

Số: 69/SNZ-QTTH

Đồng Nai, ngày 29 tháng 01 năm 2026

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 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, 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 quý IV năm 2025 theo khoản 3 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



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 29/01/2026 tại đường dẫn: <http://sonadezi.com.vn/quan-he-co-dong/>

Trân trọng.

Tài liệu đính kèm:

- BCTC riêng quý IV năm 2025;
- Văn bản giải trình số 68/SNZ-KT ngày 29/01/2026.

**TUO, TỔNG GIÁM ĐỐC
NGƯỜI CÔNG BỐ THÔNG TIN**



Phạm Trần Hòa Hiệp

V/v Giải trình tình hình biến động
lợi nhuận sau thuế TNDN tại Báo
cáo tài chính riêng Quý IV/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:

Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp giải trình tình hình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý IV năm 2025 như sau:

*** Báo cáo tài chính riêng:**

Stt	Nội dung	Quý IV/2025	Quý IV/2024	Số tiền tăng (+)/giảm(-)	Tỷ lệ (%)
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.797.206.509	14.477.659.787	6.319.546.722	Tăng 43,65%
2	Giá vốn hàng bán	9.378.600.540	18.922.119.307	(9.543.518.767)	Giảm 50,44%
3	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	11.418.605.969	(4.444.459.520)	15.863.065.489	Tăng 356,92%
4	Doanh thu hoạt động tài chính	9.795.191.801	192.243.392.149	(182.448.200.348)	Giảm 94,90%
5	Chi phí tài chính	37.310.361.785	513.799.723	36.796.562.062	Tăng 7.161,65%
6	Chi phí quản lý doanh nghiệp	19.058.983.686	22.193.595.014	(3.134.611.328)	Giảm 14,12%
7	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(34.988.741.055)	165.845.449.960	(200.834.191.015)	Giảm 121,10%
8	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(33.931.802.753)	169.211.047.605	(203.142.850.358)	Giảm 120,05%




Lý do: Trong Quý IV/2025 lợi nhuận sau thuế TNDN giảm so với Quý IV/2024 chủ yếu từ các nguyên nhân sau:

- Doanh thu hoạt động tài chính giảm 94,90% so với cùng kỳ là do cổ tức được nhận từ hoạt động đầu tư tài chính giảm.

- Chi phí tài chính tăng 7.161,65% so với cùng kỳ do các khoản trích lập dự phòng đầu tư tài chính từ các hoạt động đầu tư tăng.

Điều này dẫn đến tổng lợi nhuận kế toán trước thuế giảm 121,10% làm lợi nhuận sau thuế TNDN giảm 120,05% 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





UBND TỈNH ĐỒNG NAI
TỔNG CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2025

Đồng Nai, tháng 01 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: đồng

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		174.386.065.554	456.382.195.819
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	38.090.467.888	36.640.724.352
1. Tiền	111		20.090.467.888	26.640.724.352
2. Các khoản tương đương tiền	112		18.000.000.000	10.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		60.710.000.000	374.792.580.548
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	4.2	60.710.000.000	374.792.580.548
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		45.414.728.411	26.948.243.719
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.4	66.401.279.203	44.152.485.613
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		6.769.840.000	6.161.800.416
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	4.5	9.153.096.246	7.248.104.741
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(36.909.487.038)	(30.614.147.051)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		5.717.546.424	6.208.944.133
1. Hàng tồn kho	141	4.6	5.717.546.424	6.208.944.133
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		24.453.322.831	11.791.703.067
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.11	844.771.052	542.879.971
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		23.599.958.294	11.238.602.491
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.13	8.593.485	10.220.605
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240+250+260)	200		4.468.791.044.482	4.075.588.418.724
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		200.000.000	1.274.817.500
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		200.000.000	200.000.000
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	4.5	-	1.074.817.500
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		4.492.732.244	5.664.347.280

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU NĂM
1. TSCĐ hữu hình	221	4.7	3.558.840.244	4.072.527.836
- Nguyên giá	222		14.336.035.582	13.824.106.450
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(10.777.195.338)	(9.751.578.614)
2. TSCĐ thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế	226			
3. TSCĐ vô hình	227	4.8	933.892.000	1.591.819.444
- Nguyên giá	228		7.790.907.770	7.705.907.770
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(6.857.015.770)	(6.114.088.326)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.9	243.265.254.279	53.245.908.349
- Nguyên giá	231		372.963.182.580	176.313.467.983
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(129.697.928.301)	(123.067.559.634)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.865.829.942	2.067.220.408
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.10	1.865.829.942	2.067.220.408
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.3	3.905.916.644.650	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		2.174.702.849.783	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 giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn (*)	254		(108.858.832.000)	(71.493.779.804)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
V. Tài sản dài hạn khác	260		313.050.583.367	315.435.428.341
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.11	313.050.583.367	315.435.428.341
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		4.643.177.110.036	4.531.970.614.543

