

Số: 08/2 /SZL-TCKT
V/v Giải trình bổ sung tình hình biến động
lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp.

Long Thành, ngày 15. tháng 01 năm 2026

Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC;
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HCM

1. Tổ chức niêm yết : Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.
2. Tên giao dịch : Sonadezi Long Thành.
3. Mã chứng khoán niêm yết : SZL
4. Nội dung:

Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành xin được giải trình tình hình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 4 năm 2025 như sau:

Dvt: đồng

Stt	Nội dung	Quý 4/2025	Quý 4/2024	Tỷ lệ
1	Tổng doanh thu	155.838.243.986	129.027.450.033	Tăng 20,78 %
2	Tổng chi phí	100.986.551.982	101.385.159.756	Giảm 0,39%
3	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	47.238.386.508	22.282.122.755	Tăng 112%

- Tổng doanh thu tăng 26.810.793.953 đồng, tương ứng tăng 20,78%, chủ yếu do tăng doanh thu cho thuê nhà xưởng và doanh thu hoạt động tài chính.

- Lợi nhuận sau thuế tăng 24.956.263.753 đồng, tương đương tăng 112%, so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do tăng doanh thu nhà xưởng và thu nhập tài chính.

Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành giải trình đến Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh và Quý cổ đông được biết.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- BP.TCKT
- Lưu: VT Cty.



TỔNG GIÁM ĐỐC

Phạm Anh Tuấn

CÔNG
TY CỔ
PHẦN
SONADE
ZI LONG
THÀNH

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN SONADEZI LONG
THÀNH
DN: C=VN, L=ĐỒNG NAI, O=S/
K/ HO/CH V/ Đ/U TƯ T/NH Đ/NG
NAI, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI LONG THÀNH,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1
=MST:3600649539, E=
LONGTHANHIZ@
SONADEZI.COM.VN/THUYDOA
N20@YAHOO.COM
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2026.01.19
21:21:05
+07'00'
Foxit PDF Reader Version:
2024.3.0

SZL



TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CP SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành
xã An Phước, tỉnh Đồng Nai
Việt Nam

Điện thoại: 0613514494/496
Fax: 0613.514492/499
Email: longthanhiz@sonadezi.com.vn
Website: <http://www.sonadezi.com.vn>

BP. TÀI CHÍNH – KẾ TOÁN
MÃ SỐ THUẾ: 3600649539

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ IV NĂM 2025

THÁNG 01 NĂM 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

tại ngày 31 tháng 12 năm 2025.

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU NĂM
1	2	3	4	5
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		237.171.355.511	277.676.242.016
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	37.644.015.409	51.311.807.978
1. Tiền	111		37.644.015.409	51.311.807.978
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	20.000.000.000	20.000.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		20.000.000.000	20.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		42.335.472.893	78.861.464.889
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	27.251.767.778	20.543.577.166
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	14.223.338.256	9.131.862.319
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135			-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	12.135.808.025	55.346.843.987
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.6	(11.275.441.166)	(6.160.818.583)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			-
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	117.531.016.279	117.313.775.033
1. Hàng tồn kho	141		117.531.016.279	117.313.775.033
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		19.660.850.930	10.189.194.116
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11	6.508.773.019	6.654.200.870
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		13.152.077.911	3.534.993.246
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14		-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240+250+260)	200		1.790.826.166.034	1.615.539.583.806
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		3.680.592.539	3.680.592.539
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		3.680.592.539	3.680.592.539

1	2	3	4	5
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		193.050.110.206	186.266.712.979
1. TSCĐ hữu hình	221	V.9	192.905.924.206	186.034.345.979
- Nguyên giá	222		654.111.796.055	623.584.412.230
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(461.205.871.849)	(437.550.066.251)
2. TSCĐ thuê tài chính	224			-
- Nguyên giá	225			-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226			-
3. TSCĐ vô hình	227		144.186.000	232.367.000
- Nguyên giá	228		1.324.811.134	1.324.811.134
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.180.625.134)	(1.092.444.134)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	524.821.923.690	497.816.387.986
- Nguyên giá	231		1.011.948.914.321	926.346.518.918
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(487.126.990.631)	(428.530.130.932)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.8	377.269.999.516	315.222.557.853
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241			-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		377.269.999.516	315.222.557.853
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	398.046.400.000	391.796.400.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		104.500.000.000	104.500.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		293.546.400.000	287.296.400.000
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn (*)	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		293.957.140.083	220.756.932.449
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	283.137.051.115	209.672.579.389
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.12	10.820.088.968	11.084.353.060
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		2.027.997.521.545	1.893.215.825.822

1	2	3	4	5
NGUỒN VỐN				
C. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		1.345.561.723.818	1.263.105.757.730
I. Nợ ngắn hạn	310		244.872.553.000	212.504.456.438
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	35.687.751.893	18.508.855.971
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		3.285.212.277	2.499.720.818
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	3.643.419.941	10.677.678.754
4. Phải trả người lao động	314		11.108.544.223	4.629.229.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	45.429.367.734	45.502.692.243
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18	31.164.170.147	25.626.680.960
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	22.526.602.989	6.706.897.466
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19	73.223.412.522	78.872.555.560
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-

1	2	3	4	5
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.17	18.804.071.274	19.480.145.666
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		1.100.689.170.818	1.050.601.301.292
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		13.584.000.000	16.084.000.000
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.15	8.249.466.036	9.356.992.088
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335			-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18	649.760.341.962	619.415.023.667
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.16	292.802.450.441	275.228.420.469
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19	136.292.912.379	130.516.865.068
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học & công nghệ	343		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)	400		682.435.797.727	630.110.068.092
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	682.435.797.727	630.110.068.092
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		291.148.400.000	291.148.400.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		291.148.400.000	291.148.400.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		5.486.321.235	5.486.321.235
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			-
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(22.323.606.949)	(22.323.606.949)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		94.837.585.396	84.380.585.396
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		313.287.098.045	271.418.368.410
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		172.643.265.410	166.846.056.577
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		140.643.832.635	104.572.311.833
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431			-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		2.027.997.521.545	1.893.215.825.822

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 15 tháng 01 năm 2025.

