



**CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI LONG THÀNH**



2 0 2 5
BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

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 TỪ
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@SONAD
EZI.COM.VN/THUYDOAN20
@YAHOO.COM
Reason: I am the author of
this document
Location: your signing
location here
Date: 2026.03.27 11:31:
02+07'00'
Foxit Reader Version: 10.1.3



SZL

The logo consists of a stylized graphic on the left and the letters 'SZL' on the right. The graphic is composed of three overlapping squares: a dark blue square at the top right, a medium blue square at the bottom left, and a light blue square at the bottom center. The letters 'SZL' are in a bold, blue, sans-serif font.

MỤC LỤC

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2025

TỔNG QUAN	9
1. TỔNG QUAN THƯỜNG HIỆU	9
2. NGÀNH NGHIỆP VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH	40
3. THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ	42
4. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN	53
5. QUẢN LÝ RỦI RO	54
TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM	58
1. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH	59
2. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ	61
3. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN	64
4. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH	80
5. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU	82
6. BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY	85
BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC	88
1. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH	89
2. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH	92
3. NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ	92
4. KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI	93
5. GIẢI TRÌNH CỦA BAN TGDĐ ĐỐI VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN	96
6. BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY	96

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY	98
1. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY, TRONG ĐÓ CÓ ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI	99
2. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN GIÁM ĐỐC CÔNG TY	99
3. KẾ HOẠCH VÀ ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT	100
QUẢN TRỊ CÔNG TY	102
1. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	103
2. BAN KIỂM SOÁT	111
3. CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT	112
BÁO CÁO TÀI CHÍNH	120
1. Ý KIẾN KIỂM TOÁN	121
2. BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	123





THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính thưa: Quý vị cổ đông.

Năm 2025 là một năm có ý nghĩa hết sức quan trọng, đánh dấu hành trình 22 năm hình thành và phát triển của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành (Mã chứng khoán: SZL), một trong những đơn vị thành viên trực thuộc hệ thống Tổng Công ty Sonadezi, góp phần khẳng định vị thế trong lĩnh vực kinh doanh dịch vụ hạ tầng KCN và các KDC trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Đây cũng là một năm đầy thách thức do xung đột chính trị tại các quốc gia; cuộc chiến ở Ukraine kéo dài, đã ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động đầu tư nước ngoài của các nhà đầu tư vào Việt Nam nói chung và tại KCN Long Thành nói riêng.

Mặc dù vậy, với sự nỗ lực hết mình của Tập thể HĐQT, Ban Lãnh đạo và đội ngũ CBCNV, Công ty đã hoàn thành tốt các chỉ tiêu, nhiệm vụ mà Đại hội đồng cổ đông giao và góp phần đảm bảo nguồn thu ngân sách của Nhà nước.

Bước qua năm 2026, với giá trị cốt lõi của doanh nghiệp “Chất lượng - Sáng tạo - Giá trị - Khách hàng”, Sonadezi Long Thành tiếp tục đưa ra các định hướng phát triển trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản công nghiệp và dân dụng đặc biệt là hoạt động kinh doanh nhà xưởng cho thuê tại các dự án KCN Long Thành, dự án thuê đất tại KCN Châu Đức, CCN Long Phước. Công ty cam kết sẽ luôn nỗ lực cung cấp cho khách hàng những sản phẩm, dịch vụ tốt nhất; góp phần gia tăng uy tín, thương hiệu của “Sonadezi Long Thành” đến Khách hàng, Đối tác, Người lao động và Xã hội cộng đồng.

Chúng tôi tin tưởng rằng, với sự ủng hộ mạnh mẽ của các Quý vị Cổ đông, đội ngũ Lãnh đạo tâm huyết có nhiều năm kinh nghiệm và đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp, với chiến lược đầu tư đúng đắn, Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành sẽ phát triển vững chắc tạo ra nhiều lợi nhuận và bảo toàn vốn cho các Cổ đông của Công ty.

Chúng tôi cũng xin gửi lời cảm ơn sâu sắc đến Quý cổ đông đã luôn tin tưởng, đồng hành cùng chúng tôi trong suốt những năm qua. Và hy vọng Quý cổ đông sẽ tiếp tục đồng hành, chia sẻ những thành công với chúng tôi trong những chặng đường tiếp theo.

Trân trọng.

NGUYỄN VĂN TUẤN

Chủ tịch HĐQT

Công ty CP Sonadezi Long Thành



THÔNG TIN CHUNG

- ▶ THÔNG TIN KHÁI QUÁT
- ▶ NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH
- ▶ THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ
- ▶ ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN
- ▶ QUẢN LÝ RỦI RO



TỔNG QUAN THƯƠNG HIỆU SONADEZI LONG THÀNH

Tên giao dịch:	Sonadezi Long Thành
Giấy CN DKND:	3600649539
Vốn điều lệ:	291.148.400.000 đồng
Trụ sở chính:	KCN Long Thành, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai
Điện thoại:	(0251) 3 514 494 - 3 514 496
Fax:	(0251) 3 514 499
Website:	www.szl.com.vn
Email:	longthanhz@szl.com.vn

THÔNG TIN CỔ PHẦN

Mã chứng khoán:	SZL
Ngày bắt đầu niêm yết:	09/09/2008
Số lượng cổ phiếu:	29.111.810 cổ phần.

Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 3600649539 cấp ngày 18/08/2003, điều chỉnh lần 17 ngày 15/08/2025 do Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai cấp, với mức vốn điều lệ ban đầu là 50 tỷ đồng. Đến nay, vốn điều lệ của Công ty đã tăng lên 291.148.400.000 đồng. Công ty được thành lập để thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN Long Thành.

VỐN ĐIỀU LỆ

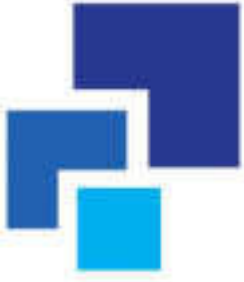
291 TỶ ĐỒNG

TỔNG TÀI SẢN

2,028 TỶ ĐỒNG

VỐN CHỦ SỞ HỮU

630 TỶ ĐỒNG**Số liệu tính đến ngày 31/12/2025*



TẦM NHÌN, SỨ MỆNH GIÁ TRỊ CỐT LÕI

TẦM NHÌN



Trở thành Doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực kinh doanh BĐS công nghiệp và dân dụng tại tỉnh Đồng Nai. Không ngừng chuyển đổi để phát triển mô hình Khu công nghiệp – đô thị uy tín, chất lượng, thân thiện với môi trường, là lựa chọn đầu tiên của các nhà đầu tư.

SỨ MỆNH



Với kinh nghiệm kế thừa từ Tổng Công ty Sonadezi, Sona dezi Long Thành với sứ mệnh phát triển mô hình KCN – đô thị kiểu mẫu; không ngừng cải tiến để cung cấp sản phẩm/dịch vụ tốt nhất đáp ứng nhu cầu và góp phần cho sự thành công của khách hàng; đảm bảo lợi ích của cổ đông và thu nhập cho người lao động; đồng hành cùng sự phát triển của địa phương, xã hội cộng đồng.





GIÁ TRỊ CỐT LÕI

Cam kết cung cấp các sản phẩm/ dịch vụ đảm bảo chất lượng, tiến độ và an toàn trong thi công công trình; áp dụng khoa học, công nghệ vào công tác quản lý, sản xuất.

Xác định chất lượng là một trong những yếu tố tiên quyết giúp tăng tính cạnh tranh và tạo giá trị thương hiệu đặc trưng.



Chất lượng



Chuyên nghiệp

Đào tạo và phát triển đội ngũ CBNV với tác phong chuyên nghiệp, sáng tạo, giàu nhiệt huyết, giỏi chuyên môn.

Xây dựng tinh thần đoàn kết, hợp tác, sẵn sàng chia sẻ giữ gìn các đồng nghiệp; giữ gìn lãnh đạo và nhân viên; giữa nhân viên và các đối tác/khách hàng.

Kế thừa truyền thống từ Tổng Công ty Sonadezi, Sonadezi Long Thành cam kết đóng góp cho sự việc phát triển kinh tế địa phương; chia sẻ trách nhiệm với cộng đồng xã hội.



Trách nhiệm Xã hội



Phát triển Bền vững

Không ngừng cải thiện chất lượng sản phẩm dịch vụ, theo đuổi mục tiêu phát triển bền vững, gắn kết doanh nghiệp vào xu hướng phát triển công nghiệp xanh dựa trên các tiêu chí về Môi trường – Xã hội – Doanh nghiệp.

TRIẾT LÝ KINH DOANH LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG



Triết lý kinh doanh

» ĐỐI VỚI KHÁCH HÀNG

"Khách hàng là trọng tâm cho mọi hoạt động", công ty luôn đặt mình vào vị trí khách hàng khi cung cấp các sản phẩm/dịch vụ nhằm đảm bảo sự hài lòng tối đa cho khách hàng.

» ĐỐI VỚI ĐỐI TÁC, CÁC BÊN LIÊN QUAN

Nỗ lực xây dựng mối quan hệ gắn kết dựa trên nền tảng chuyên nghiệp, độ tin cậy và gắn bó lâu dài.

» ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG

Tham gia các hoạt động xã hội, quỹ hiếu học/tình thương..., đóng góp lợi ích cho sự phát triển cộng đồng xã hội.

» ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

Cam kết xây dựng môi trường làm việc hiện đại, chuyên nghiệp, bình đẳng; tạo cơ hội phát triển năng lực, thăng tiến cũng như lợi ích xứng đáng cho người lao động.

LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG

BDS CÔNG NGHIỆP



BDS DÂN DỤNG



DỊCH VỤ HỖ TRỢ



CÁC CHỈ SỐ NỔI BẬT 22 NĂM

115

Tổng số
khách hàng

+20

Khách hàng đến từ hơn 20
quốc gia và vùng lãnh thổ

+25 tỷ đồng

Chi công tác xã hội
cộng đồng

+10.000

Tổng số lao động
thu hút

+1,9 tỷ USD

Tổng số vốn đầu tư
thu hút

+600 tỷ đồng

Nộp ngân sách
Nhà nước



CÁC DỰ ÁN CÔNG NGHIỆP

- KCN Long Thành: 486,91ha
- Cụm Công nghiệp Long Phước 1: 75ha
- Dự án nhà xưởng cho thuê tại KCN Châu Đức: 51,62ha
- Dự án Nhà xưởng cho thuê tại KCN Tân Đức





BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP

Khu công nghiệp Long Thành

Với vị trí chiến lược, KCN Long Thành đến nay đã thu hút 115 khách hàng, với tổng vốn đầu tư đạt hơn 1,9 tỷ USD (bao gồm các dự án hiện hữu tăng vốn và các dự án mới). Trong đó có 73 khách hàng thuê đất và 42 khách hàng thuê nhà xưởng với diện tích 299,1 6ha, tương đương 93%.



TỔNG DIỆN TÍCH

486,91 ha

Đất công nghiệp:

321,92 ha

Đất dịch vụ:

10,13 ha

Đất cây xanh và công trình công cộng:

154,86 ha

Số lượng nhà xưởng:

100 Nhà xưởng



(Theo Quy hoạch điều chỉnh tại Quyết định số 2097/QĐ-UBND ngày 11/08/2022)



TỔNG VỐN ĐẦU TƯ

~1,9 TỶ USD[?]



BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP

Cụm công nghiệp Long Phước 1

Cụm Công nghiệp Long Phước 1 thuộc địa bàn xã Long Phước, tỉnh Đồng Nai với vị trí đặc địa:

- Cách sân bay Quốc tế Long Thành: 10km
- Cách cao tốc Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây: 11km
- Cách Cảng Cái Mép: 25km
- Cách Cao tốc Bến Lức - Long Thành: 8km
- Cách Cảng Cát Lái: 35km



MỤC TIÊU

Dự án hình thành nhằm mục tiêu xây dựng nhà xưởng/nhà kho cho thuê, cho thuê đất, kho bãi/logistic,...

TỔNG DIỆN TÍCH

75 ha

Đất công nghiệp:

48,32 ha

Đất dịch vụ:

3,88 ha

Đất cây xanh và công trình công cộng:

22,79 ha





BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP



Dự án Nhà xưởng cho thuê KCN Châu Đức

Đây là Dự án nhà xưởng do Sonadezi Long Thành làm chủ đầu tư triển khai từ năm 2013 tại KCN Châu Đức thuộc địa bàn TP. Hồ Chí Minh (sau giai đoạn sáp nhập) với vị trí đặc địa:

- Cách sân bay Quốc tế Long Thành: 38km
- Cách Cảng Cái Mép: 16km
- Cách cao tốc Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây: 35km
- Cách Cảng Thị Vải: 20km

TỔNG DIỆN TÍCH

51,62 ha

- Diện tích đất xây dựng nhà xưởng: 26 ha
- Số lượng nhà xưởng dự kiến: 100 nhà xưởng

MỤC TIÊU:

Với thế mạnh phát triển thành công mô hình nhà xưởng cho thuê tại KCN Long Thành, Sonadezi Long Thành tiếp tục triển khai dự án nhà xưởng cho thuê trên phần đất thuê lại tại KCN Châu Đức.





BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP

Dự án Nhà xưởng cho thuê KCN Tân Đức

Đây là Dự án nhà xưởng do Sonadezi Long Thành làm chủ đầu tư, thuộc địa bàn xã Tân Minh, tỉnh Lâm Đồng (sau giai đoạn sáp nhập) với vị trí đặc địa:

- Cách sân bay Quốc tế Long Thành: 75km
- Cách sân bay Quốc tế Tân Sơn Nhất: 110km
- Cách Cảng Cái Mép: 90km
- Cách Cảng sông Sài Gòn: 100km



MỤC TIÊU

Triển khai dự án kinh doanh nhà xưởng cho thuê tại khu đất thuê lại hoặc chuyển nhượng đất tùy thuộc vào nhu cầu và chiến lược kinh doanh đặt ra của công ty tại thời điểm phát sinh.

Đất giao thông và sân bãi:

1,3 ha

Đất cây xanh:

1,3 ha

TỔNG DIỆN TÍCH

5,9 ha

- Diện tích đất xây dựng nhà xưởng: 3,3 ha
- Số lượng nhà xưởng dự kiến: 08 nhà xưởng





BẤT ĐỘNG SẢN DÂN DỤNG

Cùng với Bất động sản công nghiệp, Bất động sản dân dụng và Dịch vụ hỗ trợ đã góp phần mạng lại những giá trị vượt trội, tiếp tục khẳng định uy tín, thương hiệu của Sonadezi Long Thành.

Khu Dân cư Tam An 1

Với tiền đề xây dựng và phát triển dự án KCN-Đô thị kiểu mẫu, KDC Tam An 1 được quy hoạch và triển khai song song và kề bên KCN Long Thành, vị trí tại xã An Phước, tỉnh Đồng Nai. Đây là dự án nhằm phát triển các dịch vụ tiện ích đi kèm với KCN, vừa là nơi an cư cho chuyên gia và người lao động làm việc trong và ngoài KCN.

Dự án KDC Tam An 1 được quy hoạch hiện đại, hoàn chỉnh và đồng bộ, là nơi thu hút khách hàng có nhu cầu an cư trong môi trường sống sinh thái hài hòa với đầy đủ tiện ích.



Quy mô

35,72 ha





BẤT ĐỘNG SẢN
DÂN DỰNG

Khu Dân cư Trảng Bom

KDC Trảng Bom tọa lạc tại trung tâm xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
Dự án KDC Trảng Bom đã hoàn tất chuyển nhượng cho khách hàng
và bàn giao hạ tầng KDC cho địa phương quản lý.



Quy mô

1,5 ha



Khu Dân cư An Bình

KDC An Bình 2 tọa lạc tại phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai. Hiện nay, Dự án KDC An Bình 2 đã hoàn tất chuyển nhượng cho khách hàng và bàn giao hạ tầng KDC cho địa phương quản lý.



Quy mô

7,7 ha





BẤT ĐỘNG SẢN
DÂN DỤNG

Khu Dân cư Phước Lai

KDC Phước Lai tọa lạc tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai. Dự án KDC Phước Lai đã hoàn tất chuyển nhượng cho khách hàng và bàn giao hạ tầng KDC cho địa phương.