1	2	3	4	5
NGUỒN VỐN				
C. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		96.980.442.628	65.848.565.042
I. Nợ ngắn hạn	310		48.888.658.908	27.758.053.810
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	17.554.336.232	4.061.056.610
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		3.491.987.511	338.750.635
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.13	6.411.132.868	6.405.738.113
4. Phải trả người lao động	314		8.699.507.600	4.295.865.050
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		455.497.951	248.599.740
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		6.318.189	
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.14	4.061.108.279	1.351.524.852
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320			
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		8.208.770.278	11.056.518.810
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		48.091.783.720	38.090.511.232

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU NĂM
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Chi phí phải trả dài hạn	333			
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			
7. Phải trả dài hạn khác	337	4.14	48.091.783.720	38.090.511.232
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338			
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		4.546.196.667.408	4.466.122.049.501
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.15	4.546.196.667.408	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
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412			
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(90.100.000)	(90.100.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		166.272.453.153	140.512.711.153
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		615.014.314.255	560.699.438.348
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		39.139.834.348	48.926.553.011
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		575.874.479.907	511.772.885.337
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		4.643.177.110.036	4.531.970.614.543

Người lập



Nguyễn Thị Chung

Kế toán trưởng



Lê Thị Bích Loan



Trần Thanh Hải

(BCTC riêng)

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	5.1	20.797.206.509	14.477.659.787	103.235.609.435	265.986.579.231
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02				-	-
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		20.797.206.509	14.477.659.787	103.235.609.435	265.986.579.231
4.	Giá vốn hàng bán	11	5.2	9.378.600.540	18.922.119.307	41.330.377.342	183.152.718.811
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		11.418.605.969	(4.444.459.520)	61.905.232.093	82.833.860.420
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	9.795.191.801	192.243.392.149	616.501.561.156	505.120.711.943
7.	Chi phí tài chính	22	5.4	37.310.361.785	513.799.723	37.483.278.036	2.803.835.943
	Trong đó: chi phí lãi vay	23			136.241.096	-	2.822.772.603
8.	Chi phí bán hàng	25		-		-	1.765.383.567
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	19.058.983.686	22.193.595.014	61.175.992.271	59.916.539.623
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		(35.155.547.701)	165.091.537.892	579.747.522.942	523.468.813.230
11.	Thu nhập khác	31		166.806.646	735.533.505	179.241.727	1.909.774.414
12.	Chi phí khác	32			(18.378.563)	10.000.000	18.383.387
13.	Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		166.806.646	753.912.068	169.241.727	1.891.391.027
14.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(34.988.741.055)	165.845.449.960	579.916.764.669	525.360.204.257
15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		(1.056.938.302)	(3.365.597.645)	4.042.284.762	10.036.908.920
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52				-	-
17.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		(33.931.802.753)	169.211.047.605	575.874.479.907	515.323.295.337