Tổng giám đốc


Tiều Thị Cẩm Anh


Phạm Trần Hưng Thịnh



Phạm Anh Tuấn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
QUÝ IV NĂM 2025

Đơn vị tính: đồng

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
				Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	132.478.319.232	123.546.555.697	534.753.004.309	488.191.875.766
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		132.478.319.232	123.546.555.697	534.753.004.309	488.191.875.766
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.2	77.811.265.991	75.470.920.708	324.786.766.283	326.265.121.624
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		54.667.053.241	48.075.634.989	209.966.238.026	161.926.754.142
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	19.241.695.645	3.617.129.469	28.402.431.242	24.777.176.324
7.	Chi phí tài chính	22	VI.4	1.305.374.650	828.002.159	4.058.559.105	3.907.316.743
	Trong đó: chi phí lãi vay	23		1.305.335.632	828.002.159	4.058.520.087	3.907.094.318
8.	Chi phí bán hàng	25	VI.5	1.155.726.660	1.243.796.429	4.996.220.154	4.356.375.380
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	19.381.745.267	13.819.163.945	59.723.306.058	44.903.256.752
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		52.065.902.309	35.801.801.925	169.590.583.951	133.536.981.591
11.	Thu nhập khác	31	VI.7	4.118.229.109	1.863.764.867	7.429.025.923	2.855.837.353
12.	Chi phí khác	32	VI.8	1.332.439.414	10.023.276.515	6.089.787.242	10.029.278.520
13.	Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		2.785.789.695	(8.159.511.648)	1.339.238.681	(7.173.441.167)
14.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		54.851.692.004	27.642.290.277	170.929.822.632	126.363.540.424
15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.10	7.534.910.096	7.214.199.525	30.021.725.905	23.469.766.794
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		78.395.400	(1.854.032.003)	264.264.092	(1.678.538.203)
17.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		47.238.386.508	22.282.122.755	140.643.832.635	104.572.311.833
18.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	V.19	1.382	720	4.115	3.381
19.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập ngày 15 tháng 01 năm 2025.

Tổng giám đốc




Tiêu Thị Cẩm Anh


Phạm Trần Hưng Thịnh


Phạm Anh Tuấn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
QUÝ IV NĂM 2025

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2025	Năm 2024
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		170.929.822.632	126.363.540.424
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		81.463.172.777	76.643.300.620
- Các khoản dự phòng	03		5.114.622.583	504.747.268
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(187.136)	(275.858)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(27.943.381.928)	(24.939.803.496)
- Chi phí lãi vay	06		4.058.520.087	3.907.094.318
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		233.622.569.015	182.478.603.276
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		14.630.895.590	(22.965.471.643)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		70.289.024	(1.004.152.914)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		126.933.969.581	43.064.854.601
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(73.319.043.875)	(1.069.337.940)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(3.950.861.040)	(3.988.541.318)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(37.084.465.399)	(20.156.110.190)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		109.610.000	106.700.000
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(12.915.853.392)	(12.792.159.190)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		248.097.109.504	163.674.384.682
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(202.312.367.022)	(140.135.255.068)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		378.307.452	163.125.455

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2025	Năm 2024
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(26.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ đơn vị khác	24		-	76.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		(6.250.000.000)	(120.960.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		28.265.164.088	25.712.568.534
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(179.918.895.482)	(185.219.561.079)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		78.999.459.833	35.898.340.997
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(78.872.555.560)	(81.894.400.080)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(81.973.098.000)	(54.692.644.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(81.846.193.727)	(100.688.703.083)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(13.667.979.705)	(122.233.879.480)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		51.311.807.978	173.648.046.494
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		187.136	(102.359.036)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		37.644.015.409	51.311.807.978

Người lập biểu



Tiêu Thị Cẩm Anh

Kế toán trưởng



Phạm Trần Hưng Thịnh

Lập, ngày 15 tháng 01 năm 2025.

Tổng giám đốc



Phạm Anh Tuấn

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2025

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC
QUÝ IV NĂM 2025****I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY****1. Hình thức sở hữu vốn** : Công ty cổ phần.**2. Ngành nghề kinh doanh** :