Quy mô

0,8 ha



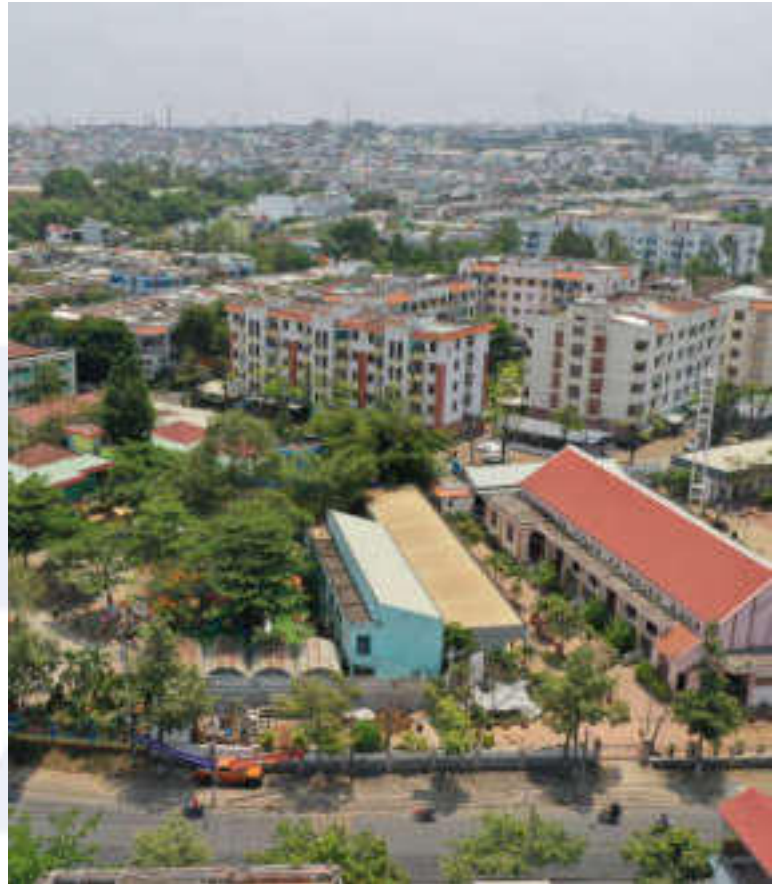
Khu Dân cư An Hòa

KDC An Hòa tọa lạc tại phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai. Dự án KDC An Hòa đã hoàn tất chuyển nhượng cho khách hàng và bàn giao hạ tầng KDC cho địa phương quản lý.



Quy mô

4,3 ha





DỊCH VỤ HỖ TRỢ

Để đảm bảo phát triển đồng bộ hệ sinh thái KCN - Đô thị - Dịch vụ với đầy đủ các nền tảng thiết yếu, Sonadezi Long Thành đã tạo sự kết nối từ công nghiệp đến dịch vụ, gắn liền hạ tầng công nghiệp với hạ tầng xã hội. Trong đó, Dịch vụ và các sản phẩm hỗ trợ đóng vai trò bổ trợ cho lĩnh vực hoạt động chính của công ty.

Thời gian qua, Sonadezi Long Thành đã đầu tư, phát triển nhiều sản phẩm, dịch vụ chất lượng như cung cấp xăng dầu, trạm sạc điện, cung cấp nước sạch, dịch vụ xử lý nước thải, nhà ở cho công nhân trong KCN, ...

NHÀ Ở CÔNG NHÂN

Dự án khu nhà ở công nhân được quy hoạch bao gồm 04 khối nhà chung cư (sau điều chỉnh quy hoạch năm 2025) với tổng diện tích 2,1 ha trong KDC Tam An 1, đáp ứng nhu cầu về chỗ ở cho khoảng 5.000 người lao động làm việc trong khu công nghiệp. Đến nay, Công ty đã triển khai 03 block nhà chung cư với tổng số 240 phòng, cho các Khách hàng Olympus và Khách hàng OM thuê làm nơi lưu trú cho khoảng 1.000 lao động. Sonadezi Long Thành cũng là một trong số ít doanh nghiệp hạ tầng KCN đầu tiên tại tỉnh Đồng Nai triển khai xây dựng nhà ở cho công nhân.





DỊCH VỤ HỖ TRỢ

KINH DOANH XĂNG DẦU

Năm 2015, Sonadezi Long Thành đã khánh thành và đưa vào hoạt động Cửa hàng xăng dầu nhằm phục vụ nhu cầu của các khách hàng trong KCN và người dân. Đây là dịch vụ hỗ trợ được Công ty tiên phong thực hiện trong hệ thống Tổng Công ty Sonadezi và là mảnh ghép bổ sung vào chuỗi dịch vụ tiện ích mà Sonadezi Long Thành đã và đang phát triển, giúp nâng cao năng lực phục vụ khách hàng.

Đến nay, Cửa hàng xăng dầu đã hoạt động ổn định, góp phần vào doanh thu hoạt động sản xuất kinh doanh hàng năm của công ty.



Công suất:
3.000 m³/năm

TRẠM SẠC ĐIỆN

Với mục tiêu gia tăng tiện ích và nhu cầu của khách hàng tại KCN Long Thành, Công ty đã triển khai giai đoạn 1 của Dự án Trạm sạc điện gồm 03 trụ sạc 60kW và 02 trụ 120kW tại vị trí Cửa hàng xăng dầu.





CUNG CẤP NƯỚC SẠCH

Trạm bơm điều áp cùng với hệ thống mạng lưới tuyến ống cấp nước phủ rộng trong KCN, đảm bảo cung cấp nước sạch - sản phẩm thiết yếu phục vụ sản xuất, sinh hoạt của các doanh nghiệp và người lao động trong KCN.



Công suất:
30.000 m³/ngày đêm

XỬ LÝ NƯỚC THẢI

Cùng với sự tăng trưởng trong kinh doanh, Sonadezi Long Thành luôn quan tâm và đặt lên hàng đầu vấn đề bảo vệ môi trường, đảm bảo hoạt động ít ảnh hưởng nhất đến môi trường xung quanh.

Ngay từ khi bắt đầu triển khai dự án KCN, Sonadezi Long Thành đã ưu tiên triển khai đồng bộ các công trình bảo vệ môi trường, bao gồm: hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thu gom và nhà máy xử lý nước thải tập trung, khu vực lưu giữ chất thải, hệ thống quan trắc nước thải tự động, hệ thống cây xanh trong KCN.

Công ty đã đầu tư xây dựng Nhà máy xử lý nước thải tập trung bao gồm 4 giai đoạn với tổng công suất 25.000 m³/ngày đêm nhằm đáp ứng nhu cầu của khách hàng



Công suất:
25.000 m³/ngày đêm

QUÁ TRÌNH TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

2003
2004

50 TỶ
ĐỒNG

Vốn góp
của các
Cổ đông
sáng lập

2005

71 TỶ
ĐỒNG

Sáp nhập
Địa ốc
Socialand

2007

100 TỶ
ĐỒNG

2010

200 TỶ
ĐỒNG

Tăng vốn để
phát triển các
dự án

2023

291 TỶ
ĐỒNG

QUÁ TRÌNH TĂNG TRƯỞNG DOANH THU



Năm 2003:

- Đến giữa 2003: Tổng Công ty Sonadezi đã hoàn tất toàn bộ các thủ tục cần thiết để hình thành nên dự án KCN Long Thành như lập quy hoạch, xin phép thành lập KCN và hoàn tất công tác giải phóng mặt bằng...
- Ngày 18/8/2003: Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành được chính thức thành lập, với vốn điều lệ được góp bởi các cổ đông sáng lập tại thời điểm này là 50 tỷ đồng.
- Ngày 13/10/2003: Dự án KCN Long Thành chính thức thành lập theo Quyết định số 3644/QĐ-UBT của UBND tỉnh Đồng Nai. Trong giai đoạn này, Công ty đồng thời triển khai đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật quan trọng như: hệ tăng giao thông, Nhà máy XLN1, hệ thống cấp nước...

Năm 2004:

Ngày 28/04/2004: Lễ khai trương KCN Long Thành và Lễ khởi công KDC Tam An chính thức diễn ra, mở ra giai đoạn mới trong việc đầu tư và chào đón các nhà đầu tư. Công tác đầu tư và xây dựng KCN Long Thành, KDC Tam An nhanh chóng được thực hiện nhằm ưu tiên phục vụ khách hàng sớm nhất. Bên cạnh đó, công ty cũng siêng toàn bộ máy móc sẵn sàng để vận hành công ty và khai thác dự án.

Năm 2010:

Tháng 04/2010: Công ty tiếp tục tăng vốn điều lệ từ 100 tỷ đồng lên 200 tỷ đồng nhằm đáp ứng nhu cầu về vốn trong việc mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh và tham gia các dự án mới.

Năm 2007:

Cuối tháng 11/2007, Sonadezi Long Thành tiếp tục tăng vốn điều lệ lên 100 tỷ đồng.

2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011

Năm 2002:

- Ngày 05/12/2002: Công ty Phát triển KCN Biên Hòa (nay là Tổng Công ty Sonadezi) cùng với 05 cổ đông sáng lập gồm Công ty Điện lực Đồng Nai; Công ty Xây dựng và Cấp nước Đồng Nai (nay là Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai); Bưu điện Đồng Nai (nay là Viễn Thông Đồng Nai); Quý Đầu tư và Phát triển Jinh Đồng Nai; Công ty Xây dựng Sonadezi đã thống nhất chủ trương thành lập một Công ty để triển khai dự án KCN Long Thành tại xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Năm 2005:

Cuối năm 2005, nhằm đảm bảo sự phát triển đồng bộ mô hình KCN kết hợp với đô thị, Công ty Địa ốc Sonalands chính thức được sáp nhập vào Sonadezi Long Thành. Sau khi sáp nhập, Sonadezi Long Thành đã tăng vốn điều lệ lên thành 71 tỷ đồng, ngành nghề chính là phát triển KCN Long Thành, quản lý dự án khu dân cư: KDC Tam An, KDC Phước Lai, KDC Trảng Bơ, KDC An Hòa, KDC An Bình.

Năm 2008:

Ngày 09/09/2008: CP Sonadezi Long Thành (SZL) được niêm yết trên thị trường chứng khoán, đánh dấu mốc quan trọng trong việc phát triển công ty và đưa thương hiệu Sonadezi Long Thành trở nên quen thuộc với các Nhà đầu tư.

Năm 2012 - 2013:

Cuối năm 2012: Để mở rộng phạm vi kinh doanh thuộc thể nhân của doanh nghiệp, Công ty đã thuê lại đất tại KCN Châu Đức và thành lập Chi nhánh vào 25/9/2013 để triển khai kinh doanh nhà xưởng cho thuê.

Năm 2016:

Ngày 30/9/2016: Sonadezi Long Thành được UBND tỉnh Đồng Nai ra Quyết định chủ trương đầu tư Dự án CCN Long Phước 1, với diện tích 75ha tại xã Long Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Long Phước, tỉnh Đồng Nai).

Năm 2020:

Tháng 01/2020: Sonadezi Long Thành chính thức công bố hệ thống nhận diện thương hiệu SZL với hình ảnh chuyên nghiệp, đồng bộ trong toàn hệ thống Sonadezi.

Năm 2018:

Tháng 01/2018: Công ty chính thức khởi công Dự án nhà xưởng cao tầng Giai đoạn 1 tại KCN Châu Đức, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Đây là cột

Năm 2015:

Ngày 22/12/2015: Công ty chính thức khai trương Cửa hàng xăng dầu để phát triển loại hình dịch vụ hỗ trợ đa dạng, đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của các nhà đầu tư vào KCN.

Năm 2021 - 2022:

Công ty triển khai hoàn thiện hệ thống quản lý môi trường theo tiêu chuẩn ISO 14001:2015, hệ thống đánh giá năng lực CB, CNV (KPIs), hệ thống quản trị công việc Base và phần mềm quản trị thông minh nhằm áp dụng số hóa vào hoạt động kinh doanh theo chương trình chung của Tổng Công ty Sonadezi.

Năm 2026:

Ngày 26/2/2026: Công ty tổ chức Lễ đóng thô & Khởi công cụ thể CCN Long Phước 1.

2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |

Năm 2023:

Tháng 08/2023, kỷ niệm dấu mốc 20 năm hình thành và phát triển Sonadezi Long Thành.

Tháng 12/2023: Công ty tiếp tục tăng vốn điều lệ từ 200 tỷ đồng lên 29,348 tỷ đồng.



2. NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

Ngành nghề kinh doanh:

STT	Tên ngành	Mã ngành
1	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.	68 20
2	Kho bãi và lưu giữ hàng hoá.	52 10
3	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề: Kinh doanh khu vui chơi giải trí	93 21
4	Hoàn thiện công trình xây dựng	43 30
5	Khai thác, xử lý và cung cấp nước	36 00
6	Tái chế phế liệu	38 30
7	Thu gom rác thải độc hại	38 12
8	<p>Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng và công nghiệp - Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình cầu – đường bộ. - Tư vấn quản lý dự án. Tư vấn lập, quản lý dự án đầu tư xây dựng - Giám sát thi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật. <p>(Chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật).</p>	71 10
9	Thu gom rác thải không độc hại	38 11
10	Phá dỡ	43 11
11	Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác	39 00
12	Đại lý du lịch	79 11
13	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác	43 29
14	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan: Bán buôn xăng, dầu,	46 61
15	Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch	79 20
16	Xử lý và tiêu huỷ rác thải độc hại	38 22
17	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (Ngành nghề chính)	68 10
18	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác	43 90
19	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ	49 33
20	Hoạt động tư vấn quản lý	70 20
21	Lắp đặt hệ thống điện	43 21
22	Chuẩn bị mặt bằng	43 12
23	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày: Kinh doanh khách sạn, nhà nghỉ	55 10
24	Thoát nước và xử lý nước thải	37 00
25	Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại	38 21
26	Bán lẻ nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh	47 30
27	Xây dựng nhà để ở	41 01
28	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí	43 22
29	Xây dựng nhà không để ở	41 02
30	Điều hành tour du lịch	79 12

STT	Tên ngành	Mã ngành
31	Xây dựng công trình đường sắt	4211
32	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4299
33	Xây dựng công trình đường bộ	4212
34	Xây dựng công trình điện	4221
35	Xây dựng công trình cấp, thoát nước	4222
36	Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc	4223
37	Xây dựng công trình công ích khác	4229
38	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ Chi tiết: - Kinh doanh và đầu tư trạm sạc điện - Bãi đậu xe	5225
39	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải Chi tiết: Dịch vụ hỗ trợ trạm sạc điện lưu động	5229
40	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động	5610
41	Dịch vụ phục vụ đồ uống	5630
42	Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác Chi tiết: Dịch vụ rửa xe ô tô	4520
43	Bảo dưỡng và sửa chữa mô tô, xe máy Chi tiết: Dịch vụ rửa xe máy	4542
44	Sản xuất điện Chi tiết: Sản xuất điện từ năng lượng mặt trời	3511
45	Truyền tải và phân phối điện	3512
46	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển Chi tiết: Dịch vụ cho thuê máy móc và thiết bị khác	7730
47	(Doanh nghiệp phải thực hiện đúng những ngành nghề phù hợp quy hoạch trong Khu Công nghiệp Long Thành)	Ngành, nghề chưa khớp mã với Hệ thống ngành kinh tế Việt Nam

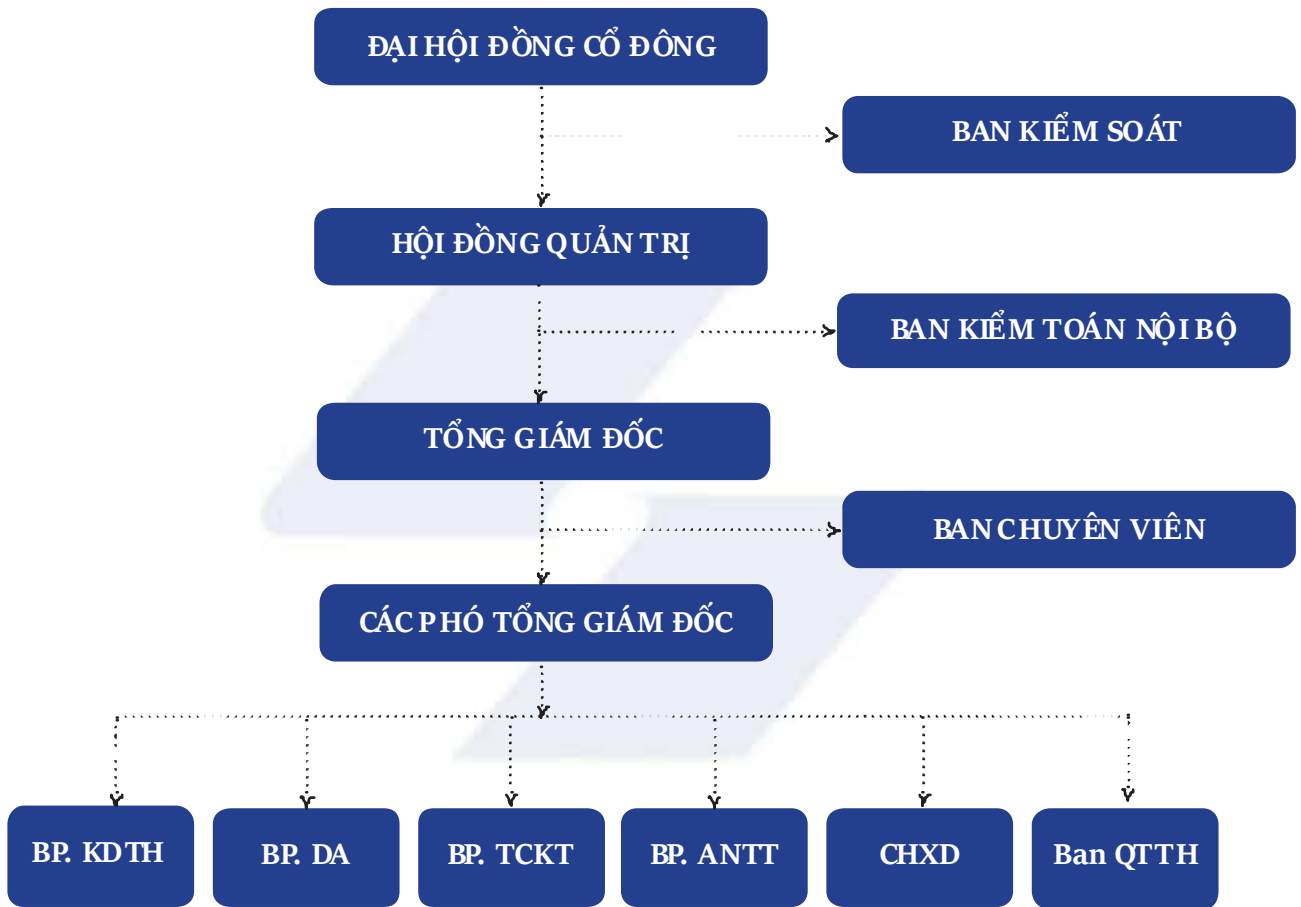
Địa bàn kinh doanh: Tỉnh Đồng Nai, TP. Hồ Chí Minh (tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cũ).

3. THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

- Mô hình quản trị: công ty tổ chức quản lý và hoạt động theo mô hình sau:

- Đại hội đồng cổ đông;
- Hội đồng Quản trị;
- Ban Kiểm soát;
- Tổng Giám đốc.

- Cơ cấu bộ máy quản lý cụ thể:



- Các Công ty con, Công ty liên kết: Không.





HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

01

Ông NGUYỄN VĂN TUẤN
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Nam sinh: 23/12/1970

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị Kinh Doanh.

1998 - 2002	Nhiệm viên Phòng tư vấn đầu tư - Công ty Phát Triển KCN Biên Hòa.
2003 - 2005	Trưởng Đại diện Công ty PT KCN Biên hòa tại KCN Gò Dầu.
2005 - 2007	Chủ Tổng Giám Đốc Công ty Anata Việt Nam
2007 - 2009	Giám Đốc XN Dịch vụ KCN Sonadezi - Công ty PT KCN Biên Hòa
03/2009	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.
04/2013 - 04/2015	Ủy Viên HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.
04/2015 - nay	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành
05/2016 - nay	TV, HĐQT, TGD công ty CP Sonadezi Châu Đức.



02

Ông PHẠM ANH TUẤN
 THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm sinh: 19/01/1975

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Tài chính.

03/2003 – 08/2003	Chuyên viên phòng kinh doanh Công ty Cổ phần KCN Biên Hòa.
08/2003 – 12/2003	Trưởng phòng Kinh doanh Xí nghiệp phát triển nhà Sonadezi.
2004 – 2006	Giám đốc Kinh doanh Công ty Sonadezi Long Thành.
2006 – 2007	Giám đốc Tài chính Công ty Sonadezi Long Thành.
2007 – 2009	Giám đốc Kinh doanh Công ty Sonadezi Long Thành.
2009 – 2015	Phó TGĐ Công ty Sonadezi Long Thành.
01/2010 – 01/2015	Kiểm nhiệm Giám đốc SGD BĐS Sonadezi Long Thành.
01/2010 – 01/2015	Ủy viên HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.
04/2015 – nay	Tổng Giám đốc, Ủy viên HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành

03

Ông ĐINH NGỌC THUAN
 THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm sinh: 16/07/1978

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ QTKT, Kỹ sư xây dựng.

02/2001 – 06/2001	CNV Phòng Thiết kế - Cty CP Thiết Kế Xây dựng Nam Hòa.
07/2001 – 03/2002	NV phòng BUKI - Cty TNHH Nguyễn Hoàng.
04/2002 – 12/2004	NV Phòng kỹ thuật - Công ty Phát triển KCN Biên Hòa.
01/2005 – 06/2007	Tổ trưởng Dự án - Công ty Phát triển KCN Biên Hòa.
11/2007 – 07/2009	Phó Ban QLDA Khu ĐC Nguyễn Văn Trãi.
08/2009 – 06/2010	Trưởng Ban Dự án kiêm Chủ Ban QLDA Khu ĐC Nguyễn Văn Trãi. Ban QLDA KCN Giang Định - Công ty Phát triển KCN Biên Hòa.
7/2010 – 2/15	Trưởng Ban Dự án kiêm GD Ban QLDA KCN Giang Định - Công ty Sonadez.
2015 – 06/2019	Phó TGĐ Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đốc
04/2015 – nay	Ủy viên HĐQT Công ty Cổ phần Sonadez Long Thành.
06/2019 – nay	Phó TGĐ Tổng công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp
2020 – nay	TV HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty CP Sonadez Bình Thuận.
04/2022 – nay	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đốc



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

04

Bà TRẦN THỊ THANH THỦY
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm sinh: 16/12/1977

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh.

05/2001 - 01/2012	Nhân viên Quy Đầu tư Phát triển địa phương Đồng Nai
02/2012 - 06/2014	Phó phòng Kế hoạch - Tổng hợp, Quy Đầu tư Phát triển địa phương Đồng Nai
07/2014 - 04/2016	Trưởng phòng Kế hoạch - Tổng hợp, Quy Đầu tư Phát triển địa phương Đồng Nai
05/2016 - nay	Phó Giám đốc Quy Đầu tư Phát triển địa phương Đồng Nai
2021 - nay	TV HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành

05

Ông NGUYỄN THẾ PHÒNG
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm sinh: 01/12/1960

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng, Thạc sĩ Quản lý.

01/1984 - 01/1991	Nhân viên, Quản đốc tại Nhà máy Gạch ngói Phước Tân
05/1991 - 03/2000	Quản đốc, Phó Giám đốc tại Công ty SX Dịch vụ VLXD Đồng Nai
04/2000 - 09/2005	Nhân viên, TP. Kinh doanh tại Công ty Khai thác Cát Đồng Nai
10/2005 - 07/2008	TP. Kinh doanh, TV HĐQT Công ty CP DT XD và VL Đồng Nai
08/2008 - 01/2016	Phó Tổng Giám đốc, TV HĐQT Công ty CP DT XD và VL Đồng Nai
05/2016 - 12/2020	Tổng Giám đốc, Phó Chủ tịch HĐQT Công ty CP DT XD và VL Đồng Nai
07/2017 - 2021	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền
2021 - nay	- TV HĐQT Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp 2 - TV HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành



06

Bà ĐỖ THỊ QUỲNH AN
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm sinh: 14/01/1981.
 Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ QTKD, Cử nhân Tài chính
 – Tiếng Nhật – Tin dụng.

03/2006 - 06/2011	Phó Giám đốc BP. Kinh doanh - Tiếp thị, Công ty CP Sonacez Long Thành.
07/2011 - 12/2014	Trợ lý Tổng Giám đốc, Tổng Công ty Sonadezi
01/2015 - 06/2017	Phó phòng Kinh doanh, Tổng Công ty Sonadezi
07/2017 - 02/2021	Phó Giám đốc Kinh doanh, Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền
03/2021 - 01/2021	Phó Giám đốc Nhân sự, Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền
08/2021 - 2024	Phó Giám đốc Chăm sóc khách hàng, Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền
2021 - 2023	Giám đốc Xí nghiệp Golf - Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đốc
01/2023 - nay	Phó phòng Kinh doanh - Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đốc
06/09/2023 - nay	TV. HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành

07

Ông TRẦN ANH TUẤN
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm sinh: 23/01/1974
 Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh.

06/1998 - 05/2000	Chuyên viên Phòng Quản lý doanh nghiệp - Ban Quản lý KCN Đồng Nai
06/2001 - 09/2006	Kế toán trưởng Công ty TNHH Tiến Triết
10/2006 - 05/2010	Giám đốc Công ty TNHH Vạn Kiến Phát
11/2010 - 12/2012	Nhân viên BP. Kinh doanh - Tiếp thị Công ty CP Sonadezi Long Thành
01/2013 - 11/2016	Giám đốc SCD BĐS Công ty Cổ phần Sonacez Long Thành
12/2016 - 2024	Phó Giám đốc Giám đốc BP. Kinh doanh - Tiếp thị Công ty Cổ phần Sonacez Long Thành
2021 - nay	- TV. HĐQT Công ty Cổ phần Sonacez An Bình. - TV. HĐQT Công ty Cổ phần Sonacez Long Thành
03/2024 - nay	- TV. HĐQT Công ty Cổ phần Sonacez Long Bình.
01/2024 - nay	- Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonacez Long Thành.



BAN KIỂM SOÁT

01

B. NGUYỄN THỊ NGỌC TRANG
TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

Năm sinh: 05/09/1973

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Kế toán.

08/2008 - 04/2016	Nhà viên kế toán Công ty CP Soradezi Long Thành.
04/2016 - nay	Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP Soradezi Long Thành.



02

Bà TRỊNH THỊ HOA
THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

Năm sinh: 09/01/1984

Trình độ chuyên môn: Đại học Quản trị kinh doanh.

11/2009 - 03/2011	Nhân viên Kế toán tại Trường Trung học Công nghệ Lương thực thực phẩm
05/2011 - nay	Nhân viên tại Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp
04/2019 - nay	Thành viên Ban Kiểm soát tại Công ty Cổ phần Soradezi Long Thành.

03

Bà DUƠNG NGỌC TRÚC YÊN
THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

Năm sinh: 05/06/1984

Trình độ chuyên môn: Đại học Tài chính - Ngân hàng.

10/2007 - 09/2008	Nhân viên phòng Tín dụng hội sở Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam
09/2008 - 07/2011	Nhân viên phòng Quản lý thẻ tín dụng hội sở Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam
01/2012 - 04/2012	Nhân viên phòng Tín dụng Ngân hàng Phát triển Nhà Đồng bằng sông Cửu Long - CN Bình Dương
05/2012 - 08/2017	Nhân viên Phòng Tín dụng Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai
09/2017 - 01/2020	Nhân viên Phòng Kế toán - Tài chính Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai
02/2020 - 10/2025	Phòng Tổ chức - Hành chính Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai
04/2021 - nay	TV, Ban Kiểm soát tại Công ty Cổ phần Soradezi Long Thành.



BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

01

Ông PHAM ANH TUẤN
TỔNG GIÁM ĐỐC

Xem phần sơ yếu lý lịch 16: Đồng Quản Trị

02

Ông LÊ XUÂN SÂM
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm sinh: 09/04/1977

Lĩnh độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh.

04/2002 – 06/2004	Nhân viên kỹ thuật, tại Công ty PT KCN Biên Hòa
07/2004 – 01/2009	Chuyên môn kỹ thuật tại Công ty CP Sonadezi Long Thành
02/2009 – 07/2010	Tổ trưởng Tổ giám sát XDĐD tại Công ty CP Sonadezi Long Thành
08/2010 – 08/2011	Phó Giám đốc phụ trách BK Kỹ thuật tại Công ty CP Sonadezi Long Thành.
09/2011 – 08/2015	Giám đốc BK Kỹ thuật tại Công ty CP Sonadezi Long Thành
09/2015 – 10/2017	Giám đốc BK Dự Án tại Công ty CP Sonadezi Long Thành
10/2017 – nay	Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành
2021 – nay	TV. HĐQT Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi
04/2025 – nay	Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Môi trường (SZE)



03

Ông TRẦN ANH TUẤN
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Xem phần sự yếu lý lịch Hội Đồng Quản Trị



04

Bà LÊ THỊ GIANG
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm sinh: 26/12/1977

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh.

10/2000 - 12/2000	Nhân viên tại KCN Bê tông Đồng Nai - Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai.
01/2001 - 10/2005	Phụ trách Phòng Kinh tế tổng hợp tại KCN Bê tông Đồng Nai - Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai.
11/2005 - 12/2010	Phó Giám đốc tại KCN Bê tông Đồng Nai - Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai.
01/2011 - 07/2015	Giám đốc tại Chi nhánh KCN Bê tông Đồng Nai - Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai.
05/2015 - 12/2020	Phó Tổng Giám đốc tại Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai.
05/2015 - nay	TV HĐQT tại Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai.
07/2017 - 08/2019	TV HĐQT tại Công ty CP Xây dựng Đồng Nai
03/2019 - nay	Chủ tịch HĐQT tại Công ty CP Xây dựng Đồng Nai.
01/2021 - 07/2022	Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai.
03/2022 - 07/2023	TV HĐQT tại Công ty CP Dịch vụ Sonacezi.
04/2022 - 06/2024	Tổng Giám đốc Công ty CP Dịch vụ Sonacezi.
07/2024 - nay	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonacezi Long Thành



KẾ TOÁN TRƯỞNG

01

Ông PHẠM TRẦN HƯNG THỊNH
KẾ TOÁN TRƯỞNG

Năm sinh: 29//1984

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Tài chính - Ngân hàng.

08/2006 - 10/2012	Nhà viên kế toán Tổng Công ty Phá. triển KCN.
1/2012 - 01/2017	Kế toán trưởng Công ty CP Công trình Giao thông Đồng Nai.
5/2017 - nay	Kế toán trưởng Công ty CP Sonadezi Long Thành.

4. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

4.1. CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU CỦA CÔNG TY

Trong năm 2026, Công ty đặt ra các chỉ tiêu kinh doanh chính và giải pháp trọng tâm như sau:

STT	Nội dung	Giá trị (Triệu đồng)
1	Doanh thu	593.162
2	Lợi nhuận trước thuế	180.250
3	Lợi nhuận sau thuế	148.047
4	Chi phí xây dựng cơ bản	525.726
5	Tỷ lệ trả cổ tức dự kiến	20%

4.2. CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

- Củng cố và phát triển thương hiệu, Xây dựng Sonadezi Long Thành thành doanh nghiệp vững mạnh, kinh doanh có hiệu quả trên cơ sở cân đối hài hòa lợi ích của cổ đông và nhu cầu phát triển kinh tế của đất nước, địa phương.
- Phát triển nhanh và bền vững các lĩnh vực kinh doanh chủ đạo của Công ty tại các địa bàn trong và ngoài tỉnh.
- Đẩy mạnh khai thác, phát triển, tối ưu hóa các sản phẩm, dịch vụ ngoài các sản phẩm hiện hữu, tận dụng triệt để các nguồn lực vốn có tại công ty. Lựa chọn khách hàng mục tiêu để đưa ra các chính sách tiếp thị, thu hút đầu tư cũng như chính sách hậu mãi, chăm sóc khách hàng cho các dự án đang triển khai của công ty.
- Nâng cao chất lượng dịch vụ phục vụ nhu cầu của Khách hàng.
- Phát triển nguồn nhân lực và hoàn thiện hệ thống quản lý doanh nghiệp: Phát huy tối đa nội lực, lấy phát triển nguồn nhân lực làm trọng tâm. Xây dựng bộ máy cán bộ tinh nhuệ về chuyên môn, năng suất lao động cao, có phẩm chất chính trị vững vàng, đảm đương tốt việc vận hành, quản lý doanh nghiệp chuyên nghiệp, quy mô lớn.
- Tăng cường công tác nghiên cứu và phê duyệt triển khai các dự án bất động sản và dịch vụ phù hợp với định hướng phát triển của Công ty.
- Kiểm soát tốt công tác xử lý nước thải, bảo vệ môi trường nguồn tiếp nhận và sử dụng bền vững tài nguyên nước.
- Phát triển văn hóa công ty, tạo môi trường làm việc văn minh, cơ hội đào tạo và phát triển nghề nghiệp, cải thiện thu nhập nhằm tạo sức thu hút các nguồn lực lao động chất lượng cao và lao động đặc thù tại địa phương.
- Nâng cao trình độ nghề nghiệp, phù hợp với yêu cầu của Công ty vì sự nghiệp phát triển đất nước.



4.3. CÁC MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG (MÔI TRƯỜNG, XÃ HỘI VÀ CỘNG ĐỒNG)

- Chú trọng phát triển kinh doanh bền vững đi đôi với chính sách thân thiện với môi trường, trách nhiệm xã hội, cộng đồng và bình đẳng giới.
- Quản lý tốt chất thải rắn và chất thải nguy hại.