Người lập



Nguyễn Thị Chung

Kế toán trưởng



Lê Thị Bích Loan

Đồng Nai, ngày 29 tháng 01 năm 2026

Tổng giám đốc



Trần Thanh Hải

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	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
1	2	3				
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh						
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(34.988.741.055)	165.845.449.960	579.916.764.669	525.360.204.257
2. Điều chỉnh cho các khoản:						
- Khấu hao TSCĐ và BDSĐT	02		3.794.302.405	6.845.505.403	8.398.912.835	11.110.680.883
- Các khoản dự phòng	03		38.970.920.905	2.560.421.292	43.660.392.183	6.142.497.690
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(90.139.005)	(128.452.208)	(90.139.005)	(128.452.208)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(9.705.052.796)	(192.899.485.396)	(616.411.422.151)	(506.054.233.468)
- Chi phí lãi vay	06		-	136.241.096	-	2.822.772.603
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(2.018.709.546)	(17.640.319.853)	15.474.508.531	39.253.469.757
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(9.869.980.079)	6.034.968.643	(39.022.855.862)	24.963.450.991
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(52.862.754)	(344.845.161)	491.397.709	(326.046.661)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		1.516.379.721	(11.124.848.622)	34.624.157.900	(7.755.792.395)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1.645.311.733)	3.257.227.303	2.082.953.893	142.826.432.952
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	(136.241.096)	-	(2.822.772.603)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(2.032.469.000)	(3.985.828.000)	(7.442.228.000)	(14.494.206.947)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	900.000	7.020.000	61.390.000
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(2.455.504.844)	(1.915.464.200)	(9.208.690.532)	(10.321.901.419)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(16.558.458.235)	(25.854.450.986)	(2.993.736.361)	171.384.023.675
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		(163.427.517.915)	(969.545.391)	(194.292.571.807)	(21.001.276.265)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	784.545.455	-	1.083.318.182
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(50.710.000.000)	(313.260.000.000)	(220.900.000.000)	(573.890.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		265.580.000.000	264.630.000.000	534.982.580.548	843.380.000.000
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		(25.000.000.000)	-	(245.381.000.000)	(562.080.000.000)
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		118.492.581.596	195.903.686.027	619.380.942.151	531.537.884.824
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		144.935.063.681	147.088.686.091	493.789.950.892	219.029.926.741
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		-	74.000.000.000	-	548.000.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	(74.000.000.000)	-	(548.000.000.000)

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
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(489.436.610.000)	(451.799.840.000)	(489.436.610.000)	(451.799.840.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		(489.436.610.000)	(451.799.840.000)	(489.436.610.000)	(451.799.840.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(361.060.004.554)	(330.565.604.895)	1.359.604.531	(61.385.889.584)
Tiền và tương đương tiền đầu năm/kỳ	60		399.060.333.437	367.077.877.039	36.640.724.352	97.898.161.728
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		90.139.005	128.452.208	90.139.005	128.452.208
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		38.090.467.888	36.640.724.352	38.090.467.888	36.640.724.352

Đồng Nai, ngày 29 tháng 01 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc





Nguyễn Thị Chung

Lê Thị Bích Loan

Trần Thanh Hải

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 07 tháng 10 năm 2025.

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 29 tháng 06 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 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 Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 70 (31/12/2024: 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 Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

Tại ngày 31 tháng 12 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 31/12/2025	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 Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	63,99%	63,99%
2.	Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Thu gom rác thải không độc hại	12 Huỳnh Văn Nghệ, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	64,04%	64,04%
3.	Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	Kinh doanh dịch vụ cảng biển	1B-D3 khu phố Bình Dương, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai	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, KDC đường Võ Thị Sáu, Kp7, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	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 Phước An, tỉnh Đồng Nai	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 Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**Công ty con gián tiếp:**

STT	Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp	
				Tại ngày 31/12/2025	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	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 Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai	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 Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai	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 Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai	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	42,00%	42,00%
6.	Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hoà	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Lô LK37-12B, khu đô thị Mỹ Gia, P. Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hoà	40,069%	

(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)**Công ty liên kết:**

STT	Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp	
				Tại ngày 31/12/2025	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 Trăn Biên, tỉnh Đồng Nai	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 Trăn Biên, tỉnh Đồng Nai	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 Trăn Biên, tỉnh Đồng Nai	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 Long Hưng, tỉnh Đồng Nai	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	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 Trăn Biên, tỉnh Đồng Nai	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 Khu phố 1, Đường Nguyễn Ái Quốc, phường Trăn Dài, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai	35,99%	52,29%

Đơn vị trực thuộc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2025:

Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ
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.

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 (TIẾP THEO)

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

3.1. Các ước tính kế toán

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

3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

3.3. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn trên 03 tháng.

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty con khi Tổng Công ty có quyền kiểm soát các chính sách và hoạt động, thường thể hiện qua việc nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết.

Các khoản đầu tư vào công ty con được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các

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 (TIẾP THEO)

khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận.

Đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty liên kết khi Tổng Công ty nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của bên nhận đầu tư mà không có thỏa thuận khác.

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

Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận.

Đầu tư khác

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

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

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng, đối với các khoản đầu tư chứng khoán niêm yết hoặc đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán trong nước và là chứng khoán mua bán tự do trên thị trường khi giá chứng khoán thực tế trên thị trường thấp hơn giá trị của khoản đầu tư chứng khoán đang hạch toán trên sổ kế toán, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư chứng khoán được trích lập để phản ánh khoản lỗ do tổn thất với mức tối đa bằng giá trị đầu tư thực tế đang hạch toán trên sổ kế toán để bảo đảm phản ánh giá trị các khoản đầu tư không cao hơn giá trên thị trường.