STT	Tên ngành	Mã ngành
1.	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất: Dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, đấu giá bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản	6820
2.	Kho bãi và lưu giữ hàng hoá	5210
3.	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí	4322
4.	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề: Kinh doanh khu vui chơi giải trí	9321
5.	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330
6.	Khai thác, xử lý và cung cấp nước	3600
7.	Tái chế phế liệu	3830
8.	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4290
9.	Thu gom rác thải độc hại	3812
10.	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan: thiết kế kiến trúc công trình công nghiệp và dân dụng; thiết kế xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp; thiết kế xây dựng công trình kỹ thuật đô thị.	7110
11.	Thu gom rác thải không độc hại	3811
12.	Xây dựng nhà các loại	4100
13.	Phá dỡ	4311
14.	Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác	3900
15.	Đại lý du lịch	7911
16.	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác	4329
17.	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan: Bán buôn xăng, dầu, khí dầu mỏ hóa lỏng	4661
18.	Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch	7920
19.	Xử lý và tiêu huỷ rác thải độc hại	3822
20.	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	6810
21.	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ	4210
22.	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác	4390
23.	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ	4933
24.	Xây dựng công trình công ích	4220
25.	Hoạt động tư vấn quản lý	7020
26.	Lắp đặt hệ thống điện	4321
27.	Chuẩn bị mặt bằng	4312
28.	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày: Kinh doanh khách sạn, nhà nghỉ	5510
29.	Thoát nước và xử lý nước thải	3700
30.	Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại	3821
31.	Bán lẻ nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh	4730
32.	Điều hành tua du lịch	7912

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2025

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

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

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 là năm tài chính thứ hai mươi hai của Công ty.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Tiền và tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

3. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

Hao hụt xăng dầu được xác định theo thông tư số 43/2015/TT-BCT ngày 08 tháng 12 năm 2015

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2025

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được ghi nhận khi giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

4. Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được ghi nhận theo hóa đơn, chứng từ.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

5. Tài sản cố định hữu hình

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

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong năm.

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 25
Máy móc thiết bị	03 – 12
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 – 15
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 04
Tài sản cố định khác	04

6. Tài sản thuê hoạt động

Công ty là bên cho thuê

Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được ghi nhận ngay vào chi phí khi phát sinh hoặc phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê phù hợp với việc ghi nhận doanh thu cho thuê hoạt động.

Công ty là bên đi thuê

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

7. Bất động sản đầu tư

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2025

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

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

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư được công bố tại thuyết minh số IV.5.

8. Tài sản cố định vô hình

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

Tài sản cố định vô hình là phần mềm máy tính

Giá mua của phần mềm máy tính mà không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng từ 03 - 05 năm.

9. Đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào chứng khoán và công ty liên kết được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá chứng khoán được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường giảm so với giá đang hạch toán trên sổ sách. Dự phòng tồn thất cho các khoản đầu tư tài chính vào các tổ chức kinh tế khác được trích lập khi các tổ chức kinh tế này bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích lập tương ứng với tỷ lệ góp vốn của Công ty trong các tổ chức kinh tế này.

Khi thanh lý một khoản đầu tư, phần chênh lệch giữa giá trị thanh lý thuần và giá trị ghi sổ được hạch toán vào thu nhập hoặc chi phí.

10. Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm Chi phí trả trước kinh doanh đất và chi phí trả trước dài hạn khác được phân bổ vào chi phí trong kỳ theo phương pháp đường thẳng,

11. Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác

Các khoản phải trả thương mại và các khoản phải trả khác được ghi nhận theo hóa đơn, chứng từ.

12. Chi phí phải trả

Chi phí đầu tư cho Khu công nghiệp Long Thành trích trước tương ứng với phần doanh thu cho thuê đất đã ghi nhận các năm trước.

13. Nguồn vốn kinh doanh - quỹ

Nguồn vốn kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.
- Thặng dư vốn cổ phần: chênh lệch do phát hành cổ phiếu quỹ.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2025

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- **Cổ phiếu quỹ:** Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào chỉ tiêu Thặng dư vốn cổ phần.

Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty & Nghị Quyết Đại hội cổ đông hàng năm.

14. **Cổ tức**

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được công bố.

15. **Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển. Thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20%.

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

16. **Nguyên tắc chuyển đổi ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được qui đổi theo tỷ giá tại ngày cuối năm.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được ghi nhận vào thu nhập hoặc chi phí trong năm.

Tỷ giá sử dụng để qui đổi tại thời điểm ngày: 31/12/2024 : 25.155 VND/USD
31/12/2025 : 25.908 VND/USD

17. **Nguyên tắc ghi nhận doanh thu và thu nhập**

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2025

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với việc sở hữu cũng như quyền quản lý hàng hóa, thành phẩm đó được chuyển giao cho người mua, và không còn tồn tại yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền, chi phí kèm theo hoặc khả năng hàng bán bị trả lại.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi không còn những yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền hoặc chi phí kèm theo.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được trình bày ở thuyết minh số IV.6.

Doanh thu chuyển quyền sử dụng đất

Doanh thu chuyển quyền sử dụng đất của lô đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được ghi nhận khi đã hoàn thành cơ bản công tác xây dựng cơ sở hạ tầng và lô đất đã được bàn giao cho khách hàng.

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Riêng cổ tức nhận bằng cổ phiếu không ghi nhận vào thu nhập mà chỉ theo dõi số lượng tăng thêm.