5. QUẢN LÝ RỦI RO

Để phòng ngừa hiệu quả các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình sản xuất kinh doanh, Công ty đề ra những biện pháp cụ thể với từng nhóm rủi ro trọng yếu sau:

SỰ THAY ĐỔI VỀ CÁC QUY ĐỊNH, CHÍNH SÁCH CỦA CƠ QUAN QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC

- Hiện tại, Nhà nước Việt Nam đang có nhiều chính sách ưu đãi đầu tư nhằm nâng cao hiệu quả việc thu hút nguồn vốn đầu tư FDI vào Việt Nam. Đặc biệt là chính sách thu hút làn sóng các quốc gia đến tìm kiếm và đầu tư thành lập dự án tại các Khu công nghiệp.
- Các quy định pháp luật về đầu tư nói chung và việc thu hút FDI hiện nay đã và đang dần được nới lỏng và tạo điều kiện mở cho các nhà đầu tư. Tuy nhiên, hiện tại nhiều quy định vẫn còn chồng chéo trong các văn bản pháp luật như: Luật xây dựng, Luật đầu tư, Luật đất đai, Luật Quy hoạch..., đặc biệt, các thủ tục liên quan đến quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 vẫn còn phức tạp, gây kéo dài thời gian thực hiện và tăng chi phí cho nhà đầu tư. Đây cũng là rào cản của các công nghiệp đến tìm kiếm đầu tư.

Giải Pháp

- Nắm vững và tuân thủ các quy định, chính sách pháp luật thay đổi của Nhà nước.
- Kịp thời cập nhật các quy định, chính sách, hướng dẫn mới của các Cơ quan quản lý Nhà nước.
- Liên tục theo sát công tác pháp lý tại các dự án, đồng thời chuẩn bị các biện pháp ứng phó phù hợp nhằm tận dụng mọi cơ hội và giảm thiểu tối đa rủi ro từ những thay đổi pháp lý.

CẠNH TRANH THỊ TRƯỜNG

- Mức độ cạnh tranh trên thị trường ngày càng gay gắt. Thị trường nhà xưởng xây sẵn cho thuê tại Việt Nam nói chung và khu vực Đông Nam Bộ nói riêng rất đa dạng về sản phẩm, kích thước, cấu trúc, mức đầu tư, dịch vụ và chất lượng.
- Đối thủ cạnh tranh ngày lớn mạnh về quy mô, tăng về số lượng.
- Thị trường hiện nay đã phát triển thêm nhiều đối thủ cạnh tranh kinh doanh mảng nhà xưởng cho thuê.

Giải Pháp

- Cập nhật chiến lược phát triển chung của Công ty, định vị thương hiệu. Công ty để có chính sách thu hút đầu tư phù hợp.
- Tận dụng ưu thế về cơ sở hạ tầng và thương hiệu Công ty.
- Tìm hiểu thông tin về các đối thủ cạnh tranh.
- Giữ mối quan hệ tốt và liên lạc thường xuyên với khách hàng hiện hữu để kịp thời cập nhật những thay đổi, nhu cầu của khách hàng.
- Liên tục cải tiến quy trình và đưa ra giải pháp cung ứng dịch vụ đáp ứng tốt nhất nhu cầu của khách hàng.
- Đẩy mạnh khai thác, phát triển, tối ưu hóa các sản phẩm, dịch vụ của công ty ngoài các sản phẩm hiện hữu, tận dụng triệt để các nguồn lực vốn có tại công ty.
- Lựa chọn khách hàng mục tiêu để đưa ra các chính sách tiếp thị giá cả cạnh tranh hơn so với các khu vực khác, thu hút đầu tư cũng như chính sách hậu mãi, chăm sóc khách hàng cho các dự án đang triển khai của công ty.
- Công ty tham khảo đưa ra các lựa chọn phân khúc sản phẩm mới cho các giai đoạn nhà xưởng tiếp theo để có phương án kinh doanh phù hợp với thị trường.



RỦI RO VỀ KINH TẾ

- Tăng trưởng và thương mại toàn cầu được dự báo chậm lại so với 2025, có thể dẫn tới giảm xuất khẩu
- một yếu tố chính thúc đẩy tăng trưởng kinh tế Việt Nam
- Áp lực lạm phát, lao động, và chi phí sản xuất do biến động của lãi suất tín dụng.
- Phụ thuộc lớn vào các Doanh nghiệp FDI.
- Chiến tranh khu vực mở rộng (Trung Đông, Nga - Ukraine, Trung Quốc - Đài Loan...), chiến tranh thương mại Mỹ - Trung leo thang.

Giải Pháp

- Liên tục nắm bắt diễn biến thị trường để kịp thời điều chỉnh kế hoạch hoạt động phù hợp, mang lại hiệu quả cao trong đầu tư => Đưa ra các chính sách để lựa chọn, thu hút các đối tượng Khách hàng phù hợp vào KCN.
- Tìm kiếm và mở rộng thu hút đầu tư các doanh nghiệp nội địa.
- Việt Nam thường sẽ được hưởng lợi trong các chu kỳ dịch chuyển sản xuất, khi đó Công ty sẽ xây dựng hình ảnh KCN an toàn - bền vững, kịp thời nắm bắt, để thu hút nguồn dịch chuyển đầu tư từ các quốc gia.

RỦI RO LÃI SUẤT

Lãi suất tại Việt Nam dự báo tiếp tục tăng và có thể đạt đỉnh vào đầu 2026, trước khi bình ổn trở lại để hỗ trợ tăng trưởng kinh tế. Sự biến động này tạo áp lực lên chi phí vốn của doanh nghiệp và khả năng trả nợ.

Giải Pháp

- Linh hoạt hơn nữa trong chính sách thu hút các nguồn tiền hoạt động cho các dự án của công ty. Liên hệ, tìm kiếm các tổ chức tín dụng, ngân hàng, các đối tác đầu tư chiến lược để huy động, đáp ứng được nguồn vốn đầu tư thực hiện các dự án trong giai đoạn hiện nay.
- Thường xuyên theo dõi biến động lãi suất trên thị trường để có thể chủ động đưa ra những kế hoạch kinh doanh, phương án phòng ngừa rủi ro đối với khoản công nợ dự kiến phát sinh, kéo dài của KII.
- Đa dạng hóa nguồn vốn, tối ưu chi phí tài chính của công ty.



SỰ THAY ĐỔI CỦA THỊ TRƯỜNG

- Bức tranh thị trường bất động sản Việt Nam năm 2026 được dự đoán là điểm khởi đầu cho một chu kỳ phát triển mới, ổn định và bền vững hơn so với giai đoạn trước đó. Thị trường sẽ chuyển từ giai đoạn phục hồi sang tăng trưởng dựa vào nhu cầu thực thay vì đầu cơ ngắn hạn.

Giải Pháp

- Liên tục cập nhật xu thế của thị trường, nhu cầu của khách hàng, quy trình công nghệ, v.v..
- Dẩy mạnh công tác tiếp thị thông qua các hình thức tiếp khách trực tuyến, online, cung cấp thông tin kịp thời qua email, điện thoại ...
- Xác định đối tượng khách hàng tiềm năng cần thu hút đầu tư trong giai đoạn hiện nay. Tập trung tiếp thị đến các khách hàng hiện hữu có nhu cầu mở rộng dự án tại KCN Long Thành.
- Dẩy mạnh công tác chăm sóc các khách hàng hiện hữu để Khách hàng ổn định đầu tư lâu dài tại các dự án KCN mà công ty đầu tư.

ẢNH HƯỞNG BỞI NHÀ CUNG CẤP

- Tình hình giá cả vật tư thị trường liên tục biến động gây trở ngại cho công tác đấu thầu và thi công công trình. Dẫn đến tiến độ triển khai thi công một số công trình bị kéo dài so với kế hoạch đã đề ra.
- Phụ thuộc vào nhà cung cấp không đảm bảo uy tín, chất lượng làm ảnh hưởng đến chất lượng dịch vụ cung cấp cho khách hàng.
- Giá cả vật tư, xăng dầu biến động.

Giải Pháp

- Chủ động tìm kiếm các nhà cung cấp có chính sách thanh toán linh hoạt, giá cả hợp lý, cạnh tranh, đáp ứng cho công tác thi công được đảm bảo đúng tiến độ.
- Định kỳ đánh giá năng lực chất lượng dịch vụ cung ứng của nhà cung cấp để đưa ra các chính sách phù hợp.
- Theo dõi đánh giá nhà cung cấp định kỳ quý/năm.



RỦI RO VỀ DỰ ÁN

- Công ty đang tiếp tục triển khai các dự án mới để đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp được ổn định, tuy nhiên công ty phải đối mặt với vấn đề liên quan đến công tác đền bù giải tỏa để thực hiện dự án.

- Công tác đền bù, giải phóng mặt bằng còn gặp một số trở ngại do một số hộ dân không chấp thuận chính sách đền bù, chưa bàn giao mặt bằng, đồng thời việc tranh chấp đất đai của một số hộ dân làm gián đoạn của KCN và KDC cũng gây ảnh hưởng đến quá trình xây dựng hoàn thiện dự án cũng như tình hình an ninh trật tự.

Giải Pháp

- Kịp thời cập nhật các chính sách về giá đất đai về áp giá đền bù hợp lý cho người dân các dự án.
- Đẩy nhanh công tác đền bù và triển khai thi công các dự án đã được duyệt để đưa vào hoạt động kinh doanh tránh lãng phí nguồn tài nguyên.

KHÁCH HÀNG

Trong thời gian gần đây, phần lớn các nhà đầu tư đến từ Trung Quốc là các doanh nghiệp vừa và nhỏ, chủ yếu có nhu cầu thăm dò thị trường, ưu tiên thuê xưởng với giá cạnh tranh và thời hạn ngắn. Ngoài ra, chính sách kiểm soát dòng vốn đầu tư ra nước ngoài (ODI) từ Chính phủ Trung Quốc cũng làm chậm tiến độ giải ngân, dẫn đến thời gian triển khai dự án kéo dài hơn từ 2-3 tháng so với các nhà đầu tư đến từ các quốc gia khác.

Giải Pháp

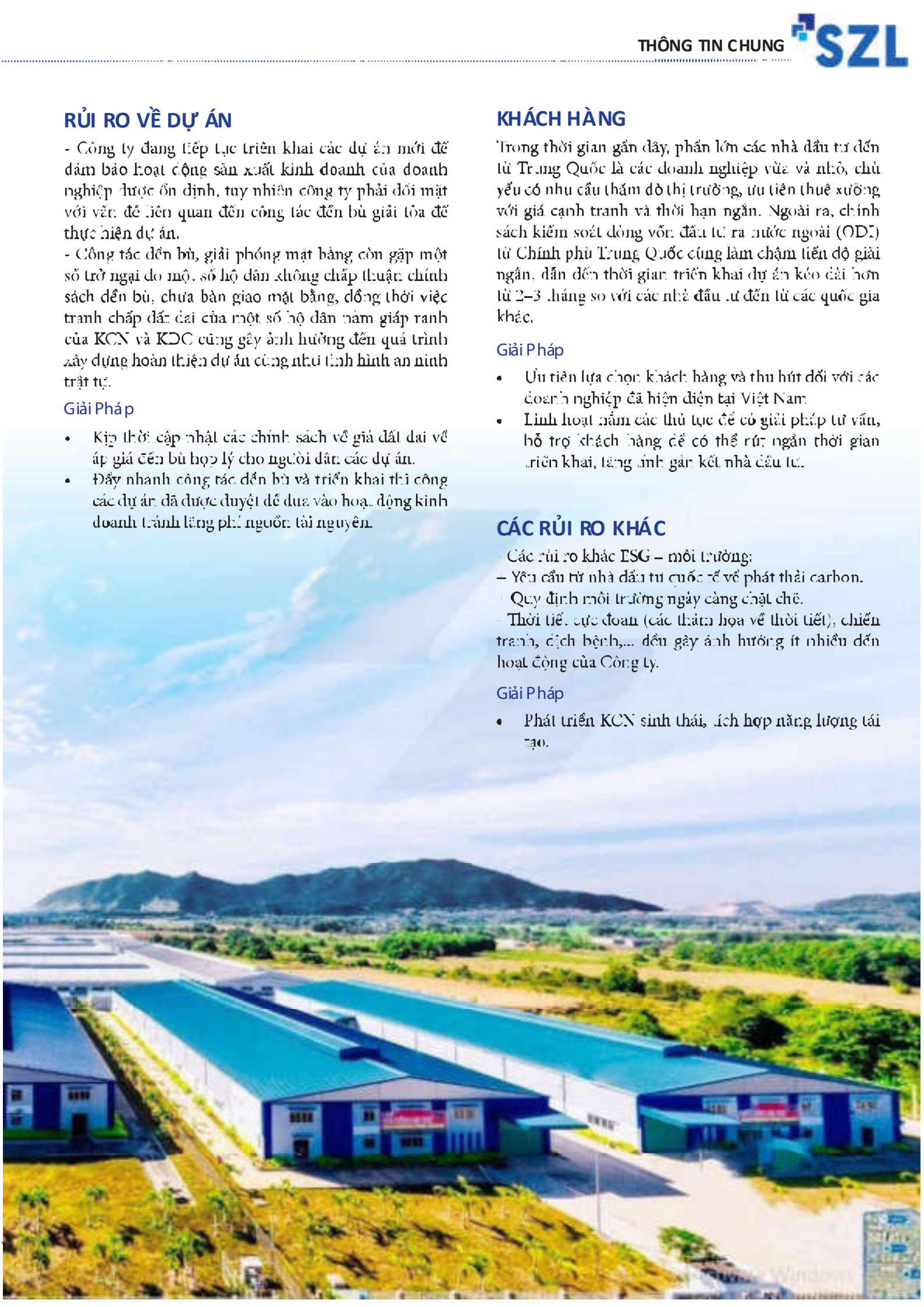
- Ưu tiên lựa chọn khách hàng và thu hút đối với các doanh nghiệp đã hiện diện tại Việt Nam.
- Linh hoạt nắm các thủ tục để có giải pháp tư vấn, hỗ trợ khách hàng để có thể rút ngắn thời gian triển khai, tăng tính gắn kết nhà đầu tư.

CÁC RỦI RO KHÁC

- Các rủi ro khác ESG – môi trường:
- Yêu cầu từ nhà đầu tư quốc tế về phát thải carbon.
- Quy định môi trường ngày càng chặt chẽ.
- Thời tiết cực đoan (các thảm họa về thời tiết), chiến tranh, dịch bệnh,... đều gây ảnh hưởng ít nhiều đến hoạt động của Công ty.

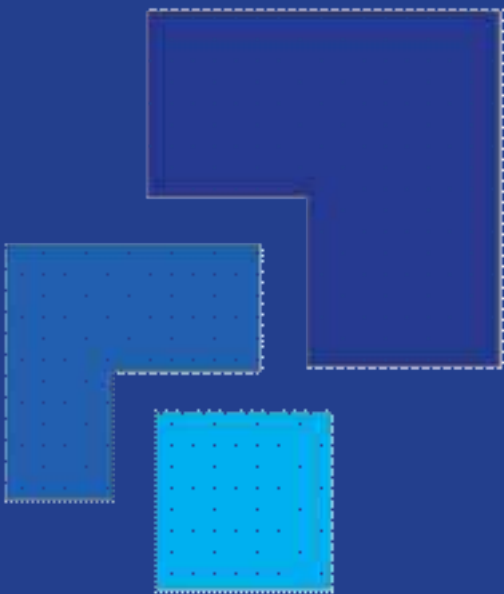
Giải Pháp

- Phát triển KCN sinh thái, tích hợp năng lượng tái tạo.



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

- ▶ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH
- ▶ TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ
- ▶ TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN
- ▶ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
- ▶ CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU
- ▶ BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY



1. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Trong năm 2025, nền kinh tế Việt Nam đã có dấu hiệu phục hồi, tuy nhiên sự phục hồi này chưa thật bền vững do còn chịu tác động từ thuế quan Mỹ, chi phí vận tải tăng và rủi ro do xung đột chính trị tại một số quốc gia trên thế giới.

Ngoài ra, Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản có hiệu lực từ ngày 01/07/2024, đồng thời các dự thảo Luật sửa đổi bổ sung trong năm 2025 đã ảnh hưởng trực tiếp đến việc tìm hiểu thị trường bất động sản của các nhà đầu tư, cũng như hoạt động đầu tư trực tiếp nước ngoài của các nhà đầu tư vào Việt Nam. Các chính sách về thu hút nhà đầu tư, hạn chế ngành nghề đầu tư vào KCN cũng ảnh hưởng sâu sắc tới công tác tiếp thị sản phẩm. Công tác quản lý đất đai, công tác cấp phép của cơ quan Nhà nước có nhiều bất cập dẫn đến gây nhiều khó khăn trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, cho thuê và giao đất dự án.

