.000	-	10.333.544.000
Cộng	123.067.559.634	1.874.728.500	-	124.942.288.134
Giá trị còn lại:				
Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp Biên Hòa 1	1.333.627.169			1.164.083.669
Nhà xưởng khu công nghiệp Châu Đức	51.912.281.180			64.450.120.010
Cộng	53.245.908.349			65.614.203.679

Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 113.678.518.301 VND.

Tại ngày báo cáo, Tổng 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 riêng 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.



TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Nhà xưởng khu công nghiệp Châu Đức	14.048.953.124	1.583.328.123
Chi phí xây dựng dở dang khác	33.377.692	483.892.285
Cộng	14.082.330.816	2.067.220.408

4.11. Chi phí trả trước dài hạn

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Chi phí đầu tư mặt bằng công nghiệp có hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp Châu Đức (*)	307.299.644.140	310.810.618.802
Chi phí sửa chữa khu công nghiệp Biên Hòa 1	2.624.066.765	2.721.011.220
Công cụ dụng cụ	932.425.764	1.235.530.628
Các khoản khác	985.303.891	668.267.691
Cộng	311.841.440.560	315.435.428.341

(*) Là khoản thanh toán tiền thuê đất tại khu công nghiệp Châu Đức theo Hợp đồng thuê đất số 12/HĐTD-SZC-KD ngày 21 tháng 07 năm 2014; Hợp đồng thuê đất số 12A/HĐTD-SZC-KD ngày 21 tháng 07 năm 2019, Hợp đồng thuê đất số 95/HĐTD-SZC-KD ngày 30 tháng 12 năm 2022 và Hợp đồng thuê đất số 97/HĐTD-SZC-KD ngày 24 tháng 07 năm 2023.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.12. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 30/06/2025		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 4.25	2.806.889.073	2.806.889.073	2.080.688.495	2.080.688.495
Phải trả cho người bán:				
Công ty TNHH Tân Việt	3.141.491.310	3.141.491.310	-	-
Công ty TNHH Lê Tuyên	1.514.346.345	1.514.346.345	-	-
Phải trả cho các đối tượng khác (*)	2.903.609.463	2.903.609.463	1.980.368.115	1.980.368.115
Cộng	10.366.336.191	10.366.336.191	4.061.056.610	4.061.056.610

(*) Tại ngày 30/06/2025, phải trả cho các đối tượng khác có số dư mỗi đối tượng nhỏ hơn 10% tổng số phải trả người bán ngắn hạn.

(Xem trang tiếp theo)

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

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

	Tại ngày 01/01/2025 VND		Số phát sinh VND	Số đã khấu trừ VND	Tại ngày 30/06/2025 VND		
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ			11.238.602.491	3.685.828.003	(7.166.883.548)	7.757.546.946	
	Tại ngày 01/01/2025 VND		Trong kỳ VND		Tại ngày 30/06/2025 VND		
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Đã khấu trừ	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	-	7.166.883.548	-	(7.166.883.548)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	4.184.634.071	4.109.930.845	(5.023.407.000)	-	-	3.271.157.916
Thuế thu nhập cá nhân	-	1.105.118.050	3.000.371.174	(3.821.357.518)	-	-	284.131.706
Thuế tài nguyên	-	584.507.627	2.422.464.303	(2.625.666.523)	-	-	381.305.407
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	10.267.337.394	-	-	-	10.267.337.394
Thuế, phí và lệ phí khác	10.220.605	531.478.365	1.808.504.514	(2.084.974.389)	-	10.220.605	255.008.490
Cộng	10.220.605	6.405.738.113	28.775.491.778	(13.555.405.430)	(7.166.883.548)	10.220.605	14.458.940.913

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.14. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn**

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất và phí sử dụng hạ tầng khu công nghiệp Biên Hòa 1	14.975.977.035	-

4.15. Phải trả khác

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược	200.000.000	300.000.000
Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	258.000.000	899.232.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	6.631.957.234	152.292.852
Cộng	7.089.957.234	1.351.524.852
Dài hạn:		
Phải trả khác cho bên liên quan (*)	33.600.000.000	33.600.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược	5.046.776.704	4.490.511.232
Cộng	38.646.776.704	38.090.511.232

(*) Là khoản phải trả các bên liên quan về khoản góp vốn liên doanh đầu tư xây dựng công trình cải tạo nâng cấp QL91 đoạn Km 14 - Km 50 + 889 theo hình thức hợp đồng BOT - Xem thêm Mục 4.25.