18. Bên liên quan

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

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

Giao dịch với các bên có liên quan trong năm được trình bày ở thuyết minh số VII.1.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền

	Cuối kỳ	Đầu năm
Tiền mặt	46.268.726	46.964.825
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	37.597.746.683	51.264.843.153
Các khoản tương đương tiền (*)	-	-
Cộng	37.644.015.409	51.311.807.978

(*) Tiền gửi có kỳ hạn từ dưới 3 tháng

2. Các khoản đầu tư tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2025

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
a1) Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
a2) Dài hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn		-		-
Cộng	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Cuối kỳ			Đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết						
Công ty cổ phần Sonadezi An Bình	24.500.000.000	(*)	-	24.500.000.000	(*)	-
Công ty cổ phần Sonadezi Bình Thuận	80.000.000.000	(*)	-	80.000.000.000	(*)	-
Cộng	104.500.000.000			104.500.000.000		
- Đầu tư vào đơn vị khác						
Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi	8.750.000.000	15.153.333.333	-	2.500.000.000	7.154.166.667	-
Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức	221.760.000.000	528.897.600.000	-	221.760.000.000	769.305.600.000	-
Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình	63.036.400.000	94.554.600.000	-	63.036.400.000	100.101.803.200	-
Cộng	293.546.400.000	638.605.533.333	-	287.296.400.000	876.561.569.867	-

Năm 2025, Công ty đã mua 25.000 cổ phiếu phát hành thêm của CTCP Dịch vụ Sonadezi với đơn giá là 25.000 đồng/cổ phiếu theo nghị quyết của Hội đồng quản trị số 95/NQ-SZL-HĐQT ngày 24 tháng 10 năm 2025.

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

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào đơn vị khác được xác định dựa theo giá giao dịch bình quân niêm yết tại thời điểm cuối năm trên thị trường UPCOM và HOSE.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2025

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**3. Phải thu của khách hàng ngắn hạn**

	Cuối kỳ	Đầu năm
Công ty CP Cơ điện Hoàng Hưng	14.127.359.466	5.797.531.208
Công ty TNHH Samil Vina	5.436.563.418	5.131.888.422
Công ty TNHH Global Dyeing	3.144.473.550	4.901.165.998
Các khách hàng khác	4.543.371.344	4.712.991.538
Cộng	27.251.767.778	20.543.577.166
Trong đó, phải thu khách hàng là các bên liên quan - Xem thêm mục VII	6.762.531	177.033.750

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Cuối kỳ	Đầu năm
Công Ty TNHH Cơ Khí Xây Dựng Lê Tuyên	4.610.001.935	-
Công ty CP Kinh doanh Nhà Đồng Nai	4.419.908.269	-
Công Ty TNHH Vĩnh Phát Motors	2.160.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	3.033.428.052	9.131.862.319
Cộng	14.223.338.256	9.131.862.319
Trong đó, phải thu khách hàng là các bên liên quan - Xem thêm mục VII	4.419.908.269	-

5. Phải thu ngắn hạn khác

	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Lãi tiền gửi ngân hàng dự thu	184.219.000	-	47.178.000	-
Tạm ứng cho nhân viên	217.951.672	-	425.701.563	-
Phải thu tiền bồi thường về việc "Phê duyệt bồi thường, hỗ trợ thuộc dự án cụm công nghiệp Long Phước 1 tại xã Long Phước"	11.250.269.997	-	33.051.409.000	-
Đặt cọc thuê đất tại KCN Tân Đức	-	-	21.353.040.000	-
Phải thu khác	483.367.356	-	469.515.424	-
Cộng	12.135.808.025	-	55.346.843.987	-
Trong đó, phải thu khác các bên liên quan - Xem thêm mục VII	199.638.323	-	21.400.218.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai
BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2025

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

6. Nợ xấu

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	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	14.498.100.303	3.218.659.137	6.160.818.583	-
Cộng	14.498.100.303	3.218.659.137	6.160.818.583	-

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

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty CP Cơ Điện Hoàng Hưng	14.127.359.466	3.218.659.137	5.794.077.746	-
				Thời gian quá hạn Từ >01 đến 03 năm
Công ty TNHH P & F Vina	366.740.837	-	366.740.837	-
				Thời gian quá hạn >03 năm
Cộng	14.494.100.303	3.218.659.137	6.160.818.583	-

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2025

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

7. Hàng tồn kho

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	133.925.000	-	201.235.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	75.839.778.753	-	75.334.845.661	-
Thành phẩm bất động sản	40.369.896.875	-	40.369.896.875	-
Hàng hóa	1.187.415.651		1.407.797.497	-
Cộng	117.531.016.279	-	117.313.775.033	-

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang chủ yếu là các chi phí san lấp, xây dựng các hạng mục dở dang thuộc khu dân cư Tam An.

8. Tài sản dở dang dài hạn**a) Xây dựng cơ bản dở dang**

	Cuối kỳ	Đầu năm
Hạng mục mua sắm tài sản cố định	21.818.182	-
Hạng mục xây dựng KCN Long Thành	1.162.522.989	6.379.239.752
Hạng mục xây dựng khu TĐC Tam An – Bò Sữa	13.892.726.361	9.872.934.261
Hạng mục xây dựng Nhà xưởng cho thuê	3.831.017.648	34.978.700.979
Hạng mục xây dựng CCN Long Phước	295.863.753.883	257.989.957.341
Hạng mục dự án khu nhà ở Sonadezi Long Thành	1.204.719.144	1.204.719.144
Hạng mục dự án Khu phức hợp CN Long Thành	9.000.000	9.000.000
Hạng mục xây dựng Nhà xưởng KCN Châu Đức	60.551.961.747	4.055.526.814
Hạng mục dự án Khu đô thị Sona Riverview	732.479.562	732.479.562
Cộng	377.269.999.516	315.222.557.853