Bên cạnh đó, trong tháng 7/2025, Nhà nước Việt Nam đã thực hiện chủ trương sáp nhập và hoạt động theo mô hình chính quyền địa phương hai cấp (cấp tỉnh và cấp xã). Việc này giúp tinh gọn cấu trúc quản lý, rút ngắn quy trình hành chính giúp doanh nghiệp tiết kiệm thời gian và chi phí. Tuy nhiên, trong quá trình sắp xếp bộ máy hành chính sau giai đoạn sáp nhập đã gây ra sự chậm trễ trong việc tiếp nhận, thẩm định, phê duyệt hồ sơ đầu tư, cấp phép xây dựng, điều chỉnh quy hoạch khu công nghiệp. Điều này đã làm ảnh hưởng đến việc triển khai dự án và kinh doanh của Công ty, cũng như chậm trễ, khó khăn trong việc thành lập, triển khai các dự án đầu tư mới của Khách hàng.

Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại, làn sóng các nhà đầu tư Trung Quốc tìm hiểu dịch chuyển chuỗi cung ứng vào Việt Nam vẫn đang tiếp diễn và sẽ ngày càng gia tăng do Việt Nam vẫn là thị trường hấp dẫn nhà đầu tư Trung Quốc như: chi phí lao động thấp, hệ thống hạ tầng công nghiệp phát triển, chính sách ưu đãi thu hút đầu tư, chính sách thuế quan của Mỹ đưa ra thấp hơn nhiều so với các nước trong cùng khu vực Đông Nam Á Đây là yếu tố thuận lợi của công ty trong việc thu hút cho thuê nhà xưởng tại KCN Long Thành và KCN Châu Đức nhằm đảm bảo đạt kế hoạch kinh doanh đề ra.

Với sự nỗ lực phấn đấu trong công tác điều hành và chỉ đạo của Hội đồng Quản trị và Ban IGĐ, công ty đã hoàn thành vượt mục tiêu kinh doanh đặt ra trong năm 2025, cụ thể:

ĐVT: Triệu đồng.

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2025	Thực hiện		Tỷ lệ thực hiện	
			2025	2024	2025/KH	2025/2024
1	Tổng doanh thu	534.152	570.584	515.825	106,8%	110,6%
2	Lợi nhuận trước thuế	130.499	170.930	126.364	131,0%	135,2%
3	Lợi nhuận sau thuế	104.181	140.687	104.572	135,0%	134,5%
4	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế TNDN trên VCSH	27,23%	36,70%	28,04%	134,8%	130,8%
5	Thuế và các khoản phát sinh phải nộp NSNN	44.277	58.218	48.845	131,5%	119,1%
6	Chi phí đầu tư xây dựng cơ bản	223.879	201.407	118.557	89,9%	169,8%

1.1. TẠI KCN LONG THÀNH

KCN Long Thành hiện tại đã thu hút 136 dự án đầu tư với tổng vốn đăng ký hơn 1.987 triệu USD (bao gồm các dự án hiện hữu tăng vốn và các dự án mới). Tổng diện tích đất đã cho thuê đạt 299,16 ha (bao gồm đất công nghiệp và đất xây dựng nhà xưởng), tương ứng với tỷ lệ lấp đầy khoảng 93%, cụ thể:

- Cho thuê đất:
 - Trong năm 2025, Công ty đã ký kết Hợp đồng cho thuê lại đất với khách hàng Univacco với diện tích 2,97ha.
 - Song song đó, Công ty đang tập trung đẩy mạnh công tác tiếp thị đối với quỹ đất công nghiệp và dịch vụ còn lại tại Khu công nghiệp Long Thành nhằm thu hút thêm nhà đầu tư và khai thác hiệu quả nguồn lực hiện có.
- Cho thuê nhà xưởng: Trong năm 2025, Công ty đã ký kết 03 Hợp đồng cho thuê 3 NX (48&19, 16), 04 bản thỏa thuận cho thuê 04 nhà xưởng, trong đó:
 - 02 nhà xưởng xây mới theo yêu cầu riêng của khách hàng (NX 82, NX 82);
 - 01 nhà xưởng đang xây dựng (NX 74)
 - 01 nhà xưởng đã qua sử dụng (NX 16, NX 43, NX 48, NX 49).

Bên cạnh việc tiếp tục làm việc với các khách hàng tiềm năng, Công ty đang đẩy mạnh công tác tiếp thị đối với các nhà xưởng thuộc giai đoạn 6, nhằm gia tăng tỷ lệ lấp đầy và tối ưu hiệu quả sử dụng quỹ đất còn lại tại KCN Long Thành.

1.2. TẠI KCN CHÂU ĐỨC



Hiện có 08 dự án đầu tư với tổng vốn đăng ký khoảng 12,6 triệu USD. Trong năm 2025, Công ty đã ký Bản thỏa thuận cho thuê 05 nhà xưởng tại KCN Châu Đức.

- Cụm nhà xưởng giai đoạn 1: Công ty đã cho thuê toàn bộ 5 nhà xưởng.
- Cụm nhà xưởng giai đoạn 2:
 - Công ty đã cho thuê NX 11, 12, NX 15 và NX 16.
 - Hiện nay Công ty đang tiếp tục xúc tiến, tiếp thị nhà xưởng đến các khách hàng hiện hữu cũng như khách hàng tiềm năng.

1.3. KINH DOANH DỰ ÁN KDC TAM AN 1

Tổng số đất nền và nhà liên kế xây sẵn đã bán tại KDC Tam An 1 trong đợt 1 và đợt 2 đến thời điểm hiện tại là 271 nền và 13 căn nhà liên kế 3.

Tổng số căn nhà liên kế đã xây dựng hoàn thành từ năm 2021: 28 căn thuộc Lô LK-1; 15 căn thuộc Lô LK-3.

Hiện nay công ty đang hoàn thiện hồ sơ pháp lý của dự án, nhà máy XLNT và các hạng mục xã hội của dự án. Do đó, trong năm 2025, công ty không triển khai kinh doanh các sản phẩm đất nền và 13 căn nhà liên kế.



1.4. TÌNH HÌNH BÁN HÀNG CỦA CỬA HÀNG XĂNG DẦU SONADEZI:

STT	Nội dung	Kế hoạch bán hàng 2025	Thực hiện năm 2025	
			Bán ra	Tỷ lệ
1	Xăng khoáng (lít)	1.414.204	1.417.510	100%
2	Dầu DO 0.05S (lít)	1.604.599	1.717.917	107%

1.5. THUÊ ĐẤT TẠI DỰ ÁN KCN TÂN ĐỨC – HÀM TÂN, BÌNH THUẬN

Thực hiện theo định hướng hoạt động của HĐQT Công ty là tiếp tục nghiên cứu phát triển các dự án bất động sản công nghiệp nhằm duy trì và phát triển lĩnh vực kinh doanh chủ đạo của công ty tại các địa bàn trong và ngoài tỉnh. Do đó, Sonadezi Long Thành đã nghiên cứu các dự án KCN đang triển khai để tìm hiểu trước khi quyết định đầu tư trong đó có dự án KCN Tân Đức của Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận là chủ đầu tư hạ tầng.

Đến ngày 28/11/2025, Sonadezi Long Thành và Sonadezi Bình Thuận đã chính thức ký kết Hợp đồng thuê lại đất tại KCN Tân Đức với diện tích đất thuê lại là 59.922,1 m².

Mục tiêu đầu tư: Triển khai dự án kinh doanh nhà xưởng cho thuê tại khu đất thuê lại hoặc chuyển nhượng đất tùy thuộc vào nhu cầu và chiến lược kinh doanh đặt ra của công ty tại thời điểm phát sinh.

1.6. CÔNG TÁC BÁN CỔ PHIẾU QUỸ VÀ PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU QUỸ TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ:

Không

2. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

2.1. DANH SÁCH BAN ĐIỀU HÀNH

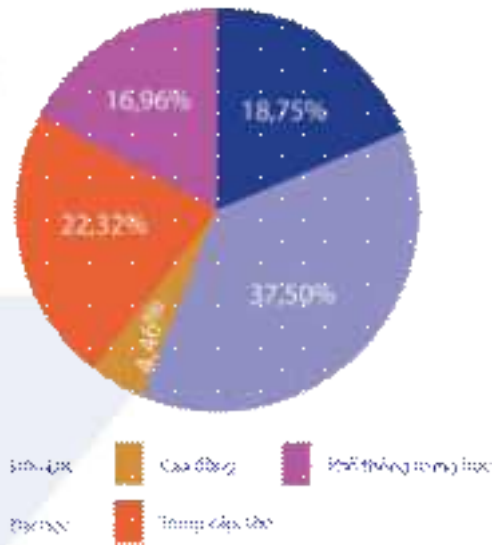
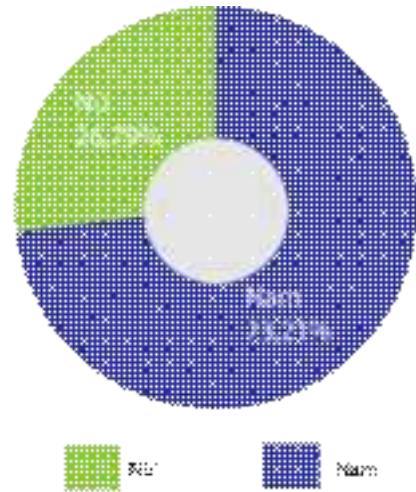
STT	Họ Tên	Chức vụ	Tỷ lệ cổ phần nắm giữ/		Ghi chú
			01/01/2025	31/12/2025	
1	Phạm Anh Tuấn	Tổng Giám đốc	10%	10%	- Đại diện vốn của TCT Sonadezi.
2	Lê Xuân Sâm	Phó Tổng Giám đốc	0%	0%	
3	Trần Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	0%	0%	
4	Lê Thị Giang	Phó Tổng Giám đốc	0%	0%	
5	Phạm Trần Hưng Thịnh	Kế toán trưởng	0%	0%	

2.2. NHỮNG THAY ĐỔI TRONG BAN ĐIỀU HÀNH: Không.

2.3. SỐ LƯỢNG CÁN BỘ, NHÂN VIÊN VÀ CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

Tính đến ngày 31/12/2025, tổng số lao động tại Công ty là 112 người, được phân theo cơ cấu như sau:

	Số lượng	Tỷ lệ
PHÂN THEO TRÌNH ĐỘ		
Trên Đại học	21	18,75%
Đại học	42	37,50%
Cao đẳng	5	4,46%
Trung cấp, Thợ	25	22,32%
Phổ thông trung học	19	16,96%
Tổng cộng	112	100%
PHÂN THEO GIỚI TÍNH		
Nam	82	73,21%
Nữ	30	26,79%
Tổng cộng	112	100%



2.4. CHÍNH SÁCH VÀ THAY ĐỔI TRONG CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

Chính sách nhân sự và đào tạo

- Nhân sự:

Tính đến ngày 31/12/2025, Công ty Cổ phần Sona-dezi Long Thành đã ký kết hợp đồng lao động với 112 người lao động, trong đó:

- Hợp đồng lao động không xác định thời hạn: 106 người;

- Hợp đồng lao động xác định thời hạn từ 03 tháng đến 36 tháng: 06 người.

Công ty không có trường hợp người lao động làm việc nhưng chưa được giao kết hợp đồng lao động. Việc ký kết, thực hiện và chấm dứt hợp đồng lao động được Công ty thực hiện đúng theo quy định của pháp luật hiện hành.

Trong năm 2025, có 06 người lao động thôi việc, trong đó 04 người đủ điều kiện hưởng trợ cấp thôi việc và đã được Công ty chi trả đầy đủ với tổng số tiền 123.000.000 đồng, đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho người lao động.

- **Đào tạo:** Dựa trên nhu cầu đào tạo về chuyên môn cho CB.CNV từng bộ phận và đào tạo nâng cao năng lực quản lý cho các cán bộ quản lý, trong năm 2025, công ty đã tổ chức thành công được 31 khóa học để bổ sung kiến thức, bao gồm các chương trình đào tạo tập trung vào việc nâng cao trình độ chuyên môn, kỹ năng nghề nghiệp, bồi dưỡng nghiệp vụ liên quan đến ứng dụng AI trong sản xuất, kinh doanh và năng lực quản lý cho đội ngũ cán bộ, người lao động, góp phần nâng cao hiệu quả làm việc và chất lượng nguồn nhân lực, đáp ứng yêu cầu phát triển của Công ty.

Chính sách lương thưởng

Công ty xây dựng chính sách lương thưởng phù hợp với trình độ, năng lực cũng như vị trí chức danh của từng CB.CNV.

Vào các dịp lễ, Tết, Công ty sẽ căn cứ kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như sự đóng góp, nỗ lực của toàn thể CB.CNV để làm cơ sở cho việc chi lương bổ sung hoặc chi thưởng góp phần khích lệ tinh thần làm việc, nâng cao chất lượng hoàn thành công việc thúc đẩy hoạt động sản xuất kinh doanh.

Chính sách BHXH, BHYT và BHTN

Công tác tuyên truyền chính sách pháp luật BHXH, BHYT, BHTN luôn được Công ty chú trọng và quan tâm.

Thực hiện các thủ tục để tham gia BHXH, BHYT, BHTN cho người lao động đúng thời hạn.

Phối hợp cùng các cơ quan có liên quan để trả lời thắc mắc của người lao động về BHXH, BHYT, BHTN cũng như giúp người lao động biết về những thủ tục cần thiết để được thanh toán, hưởng các chế độ ốm đau, thai sản...

Chính sách khác

Các chính sách, chế độ khác dành cho người lao động được công ty quan tâm thực hiện như: xây dựng mức phụ cấp cho người lao động; khám sức khỏe định kỳ hàng năm; hỗ trợ tiền phép năm cho CB.CNV; Chi thăm hỏi ốm đau, bệnh tật; Chi chúc mừng kết hôn, sinh con; Lễ chúc sinh nhật;...

Trong năm 2025, sau khi đánh giá chất lượng dịch vụ cung cấp bảo hiểm sức khỏe mang lại hiệu quả cao, đáp ứng được nhu cầu hỗ trợ về chi phí khám chữa bệnh cho CB.CNV, công ty tiếp tục trang bị gói bảo hiểm sức khỏe toàn diện hàng năm PVI Care cho người lao động công ty.

Từ tháng 01/2025, Công ty triển khai chính sách hỗ trợ tiền giữ trẻ cho người lao động có con trong độ tuổi từ 07 tháng đến dưới 72 tháng tuổi, thời gian hỗ trợ 12 tháng/năm.

Bên cạnh đó, Công ty thực hiện đầy đủ các nội dung theo Thỏa ước lao động tập thể đã ký kết giữa người sử dụng lao động và người lao động, bảo đảm các quy định về thời giờ làm việc, thời giờ nghỉ ngơi, nghỉ phép, nghỉ không hưởng lương... cho toàn thể CB.CNV.



3. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN



DỰ ÁN KHU CÔNG NGHIỆP LONG THÀNH VÀ KHU DÂN CƯ TAM AN I

Công ty triển khai thực hiện theo đúng kế hoạch xây dựng cơ bản đã được phê duyệt. Đến nay tại KCN Long Thành, Công ty đã và đang đầu tư, kinh doanh 07 dự án Cụm nhà xưởng cho thuê với số lượng 83 nhà xưởng, trong đó, đã đi vào khai thác 72 nhà xưởng, đang thi công xây dựng 04 nhà xưởng. Tại KCN Châu Đức, Công ty đã đầu tư, kinh doanh 02 dự án Cụm nhà xưởng với số lượng 16 nhà xưởng, trong đó đã đi vào khai thác 09 nhà xưởng, dự kiến triển khai thi công xây dựng 04 nhà xưởng. Nhằm tiếp tục thực hiện định hướng phát triển đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê, đảm bảo nguồn sản phẩm cũng như đa dạng hóa nhà xưởng cho thuê phù hợp với các nhu cầu khác nhau của nhà đầu tư, Công ty tiếp tục lập hồ sơ quy hoạch Cụm nhà xưởng giai đoạn 7 tại KCN Long Thành; Cụm xưởng giai đoạn 3 tại KCN Châu Đức để triển khai đầu tư xây dựng trong các năm tiếp theo.

Công ty đang hoàn thiện thủ tục điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Long Thành, phục vụ cho thủ tục điều chỉnh quyết định và phụ lục hợp đồng thuê đất với Nhà nước.



Công tác bảo vệ môi trường: Trong năm 2025, Công ty vận hành ổn định Nhà máy xử lý nước thải tập trung KCN Long Thành, chất lượng nước thải sau xử lý luôn đạt quy định cột A, QCVN 40:2011/BTNMT, $Tq = 0,9$; $Kf = 0,9$. Trong năm 2025, Công ty đã thực hiện cải tạo một số hạng mục của modul 1, 2 và 3 của Nhà máy.