Đối với các khoản đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên kết, công ty liên doanh và đơn vị khác

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

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được tính dựa trên khoản lỗ của bên được đầu tư.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.4. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

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

Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

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

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

3.5. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng.

Chi phí mua của hàng tồn kho bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất được trừ (-) khỏi chi phí mua.

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

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng, dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.6. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

thành bản giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác và thuế trước bạ (nếu có).

Phương pháp khấu hao

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

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

- | | |
|----------------------------------|-------------|
| ▪ Nhà cửa, vật kiến trúc | 05 - 21 năm |
| ▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn | 06 - 10 năm |
| ▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 - 05 năm |

3.7. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế là giá trị của quyền sử dụng đất tại mỏ đá Xuân Hòa được khấu hao 11 năm theo Giấy phép khai thác khoáng sản.

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy vi tính không phải là cấu phần không thể thiếu của phần cứng thì được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được khấu hao theo thời gian sử dụng hữu ích (03 - 07 năm).

3.8. Thuê tài sản

Phân loại thuê tài sản

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

Thuê hoạt động

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

3.9. Cho thuê tài sản

Cho thuê hoạt động

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

Doanh thu cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm theo nguyên tắc phân bổ số tiền cho thuê nhận trước phù hợp với thời gian cho thuê.

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



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 (TIẾP THEO)

3.10. Bất động sản đầu tư

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

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hình thành bất động sản đầu tư đó. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trực tiếp ban đầu.

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng.

Thời gian khấu hao ước tính cho bất động sản như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc 05 - 45 năm

3.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

3.12. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ; chi phí đầu tư mặt bằng công nghiệp có hạ tầng kỹ thuật; chi phí sửa chữa;... Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

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

- Chi phí đầu tư mặt bằng công nghiệp có hạ tầng kỹ thuật được phân bổ theo thời hạn thuê;
- Công cụ, dụng cụ được phân bổ dần không quá 03 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh;
- Chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh một lần có giá trị lớn doanh nghiệp không thực hiện trích trước chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định được phân bổ dần không quá 03 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.13. Nợ phải trả

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

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

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

3.14. Quỹ lương

Quỹ lương năm 2025 được trích lập theo Nghị định số 44/2025/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 2025 của Chính phủ ; Nghị định số 248/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 09 năm 2025 và Thông tư số 003/2025/TT-BNV ngày 28 tháng 04 năm 2025 của Bộ nội vụ hướng dẫn thực hiện quản lý lao động, tiền lương, thù lao, tiền thưởng trong doanh nghiệp nhà nước.

3.15. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Cổ phiếu quỹ

Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá mua và được trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán.

Cổ tức

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

Quỹ dự trữ

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo qui định trong Điều lệ Tổng Công ty.

Phân phối lợi nhuận

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

3.16. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

Doanh thu cho thuê đất và kinh doanh hạ tầng

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

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 (TIẾP THEO)

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

Lãi tiền gửi

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

Thu nhập đầu tư

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Tổng Công ty có quyền nhận khoản lãi.

3.17. Giá vốn hàng bán

Giá vốn cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ, bất động sản đầu tư cung cấp trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.

3.18. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm chi phí đi vay, chi phí dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác và chi phí tài chính khác.

3.19. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm chi phí nhân viên quản lý; chi phí đồ dùng văn phòng; chi phí khấu hao TSCĐ; thuế, phí và lệ phí; chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi; chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác (chi phí thuê văn phòng, chi phí khác,...).

3.20. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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 (TIẾP THEO)**Thuế giá trị gia tăng**

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

- Cho thuê đất, phí hạ tầng, xử lý chất thải đối với các doanh nghiệp chế xuất: 0%
- Hoạt động cho thuê lại đất, cho thuê nhà xưởng, cho thuê văn phòng và các hoạt động khác: 10%

Các loại thuế khác

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

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

3.21. Các bên liên quan

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

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

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tiền mặt	95.608.336	12.741.221
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	19.994.859.552	26.627.983.131
Các khoản tương đương tiền	18.000.000.000	10.000.000.000
Cộng	38.090.467.888	36.640.724.352

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được chi tiết như sau:

Đvt: Ngàn đồng

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn:				
Tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 3t đến 12 tháng	60.710.000	60.710.000	374.792.581	374.792.581

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 (TIẾP THEO)**4.3. Các khoản đầu tư tài chính**

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

	Tại ngày 31/12/2025			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	2.680.093.868.760	-	849.100.146.787	2.509.626.906.360	-
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	242.452.980.000	3.312.789.354.000	-	242.452.980.000	1.983.706.200.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	201.688.600.000	721.779.000.000	-	201.688.600.000	649.601.100.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	200.655.000.000	617.202.432.000	-	200.655.000.000	555.832.872.000	-
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	197.027.735.730	196.489.776.042	-	197.027.735.730	229.785.638.160	-
Cộng	1.690.924.462.517		-	1.690.924.462.517		-

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.3. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

	Tại ngày 31/12/2025			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 liên kết:						
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	1.050.432.527.264	2.457.694.800.000	-	1.050.432.527.264	3.574.828.800.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	255.000.000.000	924.205.000.000	-	255.000.000.000	879.580.000.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	172.866.022.000	520.012.500.000	-	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	(*)	(27.383.710.000)	112.000.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	53.838.407.700	40.834.965.600	(8.233.734.000)	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 (a)	37.600.000.000	60.613.333.333	-	12.600.000.000	30.753.333.333	-
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	10.295.294.400	23.688.288.000	-	10.295.294.400	28.699.272.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	9.432.951.811	(*)	-	9.432.951.811	(*)	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hoà	220.381.000.000	(*)	-			
Cộng	2.174.702.849.783	(35.617.444.000)	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 (TIẾP THEO)**4.3. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

	Tại ngày 31/12/2025			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 và Xây dựng Cầu Đồng Nai	72.516.189.000	(*)	(72.516.189.000)	72.516.189.000	(*)	(64.821.823.804)
Công ty Cổ phần Đô thị Amata Biên Hoà (b)	47.180.395.294	(*)	-	47.180.395.294	(*)	-
Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI	20.250.000.000	(*)	(233.961.000)	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	(*)	-
Cộng trình Giao thông Đồng Nai	1.711.890.000	1.137.952.000	(491.238.000)	1.711.890.000	1.529.123.000	(182.767.000)
Cộng	149.148.164.350		(73.241.388.000)	149.148.164.350		(71.493.779.804)

Tổng Công ty đã xác định giá trị hợp lý của 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 31/12/2025.

(a) Ngày 14/11/2025, theo NQ của Hội đồng quản trị Tổng công ty thông qua việc mua cổ phiếu để duy trì tỷ lệ sở hữu khi Công ty CP Dịch vụ Sonadezi phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ, Tổng Công ty đã hoàn thành chuyển tiền mua vào ngày 20/11/2025.

(b) Ngày 08/12/2025 thông qua NQ của Đại hội đồng cổ đông bất thường Công ty CP Đô thị Amata Biên Hoà số 02-2025/EGM-ACBH, Tổng Công ty Sonadezi được chia cổ tức bằng cổ phiếu theo tỷ lệ góp vốn 10% tại Công ty CP Đô Thị Amata Biên Hoà, Số lượng cổ phiếu được chia 540.000 Cổ phiếu.

(*) 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(TIẾP THEO)**4.4. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Mai	23.189.038.297	20.754.557.172
Công ty Cổ phần Tấm lợp và Vật liệu Xây dựng Đồng Nai	13.682.057.661	11.835.121.970
Công ty TNHH Charm Minh Global	11.031.628.566	-
Các khách hàng khác (*)	18.498.554.679	11.562.806.471
Cộng	66.401.279.203	44.152.485.613
Trong đó, phải thu ngắn hạn các bên liên quan		
Công ty CP Sonadezi Giang Điền	4.950.000	
Công ty CP Sonadezi An Bình	27.605.116	
Công ty CP dịch vụ Sonadezi	21.076.630	
Công ty CP Sonadezi Châu Đức	16.178.483	

(*) Tại ngày 31/12/2025, phải thu các khách hàng khác có số dư mỗi khách hàng dưới 10% tổng số phải thu ngắn hạn của khách hàng.

