

TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI LONG THÀNH

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

Số: 34/1/SZL-TCKT
V/v Giải trình bổ sung tình hình biến động
lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp.

Long Thành, ngày 23 tháng 03 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 năm 2025 như sau:

Đơn vị: đồng

Stt	Nội dung	Năm 2025	Năm 2024	Tỷ lệ
1	Tổng doanh thu	570.584.461.474	515.824.889.443	Tăng 10,62 %
2	Tổng chi phí	399.654.637.206	389.461.349.019	Tăng 2,62%
3	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	140.686.596.943	104.572.311.833	Tăng 34,54%

- Tổng doanh thu tăng 54.579.572.031 đồng, tương ứng tăng 10,62%, chủ yếu do tăng doanh thu cho thuê nhà xưởng và doanh thu kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp.

- Lợi nhuận sau thuế tăng 36.114.285.110 đồng, tương đương tăng 34,54%, so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do tăng doanh thu nhà xưởng và doanh thu kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp.

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

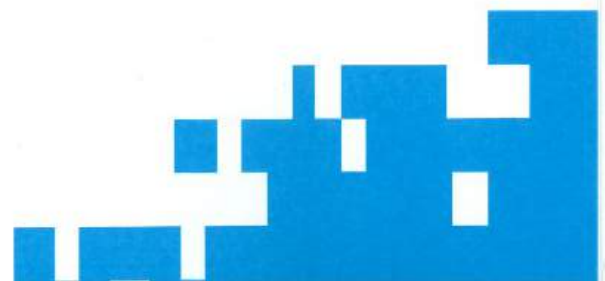
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH
DN: C=VN, L=ĐỒNG NAI, O=S/ K/ HO/CH V/ Đ/U TỰ T/ NH Đ/ NG NAI, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1 =MST:3600649539, E= LONGTHANHIZ@ SONADEZI.COM.VN/THUYDOA N20@YAHOO.COM
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.03.09 15:06:12 +07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.3.0

SZL

**CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI LONG THÀNH**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

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

MỤC LỤC	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 – 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8 – 9
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	10 – 51



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành (dưới đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đính kèm đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Chủ tịch
Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên
Ông Trần Anh Tuấn	Thành viên
Ông Nguyễn Thế Phòng	Thành viên
Bà Trần Thị Thanh Thủy	Thành viên
Bà Đỗ Thị Quỳnh An	Thành viên

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Nguyễn Thị Ngọc Trang	Trưởng ban
Bà Trịnh Thị Hoa	Thành viên
Bà Dương Ngọc Trúc Yên	Thành viên

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Phạm Anh Tuấn	Tổng Giám đốc
Ông Lê Xuân Sâm	Phó Tổng Giám đốc
Bà Lê Thị Giang	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc

KIỂM TOÁN VIÊN

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hằng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam cũng như các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Công ty và thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính.

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Phạm Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 03 tháng 03 năm 2026

RSM Việt Nam

Tầng 3A, Tòa nhà L'Mak The Signature
147-147Bis Hai Bà Trưng
Phường Võ Thị Sáu, Quận 3
TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

T +8428 3827 5026
contact_hcm@rsm.com.vn
www.rsm.global/vietnam

Số: 63/2026/KT-RSMHCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông
Các thành viên Hội đồng Quản trị
Các thành viên Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 03 tháng 03 năm 2026 từ trang 05 đến trang 51, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC



Trịnh Thanh Thanh
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
2820-2025-026-1

Lê Hoàng Mỹ Linh
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
6326-2023-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam

TP. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 03 năm 2026

Như đã trình bày tại Mục 2.1 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính, báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		237.171.355.511	277.676.242.016
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		37.644.015.409	51.311.807.978
1. Tiền	111	4.1	37.644.015.409	51.311.807.978
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		20.000.000.000	20.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	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	4.3	27.251.767.778	20.543.577.166
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	14.223.338.256	9.131.862.319
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	12.135.808.025	55.346.843.987
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(11.275.441.166)	(6.160.818.583)
IV. Hàng tồn kho	140		117.531.016.279	117.313.775.033
1. Hàng tồn kho	141	4.7	117.531.016.279	117.313.775.033
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		19.660.850.930	10.189.194.116
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.11	6.508.773.019	6.654.200.870
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.14	13.152.077.911	3.534.993.246
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.790.844.495.670	1.608.239.153.648
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		3.680.592.539	3.680.592.539
1. Phải thu dài hạn khác	216	4.5	3.680.592.539	3.680.592.539
II. Tài sản cố định	220		193.050.111.842	186.266.712.979
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	192.905.925.842	186.034.345.979
Nguyên giá	222		654.111.796.055	623.584.412.230
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(461.205.870.213)	(437.550.066.251)
2. Tài sản cố định 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	4.10	524.821.923.690	497.816.387.986
1. Nguyên giá	231		1.011.948.914.321	926.346.518.918
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(487.126.990.631)	(428.530.130.932)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		377.269.999.516	315.222.557.853
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.8	377.269.999.516	315.222.557.853
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	398.046.400.000	391.796.400.000
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		104.500.000.000	104.500.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		293.546.400.000	287.296.400.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		293.975.468.083	213.456.502.291
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.11	283.137.051.115	209.672.579.389
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.9	10.838.416.968	3.783.922.902
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		2.028.015.851.181	1.885.915.395.664

(Xem trang tiếp theo)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.345.537.289.146	1.255.805.327.572
I. Nợ ngắn hạn	310		244.848.118.328	205.204.026.280
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	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	4.14	3.618.985.269	3.377.248.596
4. Phải trả người lao động	314		11.108.544.223	4.629.229.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.15	45.429.367.734	45.502.692.243
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.16	31.164.170.147	25.626.680.960
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.17	22.526.602.989	6.706.897.466
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.18	73.223.412.522	78.872.555.560
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.19	18.804.071.274	19.480.145.666
II. Nợ dài hạn	330		1.100.689.170.818	1.050.601.301.292
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	4.13	13.584.000.000	16.084.000.000
2. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.15	8.249.466.036	9.356.992.088
3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.16	649.760.341.962	619.415.023.667
4. Phải trả dài hạn khác	337	4.17	292.802.450.441	275.228.420.469
5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.18	136.292.912.379	130.516.865.068
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		682.478.562.035	630.110.068.092
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.20	682.478.562.035	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
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		5.486.321.235	5.486.321.235
3. Cổ phiếu quỹ	415		(22.323.606.949)	(22.323.606.949)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		94.837.585.396	84.380.585.396
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		313.329.862.353	271.418.368.410
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		172.643.265.410	166.846.056.577
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		140.686.596.943	104.572.311.833
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		2.028.015.851.181	1.885.915.395.664