Về Hồ sơ Khu dân cư Tam An 1: Công ty đã hoàn tất thủ tục điều chỉnh quy hoạch cục bộ 1/500 KDC Tam An theo quyết định số 2801/QĐ-UBND ngày 13/6/2025 của UBND huyện Long Thành.





DỰ ÁN CỤM XƯỞNG CHO THUÊ - KCN CHÂU ĐỨC

Với mục đích gia tăng quỹ đất công nghiệp cho thuê, nâng cao hiệu quả vốn đầu tư, tạo thêm sản phẩm phục vụ kế hoạch kinh doanh, của Công ty đã đầu tư thuê lại khoảng 51 ha đất tại KCN Châu Đức, Bà Rịa - Vũng Tàu để đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê.

Công ty đã hoàn thành xây dựng Cụm nhà xưởng cho thuê Giai đoạn 1 - KCN Châu Đức, hiện đã cho thuê được 5/5 nhà xưởng. Đối với Cụm nhà xưởng cho thuê Giai đoạn 2 (Lô 5,88 ha), công ty đã triển khai xây dựng hoàn tất và cho thuê 04 nhà xưởng, hiện nay Công ty đang tiếp tục triển khai xây dựng thêm 04 nhà xưởng để tiếp thị cho thuê.







DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ SONA RIVERVIEW

Ngày 26/4/2021, Liên danh các nhà đầu tư gồm: Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình, Tổng Công ty Cổ phần Phát triển khu công nghiệp, Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình lập hồ sơ đề xuất dự án đầu tư có sử dụng đất Dự án Khu đô thị Sona Riverview với quy mô khoảng 79,08 ha, tổng mức đầu tư dự kiến là 3.300 tỷ đồng. Liên danh đã nộp hồ sơ theo quy định của Sở Kế hoạch – Đầu tư tỉnh Đồng Nai (nay là Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai).

Ngày 07/5/2021, Sở Kế hoạch – Đầu tư có văn bản số 1621/SKHĐT-KĐT gửi các cơ quan có liên quan về việc lấy ý kiến đối với hồ sơ dự án Khu đô thị Sona Riverview.

Sau khi tổng hợp các ý kiến của các cơ quan và thực hiện công tác nội nghiệp, ngày 27/9/2022, Sở Kế hoạch – Đầu tư có Văn bản số 554/BC-SKHĐT, gửi UBND tỉnh về việc Báo cáo thẩm định hồ sơ dự án Khu đô thị Sona Riverview. Theo đó, Sở Kế hoạch – Đầu tư kiến nghị UBND tỉnh chỉ đạo các Cơ quan tham mưu thực hiện một số nội dung để làm cơ sở tham mưu UBND tỉnh xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư dự án trên theo hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

Đến nay UBND tỉnh chưa có chỉ đạo cụ thể đối với các cơ quan chuyên môn về nội dung kiến nghị của Sở Kế hoạch – Đầu tư (nay là Sở Tài Chính) nêu trên. Do đó, Công ty vẫn tiếp tục chờ hướng dẫn từ các Cơ quan trước khi tiếp tục triển khai dự án.

KHU ĐÔ THỊ SONA RIVERVIEW
DIỆN TÍCH 79,08 Ha





DỰ ÁN KHU NHÀ Ở SONADEZI LONG THÀNH

Dự án Khu nhà ở Sonadezi Long Thành được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương cho Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành làm chủ đầu tư tại Công văn số 145/UBND-CNN ngày 06/01/2017 (chấp thuận chủ trương đầu tư sau ngày 01/07/2014). Đồng thời, dự án chưa được UBND tỉnh Đồng Nai giao đất để triển khai thực hiện dự án.

Liên quan đến việc xử lý đối với các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn mới; chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn đã được chấp thuận đầu tư trên địa bàn tỉnh Đồng Nai hiện nay, Công ty vẫn đang chờ kết luận chủ trương của UBND tỉnh đối với các dự án khu dân cư thương mại. Sau khi có ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh, Công ty sẽ tiếp tục thực hiện các thủ tục tiếp theo.







DỰ ÁN CỤM CÔNG NGHIỆP LONG PHƯỚC 1

► Về Chủ trương đầu tư:

Dự án đã được phê duyệt, thành lập theo Quyết định số 104//QĐ-UBND ngày 08/4/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai và đã được phê duyệt, điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án lần 3 theo Quyết định số 3808/QĐ-UBND ngày 12/12/2024, theo có tiến độ thực hiện dự án được điều chỉnh như sau:

- Đến tháng 12 năm 2025: Hoàn thành các thủ tục giao đất;
- Đến tháng 3 năm 2026: Hoàn thành thủ tục đầu tư xây dựng công trình;
- Đến tháng 3 năm 2027: Hoàn thành thi công xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật;
- Từ tháng 4 năm 2027: Đi vào hoạt động kinh doanh.

► Về Quy hoạch xây dựng:

Dự án đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 theo Quyết định số 4219/QĐ-UBND ngày 24/11/2017 và được phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch theo Quyết định số 14604/QĐ-UBND ngày 27/12/2024.



► Về công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng & thuê đất dự án:

Hiện nay dự án đã hoàn thành 99,95% công tác thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Trong năm 2025, Công ty đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt quyết định cho thuê đất 02 đợt với tổng diện tích 72,79 ha. Hiện nay, Công ty đang tiếp tục phối hợp làm việc với UBND xã Long Phước để xử lý đất điểm các tồn đọng công tác thu hồi đất của dự án và làm việc với Sở Nông nghiệp – Môi trường tỉnh Đồng Nai để thuê đất đợt 3 của dự án cho phần diện tích còn lại.

► Về việc triển khai xây dựng dự án.

Ngày 26/02/2026, Công ty đã chính thức tổ chức Lễ động thổ và khởi công xây dựng dự án Cụm công nghiệp Long Phước 1, Thời gian xây dựng hạ tầng dự án: Dự kiến 09 tháng.





DỰ ÁN XÂY DỰNG TRẠM KINH DOANH XĂNG DẦU

1. TRẠM XĂNG DẦU:

Công ty đã hoàn tất xây dựng Giai đoạn 1 bao gồm khu vực trụ bơm xăng dầu (6 trụ bơm), nhà bán hàng và thành lập chi nhánh kinh doanh xăng dầu trong KCN.

Trong thời gian qua, dự án đã và đang đi vào hoạt động ổn định, là dịch vụ hỗ trợ đi kèm trong KCN Long Thành, bên cạnh đó, dự án cũng góp phần nhỏ vào doanh thu hoạt động sản xuất kinh doanh hàng năm của công ty.



2. TRẠM SẠC ĐIỆN:

Ngày 15/7/2025, với mục tiêu gia tăng dịch vụ tiện ích tại KCN Long Thành, Công ty đã ký Hợp đồng hợp tác nhượng quyền kinh doanh Trạm sạc V-Green với Công ty Cổ phần Phát triển Trạm sạc Toàn cầu V-Green (V-Green), đồng thời triển khai giai đoạn 1 lắp đặt 05 trụ sạc gồm 03 trụ 60kW và 02 trụ 170kW tại vị trí Cửa hàng xăng dầu. Dự án Trạm sạc đã chính thức vận hành ổn định từ ngày 31/12/2025.

Trong giai đoạn này, Công ty sẽ đánh giá hiệu quả của dự án để triển khai giai đoạn 2 - Lắp đặt thêm 05 trụ sạc có công suất bằng giai đoạn 1 hoặc theo tình hình thực tế tại thời điểm lắp đặt trụ.





DỰ ÁN NHÀ XƯỞNG CHO THUÊ KCN TÂN ĐỨC

Với mục đích gia tăng quỹ đất công nghiệp cho thuê, nâng cao hiệu quả vốn đầu tư, tạo thêm sản phẩm phục vụ kế hoạch kinh doanh, Công ty đã đầu tư thuê lại 5,9 ha đất tại KCN Tân Đức, xã Tân Minh, tỉnh Lâm Đồng để triển khai xây dựng nhà xưởng cho thuê.





CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết:

- Công ty CP Sonadezi An Bình : 24.500.000.000 đồng
- Công ty CP Sonadezi Bình Thuận : 80.000.000.000 đồng

Đầu tư vào đơn vị khác:

- Công ty CP Dịch vụ Sonadezi : 2.500.000.000 đồng
- Công ty CP Sonadezi Châu Đức : 221.760.000.000 đồng
- Công ty CP Sonadezi Long Bình : 63.036.100.000 đồng

CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

STT	Công ty liên doanh, liên	Địa chỉ	Lĩnh vực sản xuất, kinh doanh chính	Vốn điều lệ thực góp	Tỷ lệ sở hữu
1	Công ty CP Sonadezi An Bình	Số 113-116 Lô C2, Đường 9, Khu dân cư An Bình, Phường Trấn Biên, Tỉnh Đồng Nai	- Kinh doanh dịch vụ hạ tầng KCN và KDC - Hoạt động trên các lĩnh vực thiết kế và thi công xây dựng các công trình công nghiệp và dân dụng, hệ thống cơ-điện-lạnh, đầu tư và kinh doanh bất động sản, vật liệu xây dựng, cho thuê tài sản cố định, thiết bị thi công.	24.500.000.000 đồng	22,49%
2	Công ty CP Sonadezi Bình Thuận	443, Thôn 6, xã Tân Minh, Tỉnh Lâm Đồng	Kinh doanh dịch vụ hạ tầng KCN và KDC.	80.000.000.000 đồng	20%

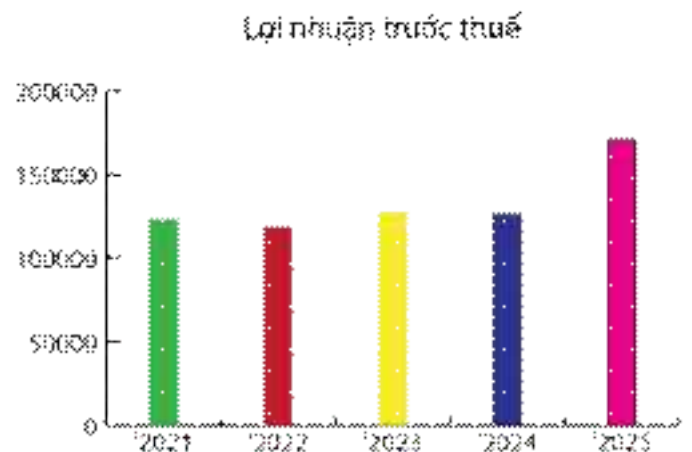
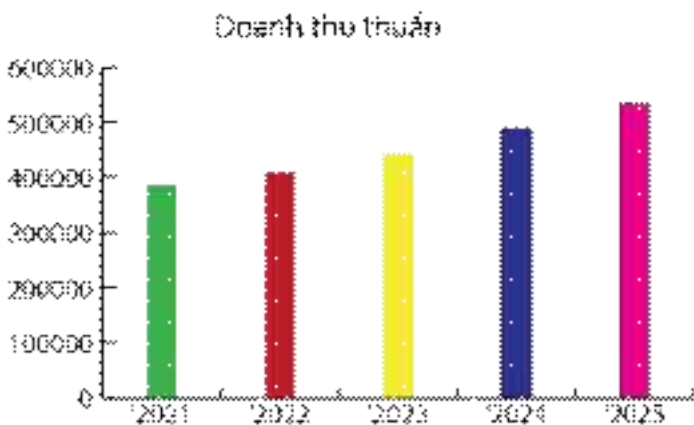
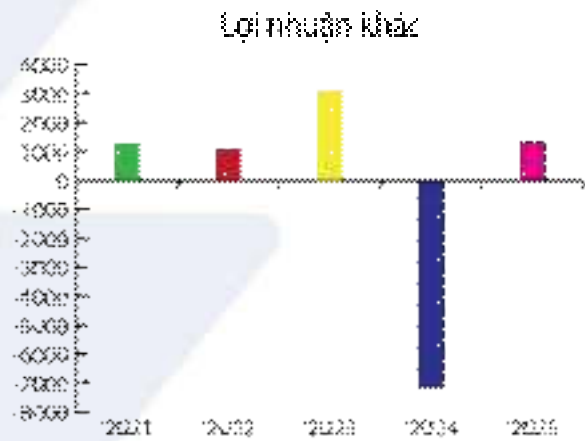


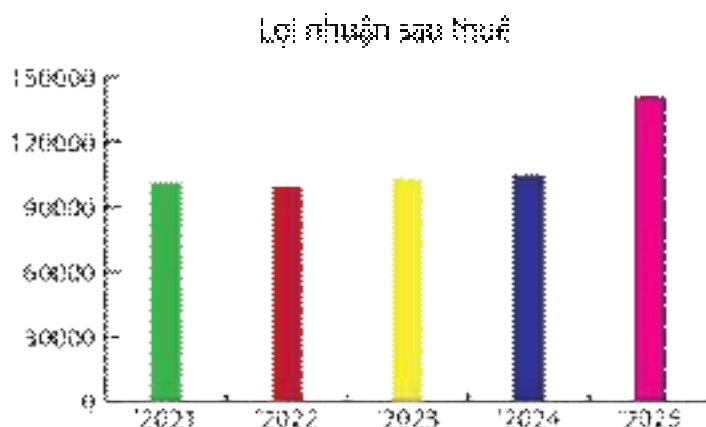
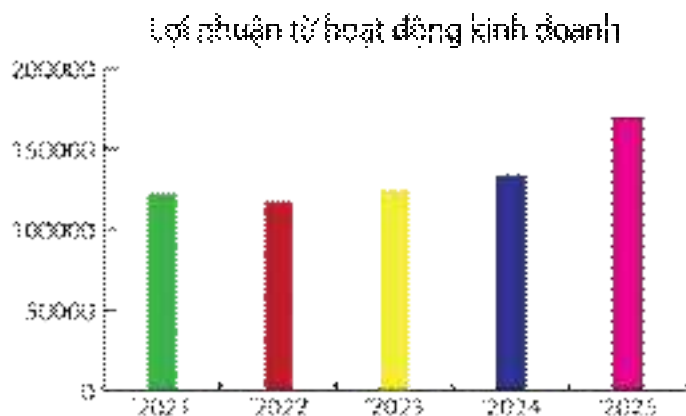
4. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

4.1. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	2021	2022	2023	2024	2025
Tổng giá trị tài sản	1.689.862	1.968.216	1.913.204	1.885.915	2.028.016
Doanh thu thuần	387.810	410.399	441.071	488.192	534.753
Lợi nhuận từ hoạt động KD	122.177	117.797	124.881	133.537	169.591
Lợi nhuận khác	1.304	1.095	3.109	(7.173)	1.339
Lợi nhuận trước thuế	123.481	118.892	127.991	126.364	170.930
Lợi nhuận sau thuế	101.123	99.236	103.215	104.572	140.687
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	40%	40%	32%	30%	DK 25%





4.2. CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Chỉ tiêu	2021	2022	2023	2024	2025
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán					
• Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSNH/Nợ ngắn hạn	2,84	2,92	1,98	1,35	0,97
• Hệ số thanh toán nhanh: (Tiền và các khoản tương đương tiền + các khoản đầu tư tài chính NH)/Nợ ngắn hạn	1,41	2,05	1,14	0,35	0,24
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn					
• Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,65	0,70	0,69	0,67	0,66
• Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,85	2,31	2,25	1,99	1,97
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động					
• Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán Hàng tồn kho bình quân	3,14	3,56	2,98	2,79	2,77
• Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,23	0,22	0,23	0,26	0,27
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời					
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,26	0,24	0,23	0,21	0,26
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,18	0,17	0,17	0,17	0,21
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,06	0,05	0,05	0,06	0,07
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	0,32	0,29	0,28	0,27	0,32

4.3. GIÁ TRỊ SỔ SÁCH TẠI THỜI ĐIỂM 31/12/2025

$$\text{Giá trị sổ sách 1 cổ phần} = \frac{682.478.562.035}{27.344.540} = 24.598 \text{ đồng/CP.}$$