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai
BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2025
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	588.225.939.299	15.364.236.939	12.562.058.270	7.128.468.673	303.709.049	623.584.412.230
Tăng trong kỳ	25.492.930.902	5.162.109.417	-	939.326.650	-	31.594.366.969
Đầu tư mua sắm				520.703.867		520.703.867
Đầu tư XD CB hoàn thành	25.492.930.902	5.162.109.417		418.622.783		31.073.663.102
Giảm trong kỳ	(1.066.983.144)				-	(1.066.983.144)
Số dư cuối kỳ	612.651.887.057	20.526.346.356	12.562.058.270	8.067.795.323	303.709.049	654.111.796.055
Trong đó:						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	285.860.089.622	11.498.570.219	7.001.123.455	4.424.548.051	303.709.049	309.088.040.396
Giá trị hao mòn						
Số dư đầu năm	409.626.499.812	12.935.970.219	9.340.091.455	5.343.795.716	303.709.049	437.550.066.251
Khấu hao trong kỳ	21.735.807.527	651.868.268	926.823.000	571.159.335	-	23.885.658.130
Giảm trong kỳ	(229.852.532)					(229.852.532)
Số dư cuối kỳ	431.132.454.807	13.587.838.487	10.266.914.455	5.914.955.051	303.709.049	461.205.871.849
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	178.599.439.487	2.428.266.720	3.221.966.815	1.784.672.957	-	186.034.345.979
Tại ngày cuối kỳ	181.519.432.250	6.938.507.869	2.295.143.815	2.152.840.272	-	192.905.924.206



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2025

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Đầu năm VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Cuối kỳ VND
Nguyên giá:				
Nhà	904.355.993.903	78.223.361.500		982.579.355.403
Cơ sở hạ tầng	21.990.525.015	7.379.033.903		29.369.558.918
Cộng	926.346.518.918	85.602.395.403	-	1.011.948.914.321
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Nhà	418.456.340.932	56.669.770.699		475.126.111.631
Cơ sở hạ tầng	10.073.790.000	1.927.089.000		12.000.879.000
Cộng	428.530.130.932	58.596.859.699	-	487.126.990.631
Giá trị còn lại:				
Nhà	485.899.652.971			507.453.243.772
Cơ sở hạ tầng	11.916.735.015			17.368.679.918
Cộng	497.816.387.986			524.821.923.690

Nguyên giá của Bất động sản đầu tư cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là:
137.773.803.636 VND

11. Chi phí trả trước

Khoản mục	Cuối kỳ	Đầu năm
a) Ngắn hạn	6.508.773.019	6.654.200.870
Chi phí quản lý VPCTy	688.802.258	671.894.593
Chi phí trả trước kinh doanh nhà xưởng	2.788.061.014	5.941.559.103
Tiền thuê đất tại Khu công nghiệp Châu Đức	3.031.909.747	40.747.174
b) Dài hạn	283.137.051.115	209.672.579.389
Chi phí trả trước kinh doanh đất	45.978.060.079	40.561.175.691
Chi phí quản lý VPCTy	1.012.031.781	836.992.406
Chi phí trả trước đền bù đất KCNLT	13.622.750.539	14.205.123.539
Chi phí trả trước kinh doanh nhà xưởng	2.651.572.071	2.841.954.507
Chi phí trả trước kinh doanh CH xăng dầu	143.862.631	325.690.631
Tiền thuê đất tại KCN Châu Đức	148.277.032.751	150.534.290.140
Chi phí trả trước dự án Khu phức hợp Long Thành	367.352.475	367.352.475
Tiền thuê đất tại KCN Tân Đức	71.084.388.788	-
Cộng	289.645.824.134	216.326.780.259

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2025

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**12. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

Khoản mục	Cuối kỳ	Đầu năm
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:		
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	10.820.088.968	11.084.353.060
Cộng	10.820.088.968	11.084.353.060

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
CT TNHH XD Trường An Thịnh	5.554.214.921	5.554.214.921	-	-
Công ty CP Cấp nước Đồng Nai	3.478.341.930	3.478.341.930	-	-
Các nhà cung cấp khác	26.655.195.042	26.655.195.042	18.508.855.971	18.508.855.971
Cộng	35.687.751.893	35.687.751.893	18.508.855.971	18.508.855.971
Trong đó, phải trả cho người bán là các bên liên quan - xem thêm mục VII	7.169.429.546	7.169.429.546	6.404.646.490	6.404.646.490

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2025

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 31/12/2025		Trong kỳ		Tại ngày 01/01/2025	
	Phải thu	Phải nộp	Đã nộp	Phải nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế GTGT được khấu trừ		13.152.077.911		28.099.205.504	3.534.993.246	
Thuế GTGT phải nộp	-	-	11.637.511.152	11.637.511.152		-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	3.368.187.724	37.084.465.399	30.021.725.905		10.430.927.218
Thuế thu nhập cá nhân	-	164.573.000	2.998.133.617	3.037.275.617	-	125.431.000
Tiền thuế đất, tiền sử dụng đất	-	-	5.686.525.395	9.784.800.974	4.098.275.579	-
Các loại thuế khác	-	-	5.000.000	5.000.000	-	-
Các khoản phí, lệ phí	-	110.659.217	806.571.493	795.910.174	-	121.320.536
Cộng	-	3.643.419.941	58.218.207.056	55.282.223.822	4.098.275.579	10.677.678.754

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2025

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

15. Chi phí phải trả

	Cuối kỳ	Đầu năm
a) Ngắn hạn	45.429.367.734	45.502.692.243
Tiền thuê đất bổ sung tại KCN Long Thành	44.265.169.191	44.265.169.191
Các khoản trích trước khác	1.164.198.543	1.237.523.052
b) Dài hạn	8.249.466.036	9.356.992.088
Chi phí trích trước kinh doanh nhà xưởng	8.249.466.036	9.356.992.088
Cộng	53.678.833.770	54.859.684.331