Phạm Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

Phạm Trần Hưng Thịnh
Kế toán trưởng

Tiêu Thị Cẩm Anh
Người lập

Đồng Nai, ngày 03 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	534.753.004.309	488.191.875.766
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		534.753.004.309	488.191.875.766
3. Giá vốn hàng bán	11	5.2	324.786.764.647	326.265.121.624
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		209.966.239.662	161.926.754.142
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	28.402.431.242	24.777.176.324
6. Chi phí tài chính	22		4.058.559.105	3.907.316.743
Trong đó, chi phí lãi vay	23		4.058.520.087	3.907.094.318
7. Chi phí bán hàng	25		4.996.220.154	4.356.375.380
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.4	59.723.306.058	44.903.256.752
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		169.590.585.587	133.536.981.591
10. Thu nhập khác	31	5.5	7.429.025.923	2.855.837.353
11. Chi phí khác	32	5.6	6.089.787.242	10.029.278.520
12. Lợi nhuận khác	40		1.339.238.681	(7.173.441.167)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		170.929.824.268	126.363.540.424
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	37.297.721.391	23.469.766.794
15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	5.9	(7.054.494.066)	(1.678.538.203)
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		140.686.596.943	104.572.311.833
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.20.4	4.116	3.381
18. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.20.5	4.116	3.381



Phạm Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

Phạm Trần Hưng Thịnh
Kế toán trưởng

Tiêu Thị Cẩm Anh
Người lập

Đồng Nai, ngày 03 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		170.929.824.268	126.363.540.424
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.7	81.463.171.141	76.643.300.620
Các khoản dự phòng	03	5.7	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
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		233.622.569.015	182.478.603.276
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		21.931.325.748	(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		119.266.734.304	43.064.854.601
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(73.319.043.875)	(1.069.337.940)
Tiền lãi vay đã trả	14		(3.950.861.040)	(3.988.541.318)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.14	(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		247.730.304.385	163.674.384.682
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(201.945.561.903)	(140.135.255.068)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		378.307.452	163.125.455
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		-	(26.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của 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 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		(179.552.090.363)	(185.219.561.079)

(Xem trang tiếp theo)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP THEO)

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	78.999.459.833	35.898.340.997
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(78.872.555.560)	(81.894.400.080)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	4.20.6	(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 NĂM				
(50 = 20+30+40)	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 NĂM				
(70 = 50+60+61)	70	4.1	37.644.015.409	51.311.807.978



Phạm Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

Phạm Trần Hưng Thịnh
Kế toán trưởng

Tiêu Thị Cẩm Anh
Người lập

Đồng Nai, ngày 03 tháng 03 năm 2026

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

Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4703000058 ngày 18 tháng 08 năm 2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp. Từ ngày 29 tháng 05 năm 2009, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đã thay đổi sang số 3600649539 và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là lần thứ 17 vào ngày 15 tháng 08 năm 2025 về thay đổi địa chỉ Công ty.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 291.148.400.000 VND, được chi tiết như sau:

Nhà đầu tư	Quốc gia	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
		Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp	Việt Nam	153.570.000.000	52,75	153.570.000.000	52,75
Các cổ đông khác		137.578.400.000	47,25	137.578.400.000	47,25
Cộng		291.148.400.000	100,00	291.148.400.000	100,00

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 112 (31/12/2024: 113).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- 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, quản lý bất động sản;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước;
- Tái chế phế liệu;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Thu gom rác thải độc hại;
- 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;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

- Thu gom rác thải không độc hại;
- Xây dựng nhà các loại;
- Phá dỡ;
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan: Bán buôn xăng, dầu, khí dầu mỏ hóa lỏng;
- Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Xây dựng công trình công ích;
- Hoạt động tư vấn quản lý;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày: Kinh doanh khách sạn, nhà nghỉ;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại;
- Bán lẻ nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh.

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có các công ty liên kết như sau:

Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
CTCP Sonadezi An Bình	Xây dựng công trình.	Số 113-116 lô C2, Đường 9, khu dân cư An Bình, phường Trán Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.	22,49%	22,49%	22,49%
CTCP Sonadezi Bình Thuận	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	443 Khu phố 1, xã Tân Minh, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam.	20,00%	20,00%	20,00%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các đơn vị trực thuộc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 gồm:

Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ
Chi nhánh CTCP Sonadezi Long Thành – Cửa hàng Xăng dầu Sonadezi Long Thành	Bán buôn xăng dầu, khí dầu mỏ hóa lỏng.	Đường số 1, KCN Long Thành, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.
Chi nhánh Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	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 Nghĩa Thành, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND"), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam; Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính, cùng với các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3. Kỳ kế toán năm

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

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG**3.1. Ngoại tệ**

- Tỷ giá áp dụng trong kế toán là tỷ giá của Ngân hàng Công Thương Việt Nam – Chi nhánh KCN Biên Hòa;
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại tài sản là tỷ giá mua ngoại tệ;
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại nợ phải trả là tỷ giá bán ngoại tệ.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong quá trình thanh toán được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ. Số dư các khoản mục tiền, nợ phải thu, nợ phải trả có gốc ngoại tệ, ngoại trừ số dư các khoản trả trước cho người bán bằng ngoại tệ, số dư chi phí trả trước bằng ngoại tệ và số dư doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ, được chuyển đổi sang đồng tiền hạch toán theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế vào ngày lập bảng cân đối kế toán. Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ sau khi bù trừ tăng giảm được hạch toán vào kết quả kinh doanh trong năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.2. Các ước tính kế toán

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

3.3. 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".

3.4. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất đó được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty liên kết khi 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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, 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 liên kết và đơn vị khác

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

Dự phòng tổn thất đầu tư vào 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.

3.5. Nợ phải thu

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

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

Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi

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

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

3.6. 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.

Dự án bất động sản đang xây dựng để bán được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc giải phóng mặt bằng, đền bù giải tỏa và xây dựng bao gồm các chi phí đi vay. Giá trị thuần có thể thực hiện được bao gồm giá bán hiện hành trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành căn hộ hoặc dự án dân cư và các chi phí bán hàng và tiếp thị ước tính.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên tình hình hoạt động bình thường.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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.

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tại ngày lập báo cáo tài chính, 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.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

Nguyên liệu, vật liệu và công cụ dụng cụ dự trữ để sử dụng cho mục đích sản xuất ra sản phẩm không được lập dự phòng nếu sản phẩm do chúng góp phần cấu tạo nên sẽ được bán bằng hoặc cao hơn giá thành sản xuất của sản phẩm.

3.7. 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. Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh và chi phí lắp đặt, chạy thử trừ đi giá trị sản phẩm thu hồi trong quá trình chạy thử, sản xuất thử.

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

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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	03 – 25 năm
▪ Máy móc thiết bị	03 – 10 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 12 năm
▪ Khác	04 năm

3.8. Thuê tài sản

Thuê hoạt động

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

3.9. Cho thuê tài sản

Cho thuê hoạt động

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

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

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

3.10. Bất động sản đầu tư

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

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

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

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

- | | |
|--------------------------|-------------|
| ▪ Nhà cửa, vật kiến trúc | 03 – 20 năm |
| ▪ Cơ sở hạ tầng | 07 – 15 năm |

Khi thanh lý/bán bất động sản đầu tư, chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

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 trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan được hạch toán phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc trích khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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 chi phí thuê đất KCN Châu Đức và KCN Tân Đức, chi phí kinh doanh nhà, chi phí kinh doanh nhà xưởng, chi phí kinh doanh nhà đất,... 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:

- Tiền thuê đất, thuê cơ sở hạ tầng, thuê tài sản cố định trả trước được phân bổ theo thời hạn thuê và mục đích kinh doanh;
- Chi phí trả trước kinh doanh nhà xưởng được phân bổ từ 01 đến 07 năm;
- Chi phí trả trước kinh doanh đất trong giai đoạn trước hoạt động được phân bổ từ 01 đến 42 năm;
- Chi phí mua bảo hiểm (bảo hiểm cháy, nổ, bảo hiểm tài sản,...) được phân bổ từ 01 đến 5 năm;
- 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 tối đa không quá 03 năm.