4.4. CỔ TỨC/LỢI NHUẬN CHIA CHO CÁC THÀNH VIÊN GÓP VỐN NĂM 2026:

CỔ TỨC DỰ KIẾN NĂM 2026: **20%**

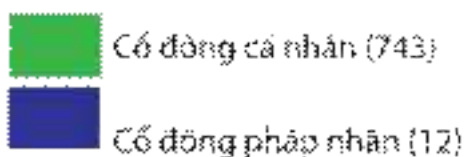
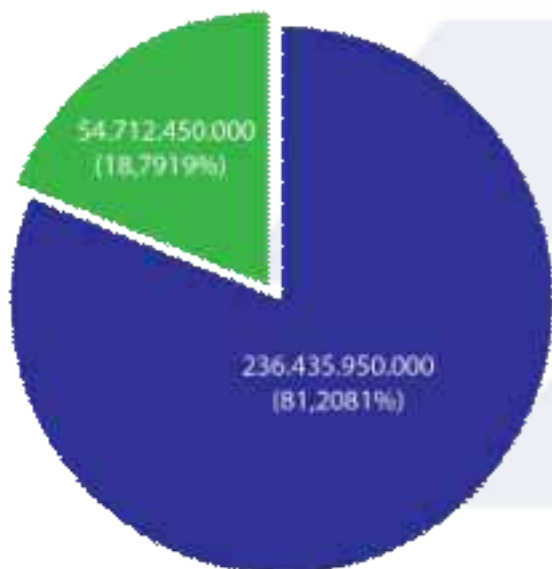
5. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

5.1. CỔ PHẦN

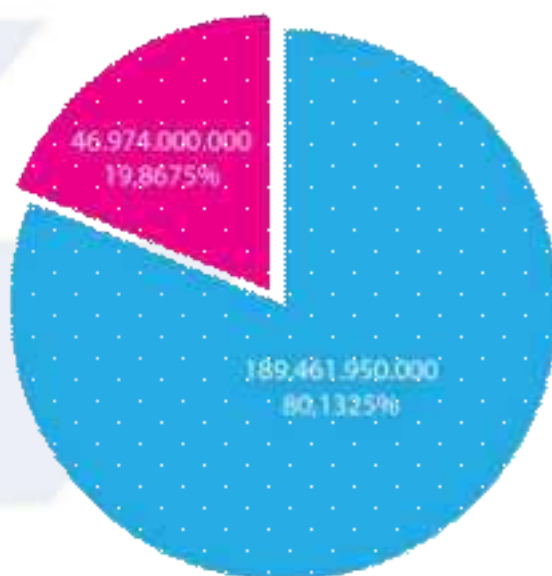
Tổng số cổ phần : 29.114.840 Cổ phần
 Tổng số cổ phần đang lưu hành : 27.344.540 Cổ phần
 Tổng số cổ phiếu quỹ : 1.770.300 Cổ phần

5.2. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Cơ cấu Cổ đông của Công ty



Cơ cấu Cổ đông pháp nhân



CỔ ĐÔNG/THÀNH VIÊN GÓP VỐN NHÀ NƯỚC

STT	Cổ đông	Địa chỉ	Số ĐKKD	Giá trị sở hữu (CP)	Tỷ lệ góp vốn
1	Tổng Công ty Cổ phần Phát triển KCN	Số 01, Đường 01, KCN Biên Hòa 1, Phường Trấn Biên, Đồng Nai	3600335363	15.357.000	52,7463%
2	Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai	211-213, Quốc lộ 15, Phường Tân Tiến, TP. Biên Hòa, Đồng Nai	113404	1.698.300	5,8331%
TỔNG CỘNG				17.055.300	58,5794%

CỔ ĐÔNG/THÀNH VIÊN GÓP VỐN NƯỚC NGOÀI

STT	Cổ đông	Địa chỉ	Số ĐK	Giá trị sở hữu (VNĐ)	Tỷ lệ góp vốn
1	AMERICA LLC	PO Box F43031, Freeport, Bahamas	CA5883	46.836.900.000	16,0870%
2	THOMAS OSTERWALD	97A Earls Court Road London W8 6QH	100308	245.450.000	0,0843%
3	MAYBANK SECURITIES (THAILAND) PUBLIC COMPANY LIMITED	999/9 The Offices of Central World 20-21, 24 Fl, Rama 1 Road, Pathumwan, Bangkok, Thailand	CA1550	70.800.000	0,0243%
4	SHINICHI SANO	5-5-7-1511 Harumi, Chuo-ku, Tokyo, Japan	100393	48.000.000	0,0165%
5	AIZAWA SECURITIES CO., LTD.	1-9-1, HIGASHI-SHIMBASHI, MINATO-KU, TOKYO, JAPAN	CC9385	42.900.000	0,0147%
6	THOMAS BRIEM	SWISS POST BOX 58685 INDUSTRIESTRASSE 31,6923 LAUTERBACH AUSTRIA	IA6056	19.500.000	0,0067%
7	IWAICOSMO SECURITIES CO., LTD	1-8-12 IMABASHI, CHUO-KU, OSAKA-CITY, OSAKA-FU, JAPAN	CA2539	16.500.000	0,0057%
8	LIM SO YOUNG	APARTMENT T5.1606, THE VISTA LUXURY APARTMENT, HANOI HIGHWAY, AN PHU WARD, DISTRICT 2, HO CHI MINH CITY, VIETNAM	IA7902	6.000.000	0,0021%
9	NEW-S SECURITIES CO., LTD.	FBISU BLDG, 11-10, 3-CHOME, HIGASHI, SHIBUYA-KU, TOKYO	CS9483	6.000.000	0,0021%
10	KAO KUO FENG	2F No 53-1 Sec 150, Zhong Hua Road., Taipei City, Taiwan	IS9984	4.050.000	0,0014%
11	KOICHI IGARASHI	SAITAMA KEN TOKOROZAWA-SI KAMARAI 5-58-10	IS0992	3.000.000	0,0010%
12	ISHIZUKA YOSUKE	KANAGAWA-KEN, YOKOHAMA-SHI, KOHOKU-KU HIYOSHI-HOCEO 6-31-2-103	IS0617	1.800.000	0,0006%

STT	Cổ đông	Địa chỉ	Số ĐK	Giá trị sở hữu (VNĐ)	Tỷ lệ góp vốn
13	KIM JONG CHAN	3F1, GJ BUILDING 1666, 13 SEO CHO, DONG, SEO CHO, GU, SEOUL, KOREA	LA4733	1.500.000	0,0005%
14	BARCLAYS CAPITAL SECURITIES LIMITED	1 CHURCHILL PLACE, LONDON, E14 5HP	CS3043	900.000	0,0003%
15	LEE, SIU-FENG	NO. 106, 63, WEIMIN ST., WEST CENTRAL DIST., TAINAN CITY 700, TAIWAN (R.O.C.)	TC2625	300.000	0,0001%
16	DETCHIRAT ANIWAT	70/169 LUMPINI VILLEON-NUCHILADKRABANG, LADKRABANG BANGKOK 10520 THAILAND	IB0425	150.000	0,0001%

TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU:

Không thay đổi.

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ:

Trong năm 2025, Công ty không thực hiện bán cổ phiếu Quỹ trên thị trường.

CÁC CHỨNG KHOÁN KHÁC: Không

6. BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

6.1. TÁC ĐỘNG LÊN MÔI TRƯỜNG

Công ty luôn nghiêm túc tuân thủ quy định về pháp luật BVMT và thực hiện tốt các công tác bảo vệ môi trường KCN Long Thành nên mức độ tác động lên môi trường là thấp.

Tổng phát thải khí nhà kính (GHG) trực tiếp và gián tiếp: Tổng lượng khí nhà kính trong năm 2025 là 1.402.477 tấn CO₂e.

Các sáng kiến và biện pháp giảm thiểu phát thải khí nhà kính: Công ty đã thực hiện các biện pháp giảm lượng điện tiêu thụ như sử dụng đèn LED, sử dụng các sản phẩm được chứng nhận tiết kiệm điện... từ đó giảm thiểu phát thải khí nhà kính.

6.2. QUẢN LÝ NGUỒN NGUYÊN VẬT LIỆU

Trong quá trình hoạt động, Công ty luôn kiểm soát tốt các nguyên vật liệu, hướng tới sử dụng tiết kiệm hơn.

a) Tổng lượng nguyên vật liệu được sử dụng để sản xuất và đóng gói các sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức trong năm: Công ty hoạt động trong lĩnh vực, ngành nghề dịch vụ nên không có dữ liệu liên quan do không phát sinh.

b) Báo cáo tỉ lệ phân trảm nguyên vật liệu được tái chế được sử dụng để sản xuất sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức: Công ty hoạt động trong lĩnh vực, ngành nghề dịch vụ nên không có dữ liệu liên quan do không phát sinh.

6.3. TIÊU THỤ NĂNG LƯỢNG

a) Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp: Không có.

b) Năng lượng tiết kiệm được thông qua các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả: Không có.

c) Các báo cáo sáng kiến tiết kiệm năng lượng (cung cấp các sản phẩm và dịch vụ tiết kiệm năng lượng hoặc sử dụng năng lượng tái tạo); báo cáo kết quả của các sáng kiến này: Không có.

6.4. TIÊU THỤ NƯỚC: (Mức tiêu thụ nước của các hoạt động kinh doanh trong năm)

a) Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng:

- Nguồn cung cấp nước của KCN Long Thành: Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai.

- Lượng nước sử dụng của các doanh nghiệp đang hoạt động và đơn vị kinh doanh hạ tầng KCN: 19.129 m³/ngày đêm. (ính bình quân từ 10/12/2024 đến 10/11/2025).

b) Tỷ lệ phân trảm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng: Không.

6.5. TUÂN THỦ PHÁP LUẬT VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

a) Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không.

b) Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không.

6.6. CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG

a) Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động:

- Tổng số lao động: 112 người,
- Mức thu nhập trung bình của người lao động: 17.299.832 đồng.

b) Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động:

- Ban lãnh đạo Công ty luôn quan tâm đến đời sống vật chất lẫn tinh thần cho người lao động với nhiều chính sách khác nhau, cụ thể như: tổ chức khám sức khỏe định kỳ, tổ chức tham quan du lịch, các chế độ hiếu hỷ, thăm hỏi NLĐ và người thân khi ốm đau bệnh tật.

- Trong năm qua, công ty đã thực hiện tốt trong công tác lập và thực hiện kế hoạch bảo hộ lao động phù hợp với yêu cầu kinh doanh, việc mua sắm, cấp phát, sử dụng trang thiết bị bảo hộ lao động, công tác kiểm tra về an toàn vệ sinh lao động luôn được thực hiện theo đúng quy định của Nhà nước và Công ty.

- Trong năm 2025, sau khi đánh giá chất lượng dịch vụ cung cấp bảo hiểm sức khỏe mang lại hiệu quả cao, đáp ứng được nhu cầu hỗ trợ về chi phí khám chữa bệnh cho CB.CNV, công ty tiếp tục trang bị gói bảo hiểm sức khỏe toàn diện hàng năm PVI Care cho NLĐ công ty. Gói bảo hiểm đã phát huy hiệu quả trong việc hỗ trợ chi phí khám, chữa bệnh và bảo vệ người lao động trước các rủi ro về sức khỏe

- Để đảm bảo vệ sinh an toàn thực phẩm vì sức khỏe của người lao động, góp phần ổn định phát triển sản xuất kinh doanh, Công ty đặc biệt quan tâm đến bữa ăn cho người lao động. Vì vậy, đội ngũ nhân viên phục vụ chuẩn bị bữa ăn luôn được định kỳ kiểm tra, khám sức khỏe hàng năm và đảm bảo đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ ngoài ra còn được tập huấn, huấn luyện công tác an toàn vệ sinh thực phẩm, kiểm tra sát hạch đạt yêu cầu. Bếp ăn luôn được Ban lãnh đạo Công ty quan tâm sát sao, đầu tư trang thiết bị đảm bảo yêu cầu kỹ thuật, an toàn vệ sinh thực phẩm, sáng xanh, sạch đẹp.

c) Hoạt động đào tạo người lao động:

Công ty luôn chú trọng và xác định công tác đào tạo là nhiệm vụ vô cùng quan trọng nhằm đáp ứng yêu cầu nguồn nhân lực vì thế trong năm 2025, dựa trên nhu cầu đào tạo về chuyên môn cho CB.CNV cũng bộ phận và đào tạo nâng cao năng lực quản lý cho các cán bộ quản lý cấp trung, Trong năm 2025, Công ty đã tổ chức 31/35 khóa đào tạo, đạt 88,6% so với kế hoạch đề ra với tổng chi phí đào tạo là 315.420.000 đồng. Các chương trình đào tạo tập trung vào việc nâng cao trình độ chuyên môn, kỹ năng nghề nghiệp, bồi dưỡng nghiệp vụ liên quan đến ứng dụng AI trong sản xuất, kinh doanh và năng lực quản lý cho đội ngũ cán bộ, người lao động, góp phần nâng cao hiệu quả làm việc và chất lượng nguồn nhân lực, đáp ứng yêu cầu phát triển của Công ty.

Đối với các khóa đào tạo còn lại chưa tổ chức được trong năm 2025, Công ty sẽ rà soát và đánh giá lại các khóa học thật cần thiết để đưa vào triển khai tổ chức trong năm 2026.

6.7. BÁO CÁO LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

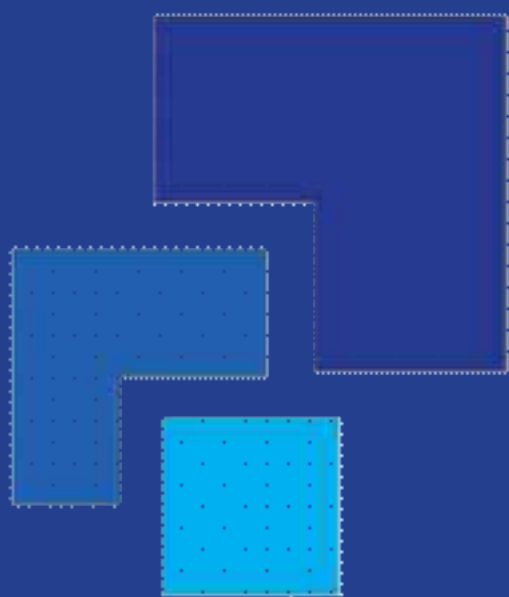
Trong năm 2025, hưởng ứng lời kêu gọi vận động của các cơ quan, tổ chức đoàn thể, Công ty đã đóng góp hỗ trợ với tổng số tiền là 1.875.000.000 đồng, chi cho công tác xã hội từ thiện như các phong trào đền ơn đáp nghĩa, ủng hộ vì người nghèo, nạn nhân chất độc màu da cam, xây dựng vòng tay nhân ái, khuyến học...

6.8. BÁO CÁO LIÊN QUAN ĐẾN HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG VỐN XANH THEO HƯỚNG DẪN CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC: Không.



BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

- ▶ ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH
- ▶ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
- ▶ NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ
- ▶ KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI
- ▶ BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY



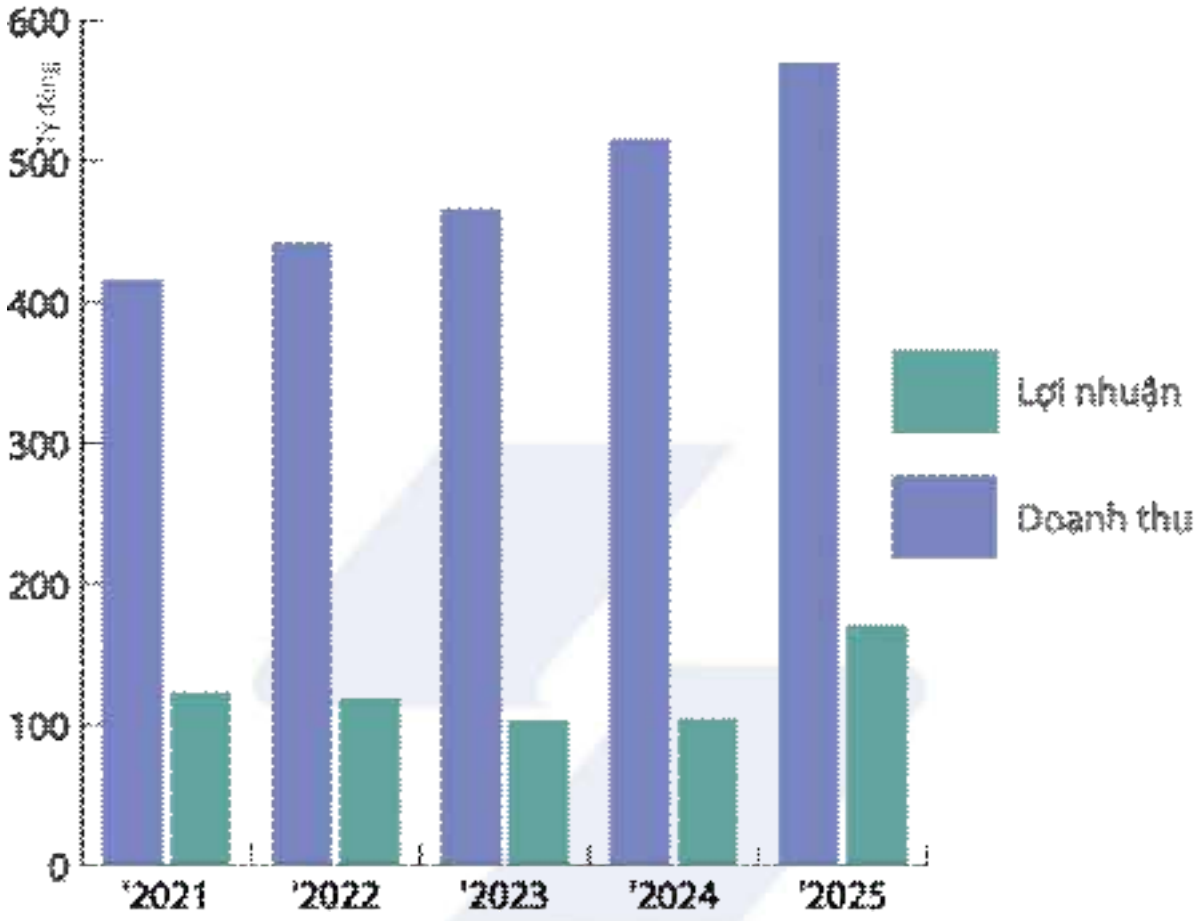
SZL

1. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Năm 2025, công ty đã hoàn thành vượt mức các mục tiêu kinh doanh đặt ra trong năm, cụ thể:

- Doanh thu: 570,584 tỷ đồng, đạt 106,8% so với kế hoạch (570,584 tỷ/534,152 tỷ).