4.16. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Số dư đầu năm	11.056.518.810	21.642.232.979
Trích lập trong kỳ	6.360.522.000	4.505.743.000
Tăng khác	7.020.000	57.510.000
Sử dụng trong kỳ	(6.251.679.100)	(7.587.086.156)
Số dư cuối kỳ	11.172.381.710	18.618.399.823

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

4.17. Vốn chủ sở hữu

4.17.1. 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	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	
Tại ngày 01/01/2024	3.765.000.000.000	(90.100.000)	117.972.591.153	519.381.220.261	4.402.263.711.414
Lãi trong 06 tháng đầu năm trước	-	-	-	160.555.146.536	160.555.146.536
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	22.540.120.000	(22.540.120.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(4.505.743.000)	(4.505.743.000)
Tại ngày 30/06/2024	3.765.000.000.000	(90.100.000)	140.512.711.153	652.890.503.797	4.558.313.114.950
Lãi trong 06 tháng cuối năm trước	-	-	-	354.768.148.801	354.768.148.801
Chia cổ tức	-	-	-	(451.790.160.000)	(451.790.160.000)
Tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(3.550.410.000)	(3.550.410.000)
Hoàn nhập quỹ công tác xã hội cộng đồng	-	-	-	8.381.355.750	8.381.355.750
Tại ngày 01/01/2025	3.765.000.000.000	(90.100.000)	140.512.711.153	560.699.438.348	4.466.122.049.501
Lãi trong 06 tháng đầu năm nay	-	-	-	416.471.857.555	416.471.857.555
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	25.759.742.000	(25.759.742.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(6.360.522.000)	(6.360.522.000)
Tại ngày 30/06/2025	3.765.000.000.000	(90.100.000)	166.272.453.153	945.051.031.903	4.876.233.385.056

Việc phân phối lợi nhuận trong 06 tháng đầu năm nay được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ thông thường niên năm 2025 số 96/NQ-SNZ-QTTH ngày 25 tháng 04 năm 2025.



TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.17.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai	3.747.567.000.000	3.747.567.000.000
Các cổ đông khác	17.433.000.000	17.433.000.000
Cộng	3.765.000.000.000	3.765.000.000.000

4.17.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 30/06/2025	Tại ngày 01/01/2025
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	376.500.000	376.500.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	376.500.000	376.500.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại (cổ phiếu quỹ)	(8.200)	(8.200)
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	376.491.800	376.491.800
Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần.		

4.18. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 30/06/2025	Tại ngày 01/01/2025
Ngoại tệ các loại:		
USD	106.598,16	106.598,16
EUR	15,00	15,00
Số lượng cổ phiếu được chia cổ tức bằng cổ phiếu của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	9.368.000	9.368.000

4.19. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu chuyển quyền thuê đất khu công nghiệp Châu Đức	33.429.177.475	217.299.499.158
Doanh thu cho thuê đất và phí sử dụng hạ tầng khu công nghiệp Biên Hòa 1	21.533.793.464	18.209.406.560
Doanh thu cho thuê nhà xưởng	5.145.244.398	1.595.090.195
Doanh thu khác	3.787.659.473	1.693.107.616
Cộng	63.895.874.810	238.797.103.529
Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho bên liên quan - Xem thêm Mục 4.25	582.133.998	409.097.083

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.20. Giá vốn hàng bán**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn chuyển quyền thuê đất khu công nghiệp Châu Đức	4.622.671.382	137.830.547.862
Giá vốn cho thuê đất và phí sử dụng hạ tầng khu công nghiệp Biên Hòa 1	15.040.978.910	11.975.359.769
Giá vốn cho thuê nhà xưởng	2.610.391.871	2.563.127.531
Giá vốn khác	537.217.796	143.693.198
Cộng	22.811.259.959	152.512.728.360

4.21. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia	400.375.380.000	100.116.156.000
Lãi tiền gửi	9.574.724.346	15.719.527.897
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	21.344.449
Cộng	409.950.104.346	115.857.028.346

4.22. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	15.319.816.900	10.164.927.177
Chi phí đồ dùng văn phòng	421.368.500	475.713.916
Chi phí khấu hao tài sản cố định	642.812.612	552.450.486
Thuế, phí và lệ phí	6.707.500	70.857.404
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	4.526.819.082	3.988.881.779
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.114.864.901	994.225.228
Chi phí bằng tiền khác	8.241.078.420	6.779.006.851
<i>Chi phí thuê văn phòng</i>	<i>2.149.635.000</i>	<i>2.149.635.000</i>
<i>Chi phí khác</i>	<i>6.091.443.420</i>	<i>4.629.371.851</i>
Cộng	30.273.467.915	23.026.062.841

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.23. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên	15.319.816.900	10.164.927.177
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.769.855.842	2.843.494.684
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	4.526.819.082	3.988.881.779
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.388.633.298	5.563.615.906
Chi phí khác bằng tiền	25.794.699.686	154.606.115.358
Cộng	52.799.824.808	177.167.034.904

4.24. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong kỳ	420.581.788.400	175.728.623.025
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	343.245.822	254.915.416
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(400.375.380.000)	(100.116.156.000)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	20.549.654.222	75.867.382.441
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế	4.109.930.845	15.173.476.489

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

- Khoản chi thực tế phát sinh không liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp;
- Khoản chi không có đủ hóa đơn, chứng từ hợp pháp theo quy định của pháp luật.