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 các 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 tắc và theo từng đối tượng.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.14. Chi phí đi vay

Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh.

Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

3.15. Chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

3.16. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước như số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

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

3.17. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

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 cổ tức.

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 phòng theo Điều lệ Công ty và theo các quy định của pháp luật Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.18. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

Đối với việc ghi nhận doanh thu căn hộ, doanh thu được hạch toán khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau đây:

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

Đối với việc ghi nhận doanh thu chuyển quyền sử dụng đất của lô đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng, doanh thu 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.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu về 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.

Đối với việc ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê tài sản, doanh thu được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi dịch vụ đã được cung cấp và khách hàng thuê tài sản đã sử dụng tài 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 Công ty có quyền nhận khoản lãi.

3.19. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán ra và cung cấp trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

3.20. 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 vốn và khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ và lỗ tỷ giá hối đoái.

3.21. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng...

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác.

3.22. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất (và các luật thuế) có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (lỗ tính thuế) tại thời điểm giao dịch;
- Tài sản thuế hoãn lại cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh chỉ được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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 được ghi giảm đến mức bảo đảm 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 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.

Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí để tính lãi, lỗ của kỳ phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ hay một kỳ khác.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Thuế giá trị gia tăng

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

- Dịch vụ cho thuê: 10%
- Kinh doanh xăng dầu: 10%
- Dịch vụ cung cấp nước: 5%;
- Cung cấp dịch vụ vào doanh nghiệp chế xuất: 0%;
- Các dịch vụ khác: 10%.

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

Các loại thuế khác

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

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

3.23. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

3.24. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

3.25. Báo cáo bộ phận

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

3.26. Các bên liên quan

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**3.27. Công cụ tài chính*****Ghi nhận ban đầu******Tài sản tài chính***

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc và các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, công cụ tài chính đã được niêm yết và chưa niêm yết và các công cụ tài chính phái sinh.

Công nợ tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác, các khoản nợ và các khoản vay.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**4.1. Tiền**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tiền mặt	46.268.726	46.964.825
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	37.597.746.683	51.264.843.153
Cộng	37.644.015.409	51.311.807.978

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là khoản tiền gửi có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng với lãi suất là 4,1%/năm, chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn tại Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai là bên liên quan – Xem thêm Mục 8	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2025 VND			Tại ngày 01/01/2025 VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên kết:						
CTCP Sonadezi An Bình (a)	24.500.000.000	(*)	-	24.500.000.000	(*)	-
CTCP Sonadezi Bình Thuận (b)	80.000.000.000	(*)	-	80.000.000.000	(*)	-
Cộng	104.500.000.000		-	104.500.000.000		-
Đầu tư vào đơn vị khác:						
CTCP Dịch vụ Sonadezi (c)	8.750.000.000	15.153.333.333	-	2.500.000.000	7.154.166.667	-
CTCP Sonadezi Châu Đức (d)	221.760.000.000	528.897.600.000	-	221.760.000.000	769.305.600.000	-
CTCP Sonadezi Long Bình (e)	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	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

(a) Khoản đầu tư chiếm 22,49% quyền sở hữu của CTCP Sonadezi An Binh, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam với hoạt động chính là xây dựng, sản xuất bê tông và kinh doanh Khu công nghiệp.

(b) Khoản đầu tư chiếm 20,00% quyền sở hữu của CTCP Sonadezi Binh Thuận, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam với hoạt động chính là kinh doanh Khu công nghiệp.

(c) Khoản đầu tư chiếm 5,00% vốn điều lệ của CTCP Dịch vụ Sonadezi, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam, giao dịch trên sàn UpCOM với mã chứng khoán là SDV. Ngành nghề hoạt động chính của CTCP Dịch vụ Sonadezi là thu gom rác thải không độc hại. Năm 2025, Công ty đã mua 250.000 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.

(d) Khoản đầu tư chiếm 10,08% vốn điều lệ của CTCP Sonadezi Châu Đức, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam, niêm yết trên sàn HOSE với mã chứng khoán là SZC. Ngành nghề hoạt động chính của Công ty này là đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, kinh doanh bất động sản.

(e) Khoản đầu tư chiếm 8,40% vốn điều lệ của CTCP Sonadezi Long Binh, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam, niêm yết trên sàn HNX với mã chứng khoán là SZB. Ngành nghề hoạt động chính của Công ty này là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

(*) 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.

Công ty đã xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trên cơ sở giá niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán và số lượng cổ phiếu mà Công ty đang nắm giữ tại ngày 31/12/2025.

(Xem trang tiếp theo)

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

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan – Xem thêm Mục 8	6.762.531	177.033.750
Phải thu từ khách hàng:		
Công ty Cổ phần 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 (*)	4.536.608.813	4.535.957.788
Cộng	27.251.767.778	20.543.577.166

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, mỗi khoản phải thu các khách hàng khác nhỏ hơn 10% tổng số phải thu ngắn hạn của khách hàng.

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Trả trước cho người bán là các bên liên quan – Xem thêm Mục 8	4.419.908.269	-
Trả trước cho người bán:		
Công ty TNHH Cơ Khí Xây Dựng Lê Tuyên	4.610.001.935	-
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

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, trả trước các nhà cung cấp khác có số dư mỗi khoản trả trước dưới 10% tổng số trả trước cho người bán ngắn hạn.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.5. Phải thu khác

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
	Phải thu khác từ các bên liên quan – Xem thêm Mục 8	199.638.323	-	21.400.218.000
	Tạm ứng	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, huyện Long Thành"	11.250.269.997	-	33.051.409.000
Phải thu khác				
	467.948.033	-	469.515.424	-
Cộng	12.135.808.025	-	55.346.843.987	-

Dài hạn:

Ký cược, ký quỹ (*)

3.680.592.539 - 3.680.592.539 -

(*) Là khoản tiền ký quỹ cho Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Đồng Nai để bảo đảm thực hiện dự án đầu tư cụm công nghiệp Long Phước 1 tại xã Long Phước, tỉnh Đồng Nai.

4.6. Nợ xấu

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	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 hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	14.494.100.303	3.218.659.137	6.160.818.583	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Chi tiết tình hình tăng, giảm dự phòng nợ phải thu khó đòi trong năm như sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Số đầu năm	(6.160.818.583)	(5.656.071.315)
Trích lập trong năm	(5.162.622.583)	(504.747.268)
Hoàn nhập trong năm	48.000.000	-
Số cuối năm	(11.275.441.166)	(6.160.818.583)

Ban Tổng Giám đốc nhận thấy khả năng thu hồi nợ phải thu quá hạn là thấp vì các khoản phải thu này đã quá thời hạn trên 01 năm mà Công ty vẫn chưa thu được nợ.