4.5. Phải thu khác

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Dự thu lãi tiền gửi	380.459.000	-	3.356.579.000	-
Phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDCO - Mỏ đá Xuân Hòa	8.014.233.331	-	3.165.231.387	-
Phải thu cổ tức	474.300.000	-	474.300.000	-
Phải thu khác	284.103.915	-	251.994.354	-
Cộng	9.153.096.246	-	7.248.104.741	-

**Trong đó phải thu phải thu
khác các bên có liên quan:**

Dài hạn:

Công ty CP Sonadezi Giang Điền – Bên liên quan	-	-	1.074.817.500	-
---	---	---	---------------	---

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 (TIẾP THEO)**4.6. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	4.762.028.492	-	5.575.358.634	-
<i>Mỏ đá Xuân Hòa</i>	928.419.585	-	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, CCDC	955.517.932	-	633.585.499	-
Cộng	5.717.546.424	-	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(khác)	-	26.272.727	485.656.405	511.929.132
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2025	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	-	748.441.224	277.175.500	1.025.616.724
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2025	3.646.591.259	4.053.735.807	3.076.868.272	10.777.195.338
Giá trị còn lại:				
Tại ngày 01/01/2025	-	3.788.441.542	284.086.294	4.072.527.836
Tại ngày 31/12/2025	-	3.066.273.045	492.567.199	3.558.840.244

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 6.816.348.202 VND.

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆPĐịa 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 (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 31/12/2025	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 năm	504.629.444	238.298.000	742.927.444
Tại ngày 31/12/2025	5.677.081.406	1.179.934.364	6.857.015.770
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2025	504.629.444	1.087.190.000	1.591.819.444
Tại ngày 31/12/2025	-	933.892.000	933.892.000

Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 380.000.000 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 (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 31/12/2025 VND
Nguyên giá:				
Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp Biên Hòa 1	115.772.827.803	198.911.738	-	115.971.739.541
Nhà xưởng khu công nghiệp Châu Đức	60.540.640.180	30.465.846.542	-	91.006.486.722
Toà nhà Sonadezi	-	165.984.956.317	-	165.984.956.317
Cộng	176.313.467.983	196.649.714.597	-	372.963.182.580
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp Biên Hòa 1	114.439.200.634	352.429.667	-	114.791.630.301
Nhà xưởng khu công nghiệp Châu Đức	8.628.359.000	4.259.767.000	-	12.888.126.000
Toà nhà Sonadezi	-	2.018.172.000	-	2.018.172.000
Cộng	123.067.559.634	6.630.368.667	-	129.697.928.301
Giá trị còn lại:				
Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp Biên Hòa 1	1.333.627.169	-	-	1.180.109.240
Nhà xưởng khu công nghiệp Châu Đức	51.912.281.180	-	-	78.118.360.722
Toà nhà Sonadezi	-	-	-	163.966.784.317
Cộng	53.245.908.349	-	-	243.265.254.279

Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 113.781.131.301 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 NGHIỆPĐịa 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 (TIẾP THEO)****4.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Nhà xưởng khu công nghiệp Châu Đức	1.832.452.250	1.583.328.123
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	33.377.692	483.892.285
Cộng	1.865.829.942	2.067.220.408

4.11. Chi phí trả trước

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí khác	844.771.052	542.879.971
Cộng	844.771.052	542.879.971

Dài hạn:

	Tại ngày 31/12/2025 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 (*)	308.874.805.304	310.810.618.802
Chi phí sửa chữa khu công nghiệp Biên Hòa 1	1.270.539.532	2.721.011.220
Công cụ dụng cụ	935.610.626	1.235.530.628
Chi phí khác	1.969.627.905	668.267.691
Cộng	313.050.583.367	315.435.428.341

(*) Là khoản thanh toán tiền thuê đất và hạ tầng 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)

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 (TIẾP THEO)**4.12. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho người bán:				
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Công nghiệp Hòa Hưng	-	-	546.151.000	546.151.000
Công ty TNHH MTV Công nghiệp Hóa chất Mỏ Nam bộ - MICCO	1.397.435.641	1.397.435.641	431.255.389	431.255.389
Công ty TNHH Kiến An Tường	69.752.000	69.752.000	65.016.000	65.016.000
Công ty TNHH Tiên Triết	885.543.054	885.543.054	1.931.983.939	1.931.983.939
Công ty TNHH Tân Việt	722.213.461	722.213.461		
Công ty TNHH Lê Tuyên	728.264.559	728.264.559		
Công ty CP Sonadezi Giang Điền	10.133.213.321	10.133.213.321	47.366.836	47.366.836
Công ty CP Sonadezi Châu Đức	1.716.332.112	1.716.332.112		
Phải trả cho các đối tượng khác (*)	1.901.582.084	1.901.582.084	1.039.283.446	1.039.283.446
Cộng	17.554.336.232	17.554.336.232	4.061.056.610	4.061.056.610