16. Phải trả khác

	Cuối kỳ	Đầu năm
a) Ngắn hạn	22.526.602.989	6.706.897.466
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	287.843.000	227.321.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	20.646.537.459	5.008.768.600
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.592.222.530	1.470.807.866
b) Dài hạn	292.802.450.441	275.228.420.469
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	134.968.925.137	111.549.209.165
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	157.833.525.304	163.679.211.304
Cộng	315.329.053.430	281.935.317.935

Trong đó, phải trả khác là các bên liên
quan - xem thêm mục VII

180.000.000

60.000.000

17. Quỹ Khen thưởng, phúc lợi

	Tại ngày 31/12/2025	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Tại ngày 01/01/2025
	18.804.071.274	12.130.169.000	12.806.243.392	19.480.145.666
Cộng	18.804.071.274	12.130.169.000	12.806.243.392	19.480.145.666

18. Doanh thu chưa thực hiện

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2025

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
a) Ngắn hạn	31.164.170.147	25.626.680.960
Doanh thu cho thuê đất	31.164.170.147	25.626.680.960
b) Dài hạn	649.760.341.962	619.415.023.667
Doanh thu cho thuê đất	649.760.341.962	619.415.023.667
Cộng	<u>680.924.512.109</u>	<u>645.041.704.627</u>

19. Vay và nợ thuê tài chính

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
a) Ngắn hạn	73.223.412.522	78.872.555.560
b) Dài hạn	136.292.912.379	130.516.865.068
Cộng	<u>209.516.324.901</u>	<u>209.389.420.628</u>
Trong đó, vay và nợ thuê tài chính các bên liên quan - xem thêm mục VII	44.727.761.683	42.551.864.909

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai
BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2025
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

20. Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần		Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Tại ngày 01/01/2024	291.148.400.000	-	5.486.321.235	(22.323.606.949)	-	74.021.585.396	239.930.061.577	588.262.761.259
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	-	104.572.311.833	104.572.311.833
Phân bổ lợi nhuận giữ lại để chia cổ tức năm 2024	-	-	-	-	-	-	5.845.686.000	5.845.686.000
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	10.359.000.000	(10.359.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(13.881.611.000)	(13.881.611.000)
Chia cổ tức năm trước	-	-	-	-	-	-	(54.689.080.000)	(54.689.080.000)
Tại ngày 01/01/2025	291.148.400.000	-	5.486.321.235	(22.323.606.949)	-	84.380.585.396	271.418.368.410	630.110.068.092
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	-	140.643.832.635	140.643.832.635
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	10.457.000.000	(10.457.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(12.130.169.000)	(12.130.169.000)
Chia cổ tức năm trước 30%	-	-	-	-	-	-	(82.033.620.000)	(82.033.620.000)
Phân bổ lợi nhuận giữ lại để chia cổ tức năm 2025	-	-	-	-	-	-	5.845.686.000	5.845.686.000
Tại ngày 31/12/2025	291.148.400.000	-	5.486.321.235	(22.323.606.949)	-	94.837.585.396	313.287.098.045	682.435.797.727

ĐƠN
S PH
INAD
NG TH
ĐƠN

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2025

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Cuối kỳ	Đầu năm
Vốn góp của công ty mẹ	153.570.000.000	153.570.000.000
Vốn góp của các đối tượng khác	137.578.400.000	137.578.400.000
Cộng	291.148.400.000	291.148.400.000

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Cuối kỳ	Đầu năm
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	291.148.400.000	291.148.400.000

d) Cổ phiếu	Cuối kỳ	Đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	29.114.840	29.114.840
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	29.114.840	29.114.840
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	(1.770.300)	(1.770.300)
Số lượng cổ phiếu quỹ đã bán ra công chúng		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	27.344.540	27.344.540
- Cổ phiếu phổ thông	27.344.540	27.344.540
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:	10.000 VND	10.000 VND

e) Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Q4/2025	Q4/2024
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty	47.238.386.508	22.282.122.755
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	(9.447.677.302)	(2.584.726.240)
Lợi nhuận sau thuế để tính lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	37.790.709.206	19.697.396.515
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	27.344.540	27.344.540
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.382	720

21. Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán

	Cuối kỳ	Đầu năm
Ngoại tệ các loại (USD)	248,52	248,52
	Cuối kỳ	Đầu năm
Nợ khó đòi đã xử lý:		
Công ty TNHH Yo Limited	1.400.476.344	1.400.476.344
Công ty CP SXTM Kỹ Thuật Sài Gòn Vinashin	518.387.336	518.387.336
Công ty TNHH Kỹ thuật và xây dựng KJ	739.612.109	739.612.109

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2025

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Q4/2025	Q4/2024
Tổng doanh thu	132.478.319.232	123.546.555.697
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Doanh thu thuần	132.478.319.232	123.546.555.697
<i>Trong đó:</i>		
- Doanh thu cho thuê đất, phí quản lý	16.935.705.214	18.107.312.349
- Doanh thu cho thuê nhà xưởng KCNLT	60.515.945.330	49.768.232.085
- Doanh thu kinh doanh nước	19.902.624.500	20.774.899.500
- Doanh thu kinh doanh xử lý nước thải	16.746.797.217	16.548.377.841
- Doanh thu cho thuê nhà xưởng KCN		
Châu Đức	3.003.518.271	2.929.675.996
- Doanh thu kinh doanh nhà, đất	1.270.149.040	1.191.280.800
- Doanh thu kinh doanh xăng dầu	14.061.579.660	14.184.777.126
- Doanh thu khác	42.000.000	42.000.000