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

	Tại ngày 31/12/2025 VND			Tại ngày 01/01/2025 VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Công ty Cổ phần Cơ Điện Hoàng Hưng	14.127.359.466	3.218.659.137	Từ trên 01 năm đến trên 03 năm	5.794.077.746	-	Trên 03 năm
Công ty TNHH P & F Vina	366.740.837	-	Trên 03 năm	366.740.837	-	Trên 03 năm
Cộng	14.494.100.303	3.218.659.137		6.160.818.583	-	

Các khoản nợ phải thu khó đòi đã xử lý của Công ty được chi tiết tại Mục 4.21.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.7. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	133.925.000	-	201.235.000	-
Chi phí SXKD dở dang(*)	75.839.778.753	-	75.334.845.661	-
Thành phẩm	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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025.

4.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Hạng mục xây dựng Cụm công nghiệp Long Phước	295.863.753.883	257.989.957.341
Hạng mục xây dựng Nhà xưởng cho thuê	3.831.017.648	34.978.700.979
Hạng mục xây dựng Khu TĐC Tam An – Bò Sữa	13.892.726.361	9.872.934.261
Hạng mục xây dựng KCN Long Thành	1.162.522.989	6.379.239.752
Hạng mục xây dựng KCN Châu Đức	60.551.961.747	4.055.526.814
Hạng mục dự án Khu nhà ở Sonadezi Long Thành	1.204.719.144	1.204.719.144
Hạng mục xây dựng Khu đô thị Sona Riverview	732.479.562	732.479.562
Hạng mục xây dựng Khu phức hợp Long Thành	9.000.000	9.000.000
Hạng mục mua sắm tài sản cố định	21.818.182	-
Cộng	377.269.999.516	315.222.557.853

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào tài sản cố định và tài sản dở dang trong năm là 10.138.412.881 VND, trong đó phần chi phí lãi vay từ các bên liên quan được vốn hóa là 771.513.000 VND (Năm 2024 là 795.953.000 VND) – Xem thêm Mục 8.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2025	588.225.939.299	15.364.236.939	12.562.058.270	7.128.468.673	303.709.049	623.584.412.230
Mua trong năm	319.950.000	-	-	520.703.867	-	840.653.867
Đầu tư XDCB hoàn thành	25.172.980.902	5.162.109.417	-	418.622.783	-	30.753.713.102
Xóa sổ tài sản	(1.066.983.144)	-	-	-	-	(1.066.983.144)
Tại ngày 31/12/2025	612.651.887.057	20.526.346.356	12.562.058.270	8.067.795.323	303.709.049	654.111.796.055
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2025	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 năm	21.735.805.891	651.868.268	926.823.000	571.159.335	-	23.885.656.494
Xóa sổ tài sản	(229.852.532)	-	-	-	-	(229.852.532)
Tại ngày 31/12/2025	431.132.453.171	13.587.838.487	10.266.914.455	5.914.955.051	303.709.049	461.205.870.213
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2025	178.599.439.487	2.428.266.720	3.221.966.815	1.784.672.957	-	186.034.345.979
Tại ngày 31/12/2025	181.519.433.886	6.938.507.869	2.295.143.815	2.152.840.272	-	192.905.925.842

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 309.406.751.028 VND.

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình là 20.949.887.716 VND đã được dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho các khoản vay – Xem thêm Mục 4.18.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Tại ngày 01/01/2025 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 31/12/2025 VND
-----------	-------------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------

Bất động sản đầu tư cho thuê:

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

Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư là 346.042.371.079 VND đã được dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho các khoản vay – Xem thêm Mục 4.18.

Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 140.347.380.404 VND.

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê để thuyết minh trong báo cáo tài chính do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.11. Chi phí trả trước**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí quản lý tại KCN Châu Đức	2.952.052.868	-
Chi phí trả trước kinh doanh nhà xưởng	2.788.061.014	5.941.559.103
Chi phí quản lý văn phòng Công ty	688.802.258	671.894.593
Chi phí trả trước khác	79.856.879	40.747.174
Cộng	6.508.773.019	6.654.200.870
Dài hạn:		
Tiền thuê đất tại KCN Châu Đức (*)	147.825.766.076	150.534.290.140
Tiền thuê đất tại KCN Tân Đức	71.084.388.788	-
Chi phí trả trước kinh doanh đất	45.978.060.079	40.561.175.691
Chi phí trả trước đền bù đất KCN Long Thành	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 quản lý văn phòng Công ty	1.012.031.781	836.992.406
Chi phí trả trước dài hạn khác	818.619.150	367.352.475
Chi phí trả trước kinh doanh cửa hàng xăng dầu	143.862.631	325.690.631
Cộng	283.137.051.115	209.672.579.389

(*) Trong đó, giá trị còn lại của tiền thuê đất trả trước tại KCN Châu Đức đến ngày 31/12/2025 là 108.760.743.230 VND đã được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.18.

4.12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm Mục 8	7.169.429.546	7.169.429.546	6.404.646.490	6.404.646.490
Phải trả cho người bán:				
Công ty TNHH Xây dựng Trường An Thịnh	5.554.214.921	5.554.214.921	-	-
Công ty TNHH Xây dựng Điện Hiệp Nhất Thành	3.079.897.144	3.079.897.144	127.088.000	127.088.000
Các nhà cung cấp khác (*)	19.884.210.282	19.884.210.282	11.977.121.481	11.977.121.481
Cộng	35.687.751.893	35.687.751.893	18.508.855.971	18.508.855.971

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, phải trả cho nhà cung cấp khác có số dư mỗi khoản phải trả dưới 10% tổng số phải trả cho người bán ngắn hạn.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.13. Người mua trả trước dài hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Công ty TNHH Olympus Việt Nam Samtec INC	3.084.000.000 10.500.000.000	4.084.000.000 12.000.000.000
Cộng	13.584.000.000	16.084.000.000

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

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Số phát sinh VND	Số đã khấu trừ VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Thuế GTGT được khấu trừ	13.152.077.911	37.716.290.169	28.099.205.504	3.534.993.246

**Tại ngày 31/12/2025
VND**

**Trong năm
VND**

**Tại ngày 01/01/2025
VND**

	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	-	11.637.511.152	11.637.511.152	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	3.343.753.052	37.297.721.391	37.084.465.399	-	3.130.497.060
Thuế thu nhập cá nhân	-	164.573.000	3.037.275.617	2.998.133.617	-	125.431.000
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	-	5.686.525.395	5.686.525.395	-	-
Các loại thuế khác	-	-	5.000.000	5.000.000	-	-
Các khoản phí, lệ phí	-	110.659.217	795.910.174	806.571.493	-	121.320.536
Cộng	-	3.618.985.269	58.459.943.729	58.218.207.056	-	3.377.248.596



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.15. Chi phí phải trả**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Trích bổ sung chi phí thuê đất tại KCN Long Thành	44.265.169.191	44.265.169.191
Trích trước chi phí lãi vay phải trả	1.011.740.543	1.145.467.126
Các khoản trích trước khác	152.458.000	92.055.926
Cộng	45.429.367.734	45.502.692.243
Dài hạn:		
Trích trước chi phí kinh doanh nhà xưởng	8.249.466.036	9.356.992.088

4.16. Doanh thu chưa thực hiện

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất	681.690.800	681.690.800
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê mặt bằng	30.430.365.747	24.892.876.560
Doanh thu nhận trước tiền phí quản lý	52.113.600	52.113.600
Cộng	31.164.170.147	25.626.680.960
Dài hạn:		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất	17.712.970.634	18.394.661.434
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê mặt bằng	630.665.472.128	599.586.349.433
Doanh thu nhận trước tiền phí quản lý	1.381.899.200	1.434.012.800
Cộng	649.760.341.962	619.415.023.667