Các khoản điều chỉnh giảm là khoản thu nhập được chia từ hoạt động góp vốn sau khi bên nhận góp vốn đã nộp thuế TNDN theo quy định của Luật thuế TNDN.

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.25. Thông tin về các bên liên quan****Danh sách các bên liên quan****Mối quan hệ**

1. Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	Công ty con trực tiếp
2. Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	Công ty con trực tiếp
3. Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	Công ty con trực tiếp
4. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	Công ty con trực tiếp
5. Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Công ty con trực tiếp
6. Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Công ty con gián tiếp
7. Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Công ty con gián tiếp
8. Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Công ty con gián tiếp
9. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Công ty con gián tiếp
10. Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	Công ty con gián tiếp
11. Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Công ty liên kết
12. Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	Công ty liên kết
13. Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	Công ty liên kết
14. Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	Công ty liên kết
15. Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	Công ty liên kết
16. Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Đồng Nai	Công ty liên kết
17. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	Công ty liên kết (từ ngày 13/04/2025)
18. Công ty TNHH Tiên Triết	Công ty có người liên quan của người quản lý
19. 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:

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn - Xem thêm Mục 4.3:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	105.232.250	-
Phải thu ngắn hạn khác:		
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	47.231.100.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	3.000.000.000	-
Cộng - Xem thêm Mục 4.4	50.231.100.000	-
Phải thu dài hạn khác - Xem thêm Mục 4.4:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	1.074.817.500	1.074.817.500
Trả trước cho người bán ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	52.477.800	-

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải trả người bán ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	1.713.867.068	
Công ty TNHH Tiên Triết	1.031.871.169	1.931.983.939
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	47.366.836	47.366.836
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	13.784.000	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	-	101.337.720
Cộng - Xem thêm Mục 4.12	2.806.889.073	2.080.688.495
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	223.162.818	-
Công ty TNHH Tiên Triết	178.700.708	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	104.994.410	-
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	75.276.052	-
Cộng	582.133.988	
Phải trả dài hạn khác:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	22.400.000.000	22.400.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	11.200.000.000	11.200.000.000
Cộng - Xem thêm Mục 4.15	33.600.000.000	33.600.000.000
Trong kỳ, Tổng Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:		
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	223.162.818	157.608.874
Công ty TNHH Tiên Triết	178.700.710	125.194.233
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	104.994.414	73.557.039
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	75.276.056	52.736.937
Cộng - Xem thêm Mục 4.19	582.133.998	409.097.083

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Mua hàng hóa, dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	2.199.849.833	19.203.091.120
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	2.412.784.092	2.412.129.546
Công ty TNHH Tiên Triết	1.988.960.015	1.960.171.237
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	255.278.418	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	8.610.000	5.980.000
Cộng	6.865.482.358	23.581.371.903
Cổ tức, lợi nhuận được chia:		
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	147.286.944.000	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	122.859.072.000	-
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	85.015.980.000	43.452.612.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	38.250.000.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	3.507.840.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	3.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	455.544.000	455.544.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	-	56.208.000.000
Cộng	400.375.380.000	100.116.156.000

Cam kết bảo lãnh:

- Tổng Công ty đã dùng thư bảo lãnh của mình để bảo đảm cho khoản vay của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành tại Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa với số dư nợ gốc và tiền lãi cùng các nghĩa vụ tài chính phát sinh từ số nợ gốc này với số tiền tối đa là 181.240.000.000 VND.
- Tổng Công ty đã dùng thư bảo lãnh của mình để bảo đảm cho khoản vay của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức tại Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa với số dư nợ gốc và tiền lãi cùng các nghĩa vụ tài chính phát sinh từ số nợ gốc này với số tiền tối đa là 107.732.000.000 VND.