2. Giá vốn hàng bán

	Q4/2025	Q4/2024
Giá vốn cho thuê đất, phí quản lý	11.459.303.276	15.383.404.176
Giá vốn cho thuê nhà xưởng KCNLT	16.476.365.846	9.698.844.559
Giá vốn kinh doanh nước	18.042.640.424	18.964.852.496
Giá vốn kinh doanh xử lý nước thải	14.185.169.834	14.246.730.977
Giá vốn cho thuê nhà xưởng KCN Châu Đức	2.944.560.671	3.808.130.477
Giá vốn kinh doanh nhà, đất	745.586.940	(501.989.233)
Giá vốn kinh doanh xăng dầu	13.800.338.202	13.742.356.782
Giá vốn khác	157.300.798	128.590.474
Cộng	77.811.265.991	75.470.920.708

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2025

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<u>Q4/2025</u>	<u>Q4/2024</u>
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	18.437.401	43.832.931
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	239.258.244	212.455.164
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	217.455
Cổ tức	18.984.000.000	3.360.623.919
Cộng	<u>19.241.695.645</u>	<u>3.617.129.469</u>

4. Chi phí hoạt động tài chính

	<u>Q4/2025</u>	<u>Q4/2024</u>
Chi phí tiền vay	1.305.335.632	828.002.159
Lỗ chênh lệch tỷ giá	39.018	-
Cộng	<u>1.305.374.650</u>	<u>828.002.159</u>

5. Chi phí bán hàng

	<u>Q4/2025</u>	<u>Q4/2024</u>
Chi phí bán hàng KD đất, nhà xưởng	660.189.993	587.848.441
Chi phí quảng cáo, tiếp thị	495.536.667	655.947.988
Cộng	<u>1.155.726.660</u>	<u>1.243.796.429</u>

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Q4/2025</u>	<u>Q4/2024</u>
Chi phí nhân viên quản lý	13.272.859.619	8.585.518.000
Chi phí vật liệu quản lý	391.403.909	456.337.365
Chi phí đồ dùng văn phòng	142.776.000	27.350.000
Chi phí khấu hao tài sản cố định	599.343.908	598.093.273
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.510.262.230	427.236.542
Chi phí khác	1.774.462.158	3.219.881.497
Cộng	<u>19.381.745.267</u>	<u>13.819.163.945</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2025

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**7. Thu nhập khác**

	<u>Q4/2025</u>	<u>Q4/2024</u>
Thu vi phạm hợp đồng	19.953.530	174.545.455
Thu tiền bảo hiểm được bồi thường	-	1.689.219.411
Thu khác	4.098.275.579	1
Cộng	<u>4.118.229.109</u>	<u>1.863.764.867</u>

8. Chi phí khác

	<u>Q4/2025</u>	<u>Q4/2024</u>
Chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	5.420.000
Chi phí bị phạt, bị bồi thường	-	454.704.468
Các khoản khác	1.332.439.414	9.563.152.047
Cộng	<u>1.332.439.414</u>	<u>10.023.276.515</u>

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Q4/2025</u>	<u>Q4/2024</u>
Chi phí hàng thương mại	13.458.222.433	13.533.918.292
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	3.765.729.138	6.202.408.297
Chi phí nhân công	13.272.859.619	9.329.283.000
Chi phí khấu hao tài sản cố định	21.073.552.968	17.016.178.074
Chi phí dịch vụ mua ngoài	43.014.091.434	39.912.644.851
Chi phí khác bằng tiền	4.269.215.418	5.413.629.583
Cộng	<u>98.853.671.010</u>	<u>91.408.062.097</u>

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

	<u>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</u>	
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	170.929.822.632	126.363.540.424
- Các khoản điều chỉnh tăng	6.477.174.895	13.111.429.784
- Các khoản điều chỉnh giảm	(27.298.368.000)	(22.126.136.240)
Thu nhập chịu thuế	<u>150.108.629.527</u>	<u>117.348.833.968</u>
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	<u>30.021.725.905</u>	<u>23.469.766.794</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2025

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

VII. THÔNG TIN KHÁC

1. Thông tin về các bên liên quan

<u>Danh sách các bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai	Công ty mẹ Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	Công ty con của Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Công ty con của Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Công ty con gián tiếp của Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Công ty con gián tiếp của Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Công ty con gián tiếp của Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp
Công ty Cổ phần dịch vụ Sonadezi	Công ty con gián tiếp của Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp
Công ty Cổ phần xây dựng Đồng Nai	Công ty liên kết với Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp
Công ty Cổ phần kinh doanh nhà Đồng Nai	Công ty liên kết với Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	Công ty liên kết với Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp
Công ty TNHH MTV dịch vụ bảo vệ Sonadezi	Công ty con của Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi.
Thành viên Hội đồng quản trị	Nhân sự quản lý chủ chốt
Thành viên Ban Tổng Giám đốc	Nhân sự quản lý chủ chốt

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

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		
Quỹ ĐTPT Đồng Nai	20.000.000.000	20.000.000.000
Cộng	20.000.000.000	20.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2025