4.17. Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược từ các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	180.000.000	60.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn từ các đối tượng khác	20.466.537.459	4.948.768.600
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	287.843.000	227.321.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.592.222.530	1.470.807.866
Cộng	22.526.602.989	6.706.897.466
Dài hạn:		
Cổ tức, lợi nhuận phải trả dài hạn	157.833.525.304	163.679.211.304
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	134.968.925.137	111.549.209.165
Cộng	292.802.450.441	275.228.420.469

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

4.18. Vay

34

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Thông tin chi tiết các khoản vay như sau:

- Vay dài hạn Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai:

Hạn mức vay:	45.000.000.000 VND
Thời hạn vay:	66 tháng
Lãi suất:	7,5%/năm
Mục đích vay:	Bổ sung vốn để thực hiện đầu tư xây dựng cụm nhà xưởng cho thuê giai đoạn 4 tại Khu công nghiệp Long Thành.
Tài sản đảm bảo:	Các nhà xưởng hiện hữu trên đất theo Hợp đồng thế chấp số 23/2020/HĐTC – TD ngày 27 tháng 7 năm 2020 với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2025 là 36.499.817.691 VND – Xem thêm Mục 4.10.

Hạn mức vay:	135.000.000.000 VND
Thời hạn vay:	66 tháng
Lãi suất:	7,5%/năm
Mục đích vay:	Bổ sung vốn để thực hiện đầu tư xây dựng cụm nhà xưởng cho thuê giai đoạn 5 tại Khu công nghiệp Long Thành.
Tài sản đảm bảo:	Đảm bảo bằng các nhà xưởng hiện hữu trên đất theo Hợp đồng thế chấp số 01/2023/HĐTC – TD ngày 16 tháng 01 năm 2023 với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2025 là 127.865.939.623 VND – Xem thêm Mục 4.10.

- Vay dài hạn Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam – CN Biên Hòa:

Hạn mức vay:	453.000.000.000 VND
Thời hạn vay:	84 tháng
Lãi suất:	6,6%/năm
Mục đích vay:	Bổ sung vốn để thực hiện đầu tư xây dựng Dự án cụm Công nghiệp Long Phước 1.
Tài sản đảm bảo:	Quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp số VN121010143/900308468/01 ký ngày 22 tháng 02 năm 2022 với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2025 là 108.760.743.230 VND – Xem thêm Mục 4.11.
	Thư bảo lãnh của Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp với giá trị bảo lãnh không vượt quá 181.240.000.000 VND – Xem thêm Mục 8.

Hạn mức vay:	123.000.000.000 VND
Thời hạn vay:	96 tháng
Lãi suất:	Từ 6,325%/năm đến 6,85%/năm
Mục đích vay:	Thanh toán chi phí xây dựng và chi phí thiết bị để thực hiện dự án "Cụm xưởng cho thuê trên lô đất 5,88 ha - KCN Châu Đức" tại KCN Châu Đức, xã Ngãi Giao, Thành phố Hồ Chí Minh.
Tài sản đảm bảo:	Quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp số VN121010143/900308468/01 ký ngày 22 tháng 02 năm 2022 với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2025 là 108.760.743.230 VND – Xem thêm Mục 4.11.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

- Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – CN KCN Biên Hoà:

Hạn mức vay: 33.000.000.000 VND

Thời hạn vay: 60 tháng

Lãi suất: 8,2%/năm

Mục đích vay: Bổ sung vốn để thực hiện đầu tư xây dựng các Nhà xưởng số 70 và 71 thuộc cho thuê tại Khu Công nghiệp Long Thành.

Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất, tài sản hình thành trong tương lai (công trình xây dựng trên đất), cụ thể là công trình Nhà máy xử lý nước thải theo Hợp đồng thế chấp số 01/2021/HĐBĐ/NHCT682-SZL-NMXMLNT ký ngày 05 tháng 7 năm 2021 với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2025 là 20.949.887.716 VND – Xem thêm Mục 4.9.

- Vay dài hạn Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam – CN Biên Hoà:

Hạn mức vay: 113.764.000.000 VND

Thời hạn vay: 96 tháng

Lãi suất: 6,1%/năm

Mục đích vay: Tài trợ vốn đầu tư xây dựng nhà xưởng giai đoạn 6 – dự án cho thuê nhà xưởng tại KCN Long Thành, Đồng Nai (8 nhà xưởng từ nhà xưởng số 73 đến số 80) bao gồm chi phí xây dựng đường nội bộ, chi phí xây dựng nhà xưởng và chi phí thiết bị liên quan đến nhà xưởng.

Tài sản đảm bảo: Toàn bộ tài sản gắn liền với đất là nhà xưởng số 62 đến số 67, nhà xưởng số 70 đến số 72 và các công trình phụ trợ được quy định chi tiết tại Hợp đồng thế chấp số SHBBH/2025/HDTC/CORP-50 và số SHBBH/2025/HDTC/CORP-51 ký ngày 18/08/2025 với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2025 là 181.676.613.765 VND – Xem thêm Mục 4.10.

4.19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	VND
Tại ngày 01/01/2025		19.480.145.666
Trích quỹ trong năm		12.130.169.000
Thu trong năm		109.610.000
Chi trong năm		(12.915.853.392)
Tại ngày 31/12/2025		18.804.071.274

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.20. Vốn chủ sở hữu

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					Cộng VND
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	
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 trước	-	-	-	-	104.572.311.833	104.572.311.833
Phân bổ lợi nhuận giữ lại để chia cổ tức năm 2024 – Xem thêm Mục 4.20.6	-	-	-	-	5.845.686.000	5.845.686.000
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2023	-	-	-	-	(13.881.611.000)	(13.881.611.000)
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	10.359.000.000	(10.359.000.000)	-
Chia cổ tức năm 2023	-	-	-	-	(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	-	-	-	-	140.686.596.943	140.686.596.943
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2024	-	-	-	-	(12.130.169.000)	(12.130.169.000)
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	10.457.000.000	(10.457.000.000)	-
Chia cổ tức năm 2024 (*)	-	-	-	-	(82.033.620.000)	(82.033.620.000)
Phân bổ lợi nhuận giữ lại để chia cổ tức năm 2025 – Xem thêm Mục 4.20.6	-	-	-	-	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	313.329.862.353	682.478.562.035

(*) Cổ tức được chia theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 35/1/SZL-HĐQT ngày 17 tháng 04 năm 2025. Trong đó, cổ tức đã trả cho các bên liên quan là 51.395.553.000 VND – Xem thêm Mục 8.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.20.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
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

4.20.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	29.114.840	29.114.840
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	29.114.840	29.114.840
Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại (cổ phiếu quỹ)	(1.770.300)	(1.770.300)
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	27.344.540	27.344.540

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

4.20.4. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty (Tạm) Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	140.686.596.943 (28.137.319.389)	104.572.311.833 (12.130.169.000)
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	112.549.277.554	92.442.142.833
Số cổ phần lưu hành bình quân trong năm	27.344.540	27.344.540
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.116	3.381

(*) Tại ngày 31/12/2025, Công ty ước tính số trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi theo tỷ lệ 20% lợi nhuận sau thuế theo Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông số 35/1/SZL-HĐQT ngày 17 tháng 04 năm 2025.