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

Tiền lương và thù lao của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và nhân sự quản lý chủ chốt khác được hưởng trong kỳ như sau:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Ông Trương Đình Hiệp	Chủ tịch Hội đồng quản trị (bổ nhiệm ngày 16/04/2024) Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 09/05/2024)	533.400.000	421.009.000
Bà Đỗ Thị Thu Hằng	Chủ tịch Hội đồng quản trị (miễn nhiệm ngày 16/04/2024)	-	315.191.000
Ông Trần Thanh Hải	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	541.800.000	498.000.000
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	469.800.000	432.600.000
Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	469.800.000	450.600.000
Bà Lương Minh Hiền	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	450.600.000	415.200.000
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị	72.000.000	72.000.000
Ông Phạm Quốc Chí	Thành viên Hội đồng quản trị	72.000.000	72.000.000
Bà Lê Thị Bích Loan	Kế toán trưởng	264.000.000	251.400.000
Cộng		<u>2.873.400.000</u>	<u>2.928.000.000</u>

Tiền lương và thù lao của Ban kiểm soát được hưởng trong kỳ như sau:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Bà Đặng Lê Bích Phượng	Trưởng ban	239.400.000	239.400.000
Ông Trần Ngọc Tông	Thành viên	42.000.000	42.000.000
Bà Phạm Thị Cẩm Hà	Thành viên	42.000.000	42.000.000
Cộng		<u>323.400.000</u>	<u>323.400.000</u>

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.26. Cam kết theo các hợp đồng thuê hoạt động**

Tổng Công ty thuê văn phòng của Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền theo hợp đồng thuê hoạt động với tiền thuê cố định mỗi kỳ:

	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Chi phí thuê hoạt động ghi nhận trong kỳ	2.149.635.000	2.149.635.000

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Tổng Công ty có các khoản cam kết phải trả đến hạn theo các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang như sau:

	<u>Tại ngày 30/06/2025 VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2025 VND</u>
Từ 1 năm trở xuống	4.299.270.000	4.299.270.000
Trên 1 năm đến 5 năm	18.486.861.000	18.271.897.500
Trên 5 năm	122.095.491.930	124.460.090.430
Cộng	<u>144.881.622.930</u>	<u>147.031.257.930</u>

4.27. Thông tin khác

Ngày 22 tháng 06 năm 2025, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai đã ban hành Quyết định Số 2105/QĐ-UBND về việc "Sửa đổi, bổ sung Đề án chuyển đổi khu công nghiệp Biên Hoà 1 thành Khu đô thị - thương mại - dịch vụ và cải thiện môi trường phê duyệt kèm theo Quyết định số 324/QĐ-UBND ngày 05 tháng 02 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai".

Theo kế hoạch, tỉnh Đồng Nai sẽ dự kiến hoàn thành việc bồi thường, giải phóng mặt bằng và di dời đối với các tổ chức doanh nghiệp thuộc phạm vi của đề án trong năm 2025.

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

4.28. Các sự kiện sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Ngày 10 tháng 07 năm 2025, Tổng Công ty ban hành Công văn số 484/SNZ-DAKD về việc thanh lý hợp đồng thuê đất tại khu công nghiệp Biên Hoà 1 để triển khai thực hiện đề án chuyển đổi khu công nghiệp Biên Hoà 1 thành Khu đô thị - thương mại - dịch vụ. Theo đó, Tổng Công ty đang đàm phán ký thanh lý hợp đồng với các doanh nghiệp trong khu công nghiệp Biên Hoà 1.

Ngày 14 tháng 07 năm 2025, Tổng Công ty đã hoàn tất việc góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hoà với giá trị vốn góp là 220.381.000.000 VND, tương ứng sở hữu 40,069% vốn điều lệ (550 tỷ đồng).


Ngày 18 tháng 07 năm 2025, Tổng Công ty nhận được Bản án sơ thẩm số 38/2025/KDTM-ST ngày 26 tháng 06 năm 2025 của Toà án nhân dân thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa Tổng Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Mai. Theo đó, Toà án tuyên xử buộc Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Mai phải thanh toán cho Tổng Công ty số tiền nợ gốc là 20.754.557.172 VND.

Ngày 24 tháng 07 năm 2025, Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định số 664/QĐ-SGDHCM về việc Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai - công ty con được thay đổi đăng ký niêm yết do phát hành thêm 18.521.912 cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu. Theo đó, số lượng cổ phiếu Tổng Công ty sở hữu tại Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai tăng từ 18.892.440 lên 28.338.660 cổ phiếu.

Ngoài các vấn đề nêu trên, không có các sự kiện quan trọng nào khác xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày phát hành báo cáo tài chính riêng.




Trần Thanh Hải
Tổng Giám đốc


Lê Thị Bích Loan
Kế toán trưởng


Nguyễn Thị Chung
Người lập

Đồng Nai, ngày 14 tháng 08 năm 2025