(*) Tại ngày 31/12/2025, phải trả cho các đối tượng khác có số dư mỗi đối tượng nhỏ hơn 10% tổng số phải trả người bán ngắn hạn. Trong đó, phải trả người bán là các bên liên quan

CTCP Sonadezi Giang Điền	10.133.213.321	10.133.213.321	47.366.836	47.366.836
Công ty CP Môi Trường Sonadezi	50.471.400	50.471.400		
Cty TNHH Tiên Triết	885.543.054	885.543.054	1.931.983.939	1.931.983.939
Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	379.409.338	379.409.338	101.337.720	101.337.720
Công ty CP Sonadezi Châu Đức	1.716.332.112	1.716.332.112	-	-

(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 (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 31/12/2025 VND	
	Tại ngày 01/01/2025 VND		Trong năm VND		Tại ngày 31/12/2025 VND			
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Đã khấu trừ	Phải thu	Phải nộp	
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ								
Thuế giá trị gia tăng	-	-	10.499.693.537	-	(10.499.693.537)	-	-	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	4.184.634.071	4.042.284.762	(7.442.228.000)	-	-	784.690.833	
Thuế thu nhập cá nhân	-	1.105.118.050	4.501.528.474	(4.834.048.824)	-	-	772.597.700	
Thuế tài nguyên	-	584.507.627	9.151.615.107	(6.756.185.788)	-	-	2.979.936.946	
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	14.374.272.352	(14.374.272.352)	-	-	-	
Thuế, phí và lệ phí khác	10.220.605	531.478.365	6.191.191.831	(4.847.135.687)	-	8.593.485	1.873.907.389	
Cộng	10.220.605	6.405.738.113	48.760.586.063	(38.253.870.651)	(10.499.693.537)	8.593.485	6.411.132.868	

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆPĐịa 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 (TIẾP THEO)****4.14. Phải trả khác**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Cổ tức phải trả cho UBND tỉnh Đồng Nai	-	-
Nhận ký quỹ, ký cược	3.880.405.427	300.000.000
Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	-	899.232.000
Khác	180.702.852	152.292.852
Cộng	4.061.108.279	1.351.524.852
Phải trả dài hạn khác:		
Bên có liên quan		
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
Nhận ký quỹ, ký cược.	14.491.783.720	4.490.511.232
Cộng	48.091.783.720	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

Trong đó, phải trả ngắn hạn và dài hạn các bên liên quan nhận ký quỹ	
Công ty CP Sonadezi Châu Đức	388.537.317
Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	532.728.840

(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 (TIẾP THEO)**4.15. Vốn chủ sở hữu****4.15.1. 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 năm trước	-	-	-	515.323.295.337	515.323.295.337
Chia cổ tức	-	-	-	(451.790.160.000)	(451.790.160.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	22.540.120.000	(22.540.120.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(8.056.153.000)	(8.056.153.000)
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 năm nay	-	-	-	575.874.479.907	575.874.479.907
Chia cổ tức	-	-	-	(489.439.340.000)	(489.439.340.000)
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)
Tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2025	3.765.000.000.000	(90.100.000)	166.272.453.153	615.014.314.255	4.546.196.667.408

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 (TIẾP THEO)**4.15.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Nhà nước	3.747.567.000.000	3.747.567.000.000
Vốn góp của các cổ đông khác	17.433.000.000	17.433.000.000
Cộng	3.765.000.000.000	3.765.000.000.000

4.15.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2025	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.

4.16. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 31/12/2025	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
Công ty Cổ phần Đô Thị Amata Biên Hoà	540.000	

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

	Quý 04/2025 VND	Quý 04/2024 VND
Doanh thu kinh doanh đất, hạ tầng khu công nghiệp Châu Đức	3.741.356.111	2.313.648.079
Doanh thu kinh doanh đất, hạ tầng khu công nghiệp Biên Hòa	2.515.786.324	10.904.751.905
Doanh thu toà nhà Sonadezi	10.367.336.077	-
Doanh thu khác	4.172.727.997	1.259.259.803
Cộng	20.797.206.509	14.477.659.787

Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Công ty CP Sơn Đồng Nai	94.513.580	150.492.193
Công ty TNHH Tiên Triết	37.747.276	88.398.653
Công ty CP Sonadezi Giang Điền	(18.239.285)	51.938.038
Công ty CP Sonadezi An Bình	34.794.328	110.374.112
Công ty CP dịch vụ Sonadezi	746.062.638	
Công ty CP Sonadezi Châu Đức	447.292.340	

5.2. Giá vốn hàng bán

	Quý 04/2025 VND	Quý 04/2024 VND
Giá vốn kinh doanh đất, hạ tầng khu công nghiệp Châu Đức	2.013.426.472	4.297.612.569
Giá vốn kinh doanh đất, hạ tầng khu công nghiệp Biên Hòa 1	1.244.725.851	9.350.444.415
Giá vốn hoạt động toà nhà Sonadezi	5.699.800.269	-
Giá vốn khác	420.647.948	5.274.062.323
Cộng	9.378.600.540	18.922.119.307

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 04/2025 VND	Quý 04/2024 VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia	7.640.000.000	188.067.894.714
Lãi tiền gửi	2.065.052.796	4.047.045.227
Hoạt động khác	90.139.005	128.452.208
Cộng	9.795.191.801	192.243.392.149

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆPĐịa 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 (TIẾP THEO)**

	Quý 4/2025	Quý 4/2024
Trong đó:		
Cổ tức, lợi nhuận được chia:		
Công ty CP Phát triển Đô thị CN Số 2	-	152.547.192.000
Công ty CP Môi Trường Sonadezi	-	15.370.276.800
Công ty CP Sonadezi Long Bình	-	13.867.000.000
Trường Cao Đẳng CN và Quản trị Sonadezi	6.800.000.000	6.000.000.000
Công ty CP XD Đồng Nai	840.000.000	283.425.914
Tổng cộng	7.640.000.000	188.067.894.714
5.4. Chi phí tài chính	Quý 04/2025	Quý 04/2024
	VND	VND
Dự phòng / hoàn nhập dự phòng giảm giá các Khoản đầu tư tài chính	37.202.400.000	(607.855.156)
Chi phí lãi vay ngắn hạn		136.241.096
Chi phí tài chính khác	107.961.785	985.413.783
Cộng	37.310.361.785	513.799.723
5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Quý 04/2025	Quý 04/2024
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	9.289.335.817	11.040.562.000
Chi phí đồ dùng văn phòng	189.184.667	224.503.455
Chi phí khấu hao tài sản cố định	608.370.799	296.454.556
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.938.682.960	1.026.002.603
Chi phí dự phòng	1.768.520.905	3.326.938.122
Thuế phí và lệ phí	226.950.818	
Chi phí khác bằng tiền	5.037.937.720	6.279.134.278
Cộng	19.058.983.686	22.193.595.014

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 (TIẾP THEO)**6. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN****Danh sách các bên liên quan**

1. Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai
2. Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2
3. Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai
4. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành
5. Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi
6. Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình
7. Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi
8. Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức
9. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình
10. Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận
11. Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hoà
12. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai
13. Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền
14. Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai
15. Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai
16. Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi
17. Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang
18. Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai
19. Công ty TNHH Tiên Triết
20. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát

Mối quan hệ

Công ty con trực tiếp
 Công ty con trực tiếp
 Công ty con trực tiếp
 Công ty con trực tiếp
 Công ty con trực tiếp
 Công ty con gián tiếp
 Công ty con gián tiếp
 Công ty con gián tiếp
 Công ty con gián tiếp
 Công ty con gián tiếp
 Công ty con gián tiếp
 Công ty con gián tiếp
 Công ty liên kết
 Công ty liên kết
 Công ty liên kết
 Công ty liên kết
 Công ty liên kết
 Công ty liên kết
 Công ty liên kết
 Công ty có người liên quan của người quản lý
 Nhân sự quản lý chủ chốt

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

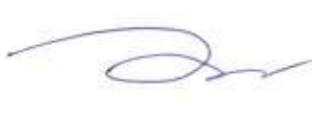
	Quý 04/2025	Quý 04/2024
	VND	VND
Tiền lương và thù lao của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các nhân sự quản lý chủ chốt khác	1.436.700.000	1.436.700.000
Tiền lương và thù lao của Ban kiểm soát	161.700.000	161.700.000

Người lập



Nguyễn Thị Chung

Kế toán trưởng



Lê Thị Bích Loan

Đồng Nai, ngày 29 tháng 01 năm 2026.

Tổng Giám Đốc



Trần Thanh Hải