4.20.5. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty (Tạm) Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	140.686.596.943 (28.137.319.389)	104.572.311.833 (12.130.169.000)
Lãi sau thuế để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	112.549.277.554	92.442.142.833
Số lượng cổ phiếu để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	27.344.540	27.344.540
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	4.116	3.381

(*) Tại ngày 31/12/2025, Công ty ước tính số trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi theo tỷ lệ 20% lợi nhuận sau thuế theo Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông số 35/1/SZL-HĐQT ngày 17 tháng 04 năm 2025.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.20.6. Cổ tức**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Số dư đầu năm	163.906.532.304	169.755.782.304
Cổ tức phải trả	82.033.620.000	54.689.080.000
Tổng số cổ tức đã trả của cổ phiếu phổ thông	(81.973.098.000)	(54.692.644.000)
Phân bổ lợi nhuận giữ lại để chia cổ tức (*)	(5.845.686.000)	(5.845.686.000)
Số dư cuối năm	158.121.368.304	163.906.532.304

(*) Nghị quyết ĐHĐCĐ số 76/NQ-SZL-HĐQT ngày 14 tháng 04 năm 2020 đã thông qua phương án xử lý khoản lợi nhuận giữ lại sau quyết toán chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng đối với phần diện tích đất cho thuê lại đã ghi nhận doanh thu một lần tại KCN Long Thành từ năm 2004 – 2008. Theo đó, ĐHĐCĐ đồng ý cho Công ty phân bổ khoản lợi nhuận giữ lại này từ năm 2019 – 2053 tương ứng mỗi năm là 5.845.686.000 VND – Xem thêm Mục 4.20.1.

4.21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
Ngoại tệ các loại:		
USD	248,52	248,52
Nợ khó đòi đã xử lý (*):		
Công ty TNHH Yo Limited	1.400.476.344	1.400.476.344
Công ty TNHH Kỹ Thuật và Xây Dựng KJ	739.612.109	739.612.109
Công ty CP SXTM Kỹ Thuật Sài Gòn Vinashin	518.387.336	518.387.336

(*) Nguyên nhân xóa sổ do công nợ không có khả năng thu hồi.

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**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu cho thuê nhà xưởng KCN Long Thành	231.453.355.179	193.748.034.666
Doanh thu kinh doanh nước	80.971.281.500	84.723.835.000
Doanh thu cho thuê đất, phí quản lý	80.900.546.648	71.633.269.650
Doanh thu xử lý nước thải	68.903.673.993	66.706.038.681
Doanh thu kinh doanh xăng dầu	55.267.674.014	57.018.104.056
Doanh thu cho thuê nhà xưởng KCN Châu Đức	12.014.072.895	9.251.077.020
Doanh thu kinh doanh nhà đất	5.074.400.080	4.943.516.693
Doanh thu khác	168.000.000	168.000.000
Cộng	534.753.004.309	488.191.875.766

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

3.395.640.699

4.449.647.061

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.2. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn cho thuê nhà xưởng KCN Long Thành	67.021.517.920	58.504.318.087
Giá vốn kinh doanh nước	74.519.559.424	78.694.069.615
Giá vốn cho thuê đất, phí quản lý	56.473.202.269	56.529.717.206
Giá vốn xử lý nước thải	58.078.647.381	57.107.359.627
Giá vốn kinh doanh xăng dầu	53.962.661.640	55.792.433.786
Giá vốn cho thuê nhà xưởng KCN Châu Đức	11.242.464.948	15.826.559.593
Giá vốn kinh doanh nhà đất	2.885.367.485	3.217.630.034
Giá vốn khác	603.343.580	593.033.676
Cộng	324.786.764.647	326.265.121.624

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi	1.103.837.088	3.020.705.322
Cổ tức, lợi nhuận được chia	27.298.368.000	21.755.972.719
Lãi chênh lệch tỷ giá	226.154	498.283
Cộng	28.402.431.242	24.777.176.324
Trong đó, doanh thu tài chính nhận từ các bên liên quan – Xem thêm Mục 8	28.118.368.000	23.002.493.719

5.4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	35.611.642.663	28.404.744.078
Chi phí vật liệu quản lý	1.579.399.889	1.663.997.708
Chi phí đồ dùng văn phòng	957.099.181	577.131.071
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.429.470.243	2.173.544.854
Thuế, phí và lệ phí	129.939.241	79.970.044
Chi phí dự phòng	5.114.622.583	504.747.268
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.067.617.536	2.250.730.639
Chi phí bằng tiền khác	4.833.514.722	9.248.391.090
Cộng	59.723.306.058	44.903.256.752

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.5. Thu nhập khác**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền thu vi phạm hợp đồng	1.792.650.293	1.789.193.159
Tiền thuê đất năm 2024 được miễn giảm	4.098.275.579	-
Các khoản khác	1.538.100.051	1.066.644.194
Cộng	7.429.025.923	2.855.837.353

5.6. Chi phí khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tổn thất tài sản do thiên tai	837.130.612	-
Các khoản phạt	3.774.831.618	454.704.468
Các khoản khác	1.477.825.012	9.574.574.052
Cộng	6.089.787.242	10.029.278.520

5.7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí hàng thương mại	52.816.036.846	54.891.237.731
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	28.689.683.662	24.674.063.234
Chi phí nhân công	35.611.642.663	28.404.744.078
Chi phí khấu hao tài sản cố định	81.463.171.141	76.643.300.620
Chi phí dịch vụ mua ngoài	173.382.730.347	174.535.927.966
Chi phí dự phòng	5.114.622.583	504.747.268
Chi phí khác bằng tiền	12.933.336.709	15.923.319.842
Cộng	390.011.223.951	375.577.340.739

5.8. 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:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	170.929.824.268	126.363.540.424
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	6.477.174.895	13.111.429.784
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(27.420.543.000)	(22.126.136.240)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	149.986.456.163	117.348.833.968
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh năm nay	29.997.291.233	23.469.766.794
Điều chỉnh thuế TNDN phải nộp của các năm trước	7.300.430.158	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	37.297.721.391	23.469.766.794

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí khi tính thuế như: Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát không trực tiếp tham gia điều hành, chi phí khấu hao vượt định mức và các chi phí không được coi là hợp lý, hợp lệ khác khi tính thuế TNDN.

Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là thu nhập khi tính thuế như các khoản cổ tức nhận được trong năm, lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện, chi phí thuế đất liên quan đến diện tích đất chưa sử dụng.

5.9. Tài sản/chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Tài sản thuế TNDN hoãn lại của Công ty và những biến động trong năm nay và năm trước được trình bày như sau:

	Bảng cân đối kế toán		Báo cáo KQHĐKD	
	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Các khoản trích trước chi phí	3.562.421.810	3.783.922.902	221.501.092	(1.678.538.203)
Chi phí thuế đất liên quan đến diện tích đất chưa sử dụng	7.275.995.158	-	(7.275.995.158)	-
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	<u>10.838.416.968</u>	<u>3.783.922.902</u>		
Chi phí thuế TNDN hoãn lại			<u>(7.054.494.066)</u>	<u>(1.678.538.203)</u>

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	78.999.459.833	35.898.340.997

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(78.872.555.560)	(81.894.400.080)

7. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

- Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp (phí quản lý, quyền sử dụng đất, cho thuê mặt bằng);
- Xử lý nước thải;
- Kinh doanh nước;
- Cho thuê nhà xưởng;
- Kinh doanh xăng dầu; và
- Hoạt động khác (kinh doanh nhà, nền đất,...).