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng - Xem thêm mục V.3		
Công ty CP Xây dựng Đồng Nai	6.762.531	-
Công ty cổ phần Sonadezi An Bình	-	177.033.750
Cộng	6.762.531	177.033.750
	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
Phải thu ngắn hạn khác - Xem thêm mục V.5		
Đặt cọc thuê đất - Công ty CP Sonadezi Bình Thuận	-	21.353.040.000
Tiền lãi dự thu của Quỹ ĐTPT Đồng Nai	184.219.000	47.178.000
Tiền điện Công ty CP xây dựng Đồng Nai	15.419.323	-
Cộng	199.638.323	21.400.218.000
	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
Trả trước ngắn hạn cho người bán - Xem thêm mục V.4		
Công ty CP Kinh doanh Nhà Đồng Nai	4.419.908.269	-
Cộng	4.419.908.269	-
	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
Phải trả ngắn hạn cho người bán - Xem thêm mục V.14		
Công ty cổ phần Cấp nước Đồng Nai	3.478.341.930	6.264.000
Công ty cổ phần Môi trường Sonadezi	1.831.514.193	5.572.800
Công ty cổ phần Sonadezi An Bình	1.117.179.389	2.232.360.172
Công ty cổ phần Xây dựng Đồng Nai	340.127.790	3.816.911.534
Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi	289.491.300	243.202.500
Công ty TNHH MTV DV Bảo vệ Sonadezi	109.404.000	100.335.484
Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức	3.370.944	-
Cộng	7.169.429.546	6.404.646.490

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2025

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Cuối kỳ	Đầu năm
Phải trả ngắn hạn khác - Xem thêm mục V.16		
Công ty cổ phần Xây dựng Đồng Nai	80.000.000	30.000.000
Công ty cổ phần Sonadezi An Bình	50.000.000	30.000.000
Công ty cổ phần Kinh doanh Nhà Đồng Nai	50.000.000	-
Cộng	180.000.000	60.000.000

	Cuối kỳ	Đầu năm
Các khoản đi vay		
Quỹ ĐTPT Đồng Nai	44.727.761.683	42.551.864.909
Cộng	44.727.761.683	42.551.864.909

Các nghiệp vụ phát sinh trong kỳ giữa Công ty với các bên liên quan khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
Bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Công ty cổ phần Sonadezi An Bình	2.750.876.484	3.872.196.941
Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi	634.497.506	576.613.429
Công ty cổ phần Xây dựng Đồng Nai	3.875.500	
Công ty cổ phần Môi trường Sonadezi	3.277.553	-
Công ty cổ phần Sonadezi Bình Thuận	3.113.656	-
Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức	-	836.691
Cộng	3.395.640.699	4.449.647.061



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai
BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2025
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Mua hàng:		
Công ty cổ phần Cấp nước Đồng Nai	74.637.941.900	79.033.655.800
Công ty cổ phần Sonadezi Bình Thuận	71.084.388.788	-
Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi	57.419.810.248	56.410.940.632
Công ty cổ phần Xây dựng Đồng Nai	25.685.313.190	9.431.221.023
Công ty cổ phần Sonadezi An Bình	19.817.983.912	10.189.166.586
Công ty cổ phần Môi trường Sonadezi	6.905.328.945	55.595.000
Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức	5.846.714.972	5.846.714.972
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	1.124.903.226	1.417.103.226
Công ty cổ phần Sonadezi Giang Điền	-	210.000.000
Công ty cổ phần kinh doanh nhà Đồng Nai	-	(42.322.300)
Cộng	262.522.385.181	162.552.074.939
	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Trả cổ tức:		
Tổng Công ty CP Phát triển KCN	46.071.000.000	30.714.000.000
Quỹ Đầu tư phát triển Đồng Nai	5.094.900.000	3.396.600.000
HĐQT và Ban Tổng Giám đốc	229.653.000	161.160.000
Cộng	51.395.553.000	34.271.760.000

Thù lao của Hội đồng quản trị, thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và các nhân viên quản lý chủ chốt khác được hưởng trong năm như sau:

		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
Tên	Chức vụ	Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Chủ tịch	186.000.000	186.000.000
Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên	186.000.000	186.000.000
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên	186.000.000	186.000.000
Ông Trần Anh Tuấn	Thành viên	186.000.000	186.000.000
Ông Nguyễn Thế Phòng	Thành viên	186.000.000	186.000.000
Bà Trần Thị Thanh Thủy	Thành viên	186.000.000	186.000.000
Bà Đỗ Thị Quỳnh An	Thành viên	186.000.000	186.000.000
Cộng		1.302.000.000	1.302.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2025

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và các nhân sự chủ chốt khác được chi tiết như sau:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</u>	
		<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Ông Phạm Anh Tuấn	Tổng Giám đốc	1.353.598.000	1.398.038.000
Ông Lê Xuân Sâm	Phó Tổng Giám đốc	1.117.692.755	1.318.063.982
Ông Trần Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	1.096.403.000	365.400.000
Bà Lê Thị Giang	Phó Tổng Giám đốc	959.461.000	344.882.000
	Phó Tổng Giám đốc		
	– Miễn nhiệm từ ngày 15 tháng 12 năm 2023		76.666.667
Ông Huỳnh Long Đức		-	
Ông Phạm Trần Hưng Thịnh	Kế toán trưởng	894.000.000	922.900.000
Cộng		<u>5.421.154.755</u>	<u>4.425.950.649</u>

Thu nhập Ban kiểm soát

	<u>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</u>	
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền lương và các chi phí hoạt động	1.081.000.000	1.109.900.000

Long Thành, ngày 15 tháng 01 năm 2026

**TIÊU THỊ CẨM ANH**
Người lập biểu**PHẠM TRẦN HƯNG THỊNH**
Kế toán trưởng**PHẠM ANH TUẤN**
Tổng Giám đốc