Đơn vị tính: Ngàn VND

Chi phí mua sắm tài sản	21.526.412	10.170.019	-	-	110.951.147	49.185.193	435.328	-	45.778.193	15.983.966	178.691.080	75.339.178
Chi phí khấu hao	18.806.941	18.995.130	-	-	57.745.995	52.996.648	499.088	496.300	4.411.147	4.155.222	81.463.171	76.643.300

Công ty không có báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì hoạt động của Công ty hoàn toàn tại Việt Nam, do đó không có sự khác nhau về rủi ro và lợi ích kinh tế theo khu vực địa lý cần thiết phải thuyết minh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN****Danh sách các bên liên quan****Mối quan hệ**

1. Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Công ty mẹ
2. Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Công ty liên kết
3. Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	Công ty liên kết
4. Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai	Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
5. Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	Công ty cùng Tập đoàn
6. Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Công ty cùng Tập đoàn
7. Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Công ty cùng Tập đoàn
8. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Công ty cùng Tập đoàn
9. Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	Công ty cùng Tập đoàn
10. Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Công ty cùng Tập đoàn
11. Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	Công ty cùng Tập đoàn
12. Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Đồng Nai	Công ty cùng Tập đoàn
13. Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Công ty cùng Tập đoàn
14. Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và Ban kiểm soát	Nhân sự quản lý chủ chốt

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

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – Xem thêm Mục 4.2:		
Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai	20.000.000.000	20.000.000.000
Phải thu thương mại:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	-	177.033.750
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	6.762.531	-
Cộng – Xem thêm Mục 4.3	6.762.531	177.033.750
Trả trước cho người bán ngắn hạn – Xem thêm Mục 4.4:		
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Đồng Nai	4.419.908.269	-
Phải thu ngắn hạn khác:		
Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai – Tiền lãi dự thu	184.219.000	47.178.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai – Tiền điện	15.419.323	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận – Đặt cọc giữ đất	-	21.353.040.000
Cộng – Xem thêm Mục 4.5	199.638.323	21.400.218.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải trả thương mại:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	340.127.790	3.816.911.534
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	1.117.179.389	2.232.360.172
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	289.491.300	243.202.500
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 TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	109.404.000	100.335.484
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	3.370.944	-
Cộng – Xem thêm Mục 4.12	7.169.429.546	6.404.646.490
Phải trả ngắn hạn khác – Tiền ký quỹ, ký cược:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	50.000.000	30.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	80.000.000	30.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Đồng Nai	50.000.000	-
Cộng – Xem thêm Mục 4.17	180.000.000	60.000.000
Các khoản đi vay – Xem thêm Mục 4.18:		
Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai	44.727.761.683	42.551.864.909
Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:		
	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
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 Sonadezi Bình Thuận	3.113.656	-
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	3.277.553	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	3.875.500	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	-	836.691
Cộng - Xem thêm Mục 5.1	3.395.640.699	4.449.647.061

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Mua dịch vụ:		
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
Trả cổ tức:		
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	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	161.310.000
Cộng – Xem thêm Mục 4.20.1	51.395.553.000	34.271.910.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	7.564.368.000	8.319.972.719
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	840.000.000	840.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	750.000.000	500.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	18.144.000.000	12.096.000.000
Lãi tiền gửi:		
Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai	820.000.000	1.246.521.000
Cộng - Xem thêm Mục 5.3	28.118.368.000	23.002.493.719
Chi phí lãi vay:		
Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai	3.879.734.000	3.008.351.000
Chi phí lãi vay đã vốn hóa – Xem thêm Mục 4.8	771.513.000	795.953.000
Chi phí lãi vay ghi nhận vào kết quả HĐKD	3.108.221.000	2.212.398.000

Cam kết bảo lãnh:

Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (công ty mẹ) đã dùng thư bảo lãnh của mình để bảo đảm cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam – Chi nhánh Biên Hòa với số dư nợ gốc và tiền lãi cùng các nghĩa vụ tài chính phát sinh từ số nợ gốc này tối đa là 181.240.000.000 VND – Xem thêm Mục 4.18.

Thủ lao và thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị (" HĐQT") của Công ty trong năm như sau:

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

2017

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

Tên	Chức vụ	Năm 2025 VND			Năm 2024 VND		
		Thù lao	Thu nhập	Cộng	Thù lao	Thu nhập	Cộng
Bà Nguyễn Thị Ngọc Trang	Trưởng Ban Kiểm soát	-	895.000.000	895.000.000	-	923.900.000	923.900.000
Bà Trịnh Thị Hoa	Thành viên	48.000.000	45.000.000	93.000.000	48.000.000	45.000.000	93.000.000
Bà Dương Ngọc Trúc Yên	Thành viên	48.000.000	45.000.000	93.000.000	48.000.000	45.000.000	93.000.000
Cộng		96.000.000	985.000.000	1.081.000.000	96.000.000	1.013.900.000	1.109.900.000

9. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUẾ HOẠT ĐỘNG

Công ty thuê đất với diện tích là 4.800.063 m² theo Hợp đồng thuê đất số 12HĐ/TĐ ngày 12 tháng 01 năm 2004 và Phụ lục hợp đồng thuê đất số 12/PLHĐTĐ.trn ngày 16 tháng 5 năm 2011. Hợp đồng thuê có kỳ hạn là 50 năm, với tiền thuê 160VND/m²/năm.

Theo Thông báo số 8817/TB-CTĐON ngày 07/10/2024 của Cục Thuế tỉnh Đồng Nai, đơn giá thuê đất mới là 4.860 VND/m²/năm, áp dụng từ ngày 01/01/2023 và giữ ổn định trong 5 năm.

Chi phí thuê đất theo đơn giá thuê theo Thông báo nêu trên đã ghi nhận trong năm như sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí thuê hoạt động ghi nhận trong năm	9.562.643.017	23.223.561.613

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có các khoản cam kết phải trả đến hạn theo các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang được ước tính dựa trên thông báo mới nhất và thỏa thuận trong hợp đồng là tiền thuê đất tăng 15% theo chu kỳ 05 năm như sau:

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Từ 1 năm trở xuống	13.660.918.596	13.660.918.596
Trên 1 năm đến 5 năm	60.791.087.752	58.741.949.962
Trên 5 năm	514.084.313.717	529.794.370.102
Cộng	588.536.320.065	602.197.238.660

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**10. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

Trong quá trình hoạt động, Công ty có thể có các rủi ro tài chính như sau:

- Rủi ro tín dụng: Là khả năng mà khách nợ sẽ không hoàn trả toàn bộ hoặc một phần các khoản vay, hoặc sẽ không hoàn trả đúng hạn và do đó sẽ đưa đến một khoản lỗ cho Công ty.
- Rủi ro thanh khoản: Là rủi ro mà Công ty có thể không có hoặc không có khả năng có tiền khi cần và do đó sẽ gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ có liên quan đến các khoản công nợ tài chính.
- Rủi ro thị trường: Là rủi ro mà giá trị của các công cụ tài chính sẽ biến động về mặt giá trị hợp lý hoặc dòng tiền trong tương lai do những biến động về giá cả trên thị trường. Về cơ bản, Công ty có thể có các rủi ro thị trường sau:
 - + Rủi ro lãi suất
 - + Rủi ro về giá các khoản đầu tư chứng khoán vốn

Để quản lý một cách có hiệu quả các rủi ro trên, Hội đồng quản trị (HĐQT) của Công ty đã phê duyệt những chiến lược cụ thể để quản lý những rủi ro này phù hợp với mục tiêu hoạt động của Công ty. Những chiến lược này đưa ra những hướng dẫn đối với mục tiêu ngắn hạn và dài hạn và những hành động sẽ được thực hiện để quản lý những rủi ro tài chính của Công ty. Những hướng dẫn chủ yếu bao gồm:

- Tối thiểu hóa các rủi ro về giá và rủi ro lãi suất đối với tất cả các giao dịch;
- Tất cả các hoạt động quản lý rủi ro tài chính được thực hiện và giám sát ở mức độ tập trung;
- Tất cả các hoạt động quản lý rủi ro tài chính được thực hiện trên cơ sở nhất quán, thận trọng và theo những thông lệ thị trường tốt nhất;
- Công ty có thể đầu tư cổ phiếu và các công cụ tương tự chỉ trong trường hợp có tiền nhàn rỗi tạm thời và các giao dịch này phải được HĐQT phê duyệt.

Bảng dưới đây trình bày tóm tắt tài sản tài chính và công nợ tài chính theo từng loại:

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tài sản tài chính:		
Tiền và các khoản tương đương tiền	37.644.015.409	51.311.807.978
Phải thu khách hàng và phải thu khác	16.160.545.612	14.429.936.583
Đầu tư ngắn hạn	20.000.000.000	20.000.000.000
Tài sản tài chính khác	293.546.400.000	287.296.400.000
Cộng	367.350.961.021	373.038.144.561
Công nợ tài chính:		
Các khoản vay	209.516.324.901	209.389.420.628
Phải trả người bán và phải trả khác	191.591.057.489	135.066.833.736
Chi phí phải trả	53.678.833.770	54.859.684.331
Cộng	454.786.216.160	399.315.938.695

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**Rủi ro tín dụng**

Công ty kiểm soát rủi ro tín dụng bằng cách xác định hạn mức rủi ro cho từng khách hàng. Công ty đang áp dụng chính sách chỉ giao dịch với khách hàng đáng tin cậy về mặt tín dụng. Không có những tập trung quan trọng về rủi ro tín dụng. Rủi ro tín dụng tối đa mà Công ty có thể gánh chịu được tóm tắt trong bảng dưới đây:

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tiền và tương đương tiền	37.644.015.409	51.311.807.978
Phải thu khách hàng và phải thu khác	16.160.545.612	14.429.936.583
Cộng	53.804.561.021	65.741.744.561

Tất cả các khoản phải thu quá hạn đều được đánh giá tổn thất một cách phù hợp. Thuyết minh 4.6 cung cấp những phân tích về dự phòng phải thu khó đòi.

Các tài sản sẵn sàng để bán là các khoản đầu tư vào chứng khoán vốn và do đó không có những rủi ro về tín dụng.

Rủi ro thanh khoản

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản trên cơ sở ngày đến hạn được mong đợi.

Bảng dưới đây phân tích nợ tài chính theo ngày đến hạn còn lại theo hợp đồng:

	Vay VND	Nợ phải trả VND	Chi phí phải trả VND	Cộng VND
Dưới 01 năm	73.223.412.522	56.622.132.352	45.429.367.734	175.274.912.608
Từ 1 – 5 năm	136.292.912.379	134.968.925.137	8.249.466.036	279.511.303.552
Tại ngày 31/12/2025	209.516.324.901	191.591.057.489	53.678.833.770	454.786.216.160
Dưới 01 năm	78.872.555.560	23.517.624.571	45.502.692.243	147.892.872.374
Từ 1 – 5 năm	130.516.865.068	111.549.209.165	9.356.992.088	251.423.066.813
Tại ngày 01/01/2025	209.389.420.628	135.066.833.736	54.859.684.331	399.315.938.695

Công ty dự kiến sẽ thanh toán tất cả các khoản nợ khi đến hạn. Để đáp ứng các cam kết thanh toán này, Công ty dự kiến các hoạt động kinh doanh sẽ tạo ra đủ dòng tiền vào. Ngoài ra, Công ty đang nắm giữ các tài sản tài chính có thị trường thanh khoản và sẵn sàng đáp ứng nhu cầu thanh khoản.

Rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất đối với các hợp đồng vay theo lãi suất cố định và lãi suất thả nổi. Bảng dưới đây cung cấp chi tiết các khoản nợ theo từng loại lãi suất:

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Nợ tài chính:		
Theo lãi suất cố định	56.781.147.916	46.202.020.389
Theo lãi suất thả nổi	152.735.176.985	163.187.400.239

Để quản lý rủi ro về lãi suất, Công ty duy trì một cơ cấu hợp lý giữa lãi suất thả nổi và lãi suất cố định.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

11. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Kết quả hoạt động kinh doanh (Trích):

	Năm 2024 VND (Được báo cáo lại)	Năm 2024 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	3.381	3.059

Việc báo cáo lại các thông tin so sánh nêu trên là do Công ty xác định lại tỷ lệ trích quỹ khen thưởng, phúc lợi của năm trước theo tỷ lệ đã được phê duyệt bởi Đại hội đồng Cổ đông theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 35/1/NQ-SZL-HĐQT ngày 17 tháng 04 năm 2025 nên đã làm thay đổi lợi nhuận để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu của năm 2024. Do đó, lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu năm 2024 trình bày để so sánh đã được điều chỉnh lại tương ứng

12. THÔNG TIN THUYẾT MINH KHÁC

Công ty đang khởi kiện Công ty Cổ phần Cơ điện Hoàng Hưng nhằm chấm dứt Hợp đồng thuê đất với công ty này và yêu cầu trả lại mặt bằng đã cho thuê. Đồng thời, Công ty yêu cầu Tòa án buộc Công ty Cổ phần Cơ điện Hoàng Hưng thanh toán toàn bộ nợ gốc và tiền phạt chậm trả dựa trên hợp đồng tổng cộng là 18.699.060.400 VND theo đơn khởi kiện ngày 30/10/2024. Tại thời điểm phát hành báo cáo này, tòa án đang tiến hành thủ tục xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo yêu cầu của Công ty làm cơ sở ra quyết định xét xử.

13. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo Nghị quyết số 15/NQ-SZL-HĐQT ngày 09 tháng 02 năm 2026, Hội đồng quản trị Công ty đã phê duyệt phương án bán 1.770.300 cổ phiếu quỹ nhằm bổ sung vốn lưu động cho Công ty. Việc triển khai bán cổ phiếu quỹ dự kiến thực hiện trong Quý I, II năm 2026.

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




Phạm Anh Tuấn
Tổng Giám đốc


Phạm Trần Hưng Thịnh
Kế toán trưởng


Tiêu Thị Cẩm Anh
Người lập

Đồng Nai, ngày 03 tháng 03 năm 2026