- Lợi nhuận sau thuế: 140,687 tỷ đồng, đạt 13,5% so với kế hoạch (140,687 tỷ/104,181 tỷ).



1.1. NHỮNG TIẾN BỘ CÔNG TY ĐÃ ĐẠT ĐƯỢC

1.1.1. CÔNG TÁC XÂY DỰNG CƠ BẢN

Trong năm 2025, Công ty tiếp tục triển khai hoàn thiện các dự án thuộc dự án KCN Long Thành, KCN Châu Đức và Khu dân cư Tam An 1.

Công ty triển khai thực hiện theo đúng kế hoạch xây dựng cơ bản đã được phê duyệt. Đến nay tại KCN Long Thành, Công ty đã xây dựng và đưa vào khai thác được 72 nhà xưởng; tại KCN Châu Đức, Công ty đã triển khai 02 dự án Cụm nhà xưởng với số lượng 16 nhà xưởng, trong đó đã đi vào khai thác 09 nhà xưởng, dự kiến triển khai thi công xây dựng 0% nhà xưởng trong năm 2026. Nhằm tiếp tục thực hiện định hướng phát triển đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê, đảm bảo nguồn sản phẩm cũng như đa dạng hóa nhà xưởng cho thuê phù hợp với các nhu cầu khác nhau của nhà đầu tư, Công ty tiếp tục lập hồ sơ quy hoạch Cụm nhà xưởng giai đoạn 7 tại KCN Long Thành; Cụm xưởng giai đoạn 3 tại KCN Châu Đức trong năm 2026.

1.1.2. CÔNG TÁC QUẢN LÝ MÔI TRƯỜNG

Trong năm 2025, Công ty đã thực hiện:

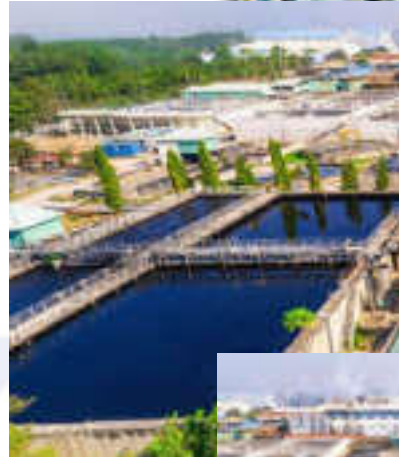
- Vận hành ổn định nhà máy xử lý nước thải tập trung tại khu công nghiệp Long Thành theo đúng quy trình, đảm bảo nước thải sau xử lý đạt quy chuẩn quy định trước khi xả vào nguồn tiếp nhận rạch Bà Chèo – sông Đồng Nai.
- Thực hiện các phương án phòng ngừa sự cố môi trường đối với nhà máy xử lý nước thải tập trung và toàn KCN; không để xảy ra sự cố môi trường nào trong năm 2025.
- Thực hiện báo cáo công tác bảo vệ môi trường KCN Long Thành định kỳ theo quy định, tần suất báo cáo 01 lần/năm.
- Thực hiện việc kê khai và nộp phí bảo vệ môi trường về nước thải công nghiệp đối với nhà máy xử lý nước thải tập trung của KCN Long Thành theo đúng quy định của pháp luật.
- Thực hiện lập Báo cáo tình hình thực hiện giấy phép xả nước thải vào nguồn nước theo yêu cầu của Giấy phép xả nước thải vào nguồn nước và Luật tài nguyên nước.
- Thực hiện việc thu gom, phân loại, lưu giữ chất thải phát sinh và hợp đồng với đơn vị có chức năng để xử lý theo đúng quy định. Trong năm 2025, Công ty đã triển khai và thực hiện công tác phân loại chất thải rắn sinh hoạt tại nguồn theo quy định.
- Thực hiện lập báo cáo quản lý chất thải nguy hại định kỳ nộp cơ quan chức năng theo quy định.
- Thực hiện công tác giám sát môi trường toàn KCN và các dự án khác của Công ty theo quy định. Đồng thời tăng cường tuần tra, kiểm tra việc xả thải của các doanh nghiệp trong KCN, kịp thời phát hiện, xử lý một số trường hợp vi phạm không để ảnh hưởng đến môi trường và khu dân cư xung quanh.

1.1.3. CÔNG TÁC ĐÀO TẠO PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC VÀ HOẠT ĐỘNG XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

Trong năm 2025, Công ty đã tổ chức 31/35 khóa đào tạo, đạt 88,6% so với kế hoạch đề ra với tổng chi phí đào tạo là 315.420.000 đồng. Các chương trình đào tạo tập trung vào việc nâng cao trình độ chuyên môn, kỹ năng nghề nghiệp, bồi dưỡng nghiệp vụ liên quan đến ứng dụng AI trong sản xuất, kinh doanh và năng lực quản lý cho đội ngũ cán bộ, người lao động, góp phần nâng cao hiệu quả làm việc và chất lượng nguồn nhân lực, đáp ứng yêu cầu phát triển của Công ty.

► Đối với công tác hoạt động xã hội:

Hưởng ứng lời kêu gọi vận động của các cơ quan, tổ chức đoàn thể, trong năm 2025, Công ty đã đóng góp hỗ trợ với tổng số tiền 1.875.000.000 đồng, chi cho công tác xã hội từ thiện như các phong trào đền ơn đáp nghĩa, ủng hộ vì người nghèo, nạn nhân chất độc màu da cam, xây dựng vòng tay nhân ái, khuyến học... Bên cạnh đó, Công ty cũng luôn hưởng ứng tích cực Chương trình “Vạn tấm lòng vàng” đóng góp xây dựng nhà tình thương theo chương trình chung của Tổng Công ty Sotadezi.



1.1.4. CÔNG TÁC THUÊ ĐẤT TẠI KCN TÂN ĐỨC – HÀM TÂN, BÌNH THUẬN

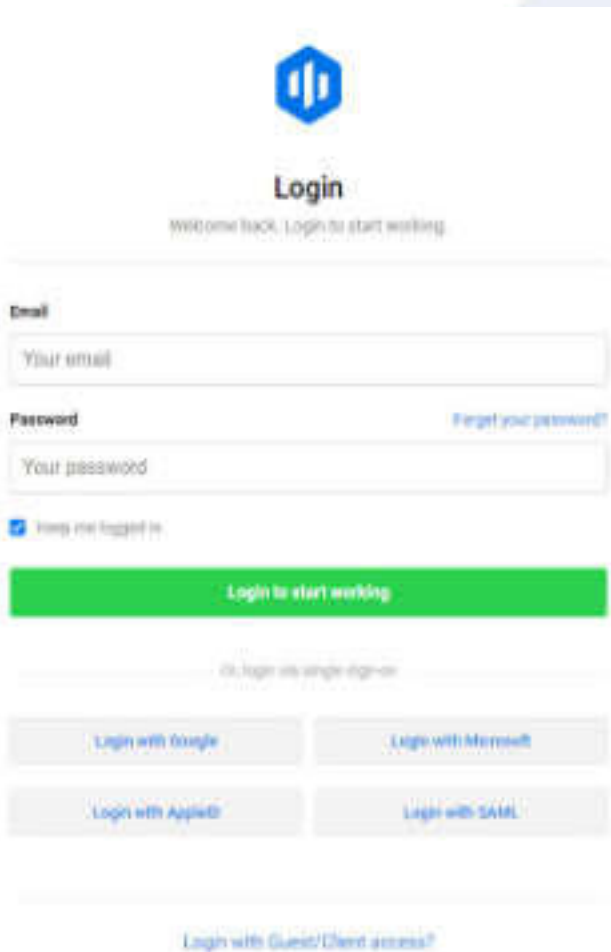
Vào ngày 26/12/2024, sau khi thống nhất về chủ trương, Sonadezi Long Thành đã ký thỏa thuận thuê lại đất tại KCN Tân Đức với diện tích đất thuê lại là 6ha. Mục tiêu đầu tư: Triển khai dự án kinh doanh nhà xưởng cho thuê tại khu đất thuê lại hoặc chuyển nhượng đất tùy thuộc vào nhu cầu và chiến lược kinh doanh đặt ra của công ty tại thời điểm phát sinh.

Đến ngày 28/11/2025, Sonadezi Long Thành và Sonadezi Bình Thuận đã chính thức ký kết Hợp đồng thuê lại đất tại KCN Tân Đức với diện tích đất thuê lại là 59.922,1 m².

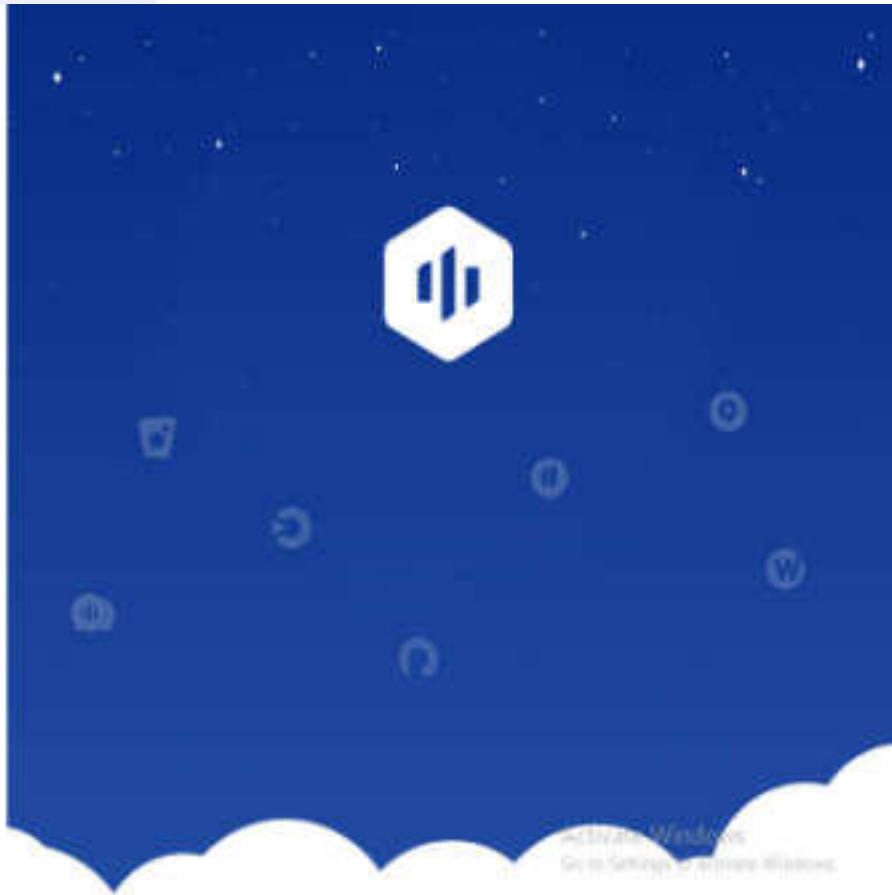
1.1.5. BÁO CÁO VỀ CÔNG TÁC TRIỂN KHAI PHẦN MỀM QUẢN TRỊ THÔNG MINH

Phần mềm Báo cáo Quản trị thông minh: Trong năm 2025, thực hiện theo chương trình chung của Tổng Công ty, Sonadezi Long Thành đã cập nhật dữ liệu liên quan đến các công tác tại các bộ phận, công tác Đảng và Đoàn thể vào ứng dụng phần mềm Quản trị thông minh. Đến nay, Công ty đã báo cáo kịp thời, đầy đủ thông tin, đúng thời hạn và đảm bảo tính chính xác của dữ liệu trên phần mềm cung cấp cho Tổng Công ty.

Phần mềm Base của Tổng Công ty: Đối với công tác nhận/gửi công văn về Tổng Công ty và các Ban qua phần mềm Base trong năm 2025 được công ty triển khai thực hiện theo đúng quy định và yêu cầu của Tổng Công ty Sonadezi.



The image shows a login interface for Sonadezi. At the top, there is a blue hexagonal logo with three vertical bars. Below the logo, the word "Login" is displayed in bold, followed by the text "Welcome back. Login to start working". There are two input fields: "Email" with the placeholder "Your email" and "Password" with the placeholder "Your password". A link "Forgot your password?" is located to the right of the password field. Below the input fields, there is a checkbox labeled "Keep me logged in" which is checked. A large green button with the text "Login to start working" is positioned below the checkbox. At the bottom, there are four buttons for social login: "Login with Google", "Login with Microsoft", "Login with Apple", and "Login with SAML". A link "Login with Guest/Client access?" is located at the very bottom.



2. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	2021	2022	2023	2024	2025
Cơ cấu tài sản							
1	- Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	21,91	25,28	22,03	14,72	11,69
	- Tài sản dài hạn/Tổng tài sản		78,09	74,72	77,97	85,28	88,31
Cơ cấu nguồn vốn							
2	- Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	64,94	69,83	69,25	66,59	66,35
	- Nguồn vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn		35,06	30,17	30,75	33,41	33,65
Khả năng thanh toán							
3	- Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	1,54	1,43	1,44	1,50	1,51
	- Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn		2,84	2,92	1,98	1,35	0,97
	- Khả năng thanh toán nhanh		1,41	2,05	1,14	0,35	0,24
Tỷ suất sinh lời							
Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu							
	- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/Doanh thu thuần		31,84	28,97	29,02	25,88	31,96
4	- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	26,08	24,18	23,40	21,42	26,31
Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản							
	- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/Tổng tài sản		7,39	6,50	6,60	6,65	8,73
	- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản		6,05	5,43	5,32	5,51	7,19
	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu		17,66	16,73	17,46	17,17	21,44

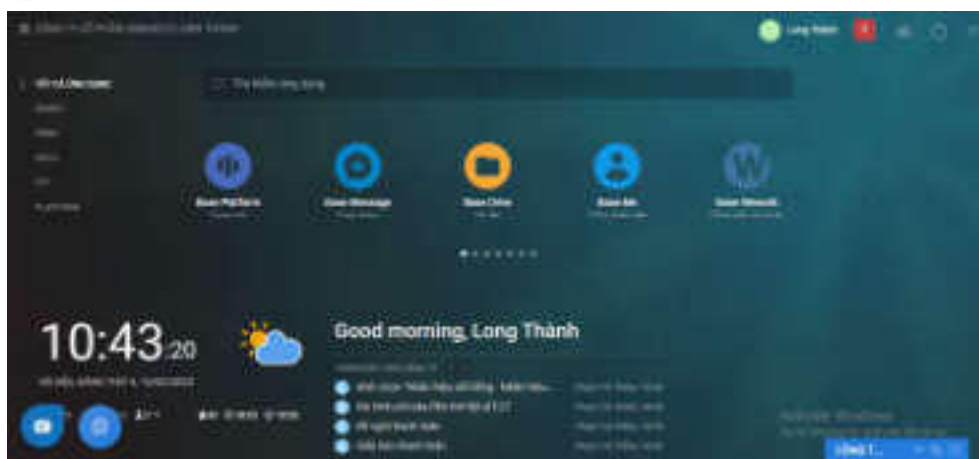
3. NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

- Thực hiện công khai, minh bạch tất cả các hoạt động của Công ty đồng thời phổ biến rộng rãi các quy định, quy chế, quy trình và các thủ tục hành chính để công việc được thực hiện một cách đồng bộ và thống nhất; Tiếp tục tham mưu và đổi mới các quy trình đưa vào áp dụng (quy trình đào tạo, quy trình tuyển dụng, quy trình tạm ứng thanh toán...); Hoàn thiện chức năng, nhiệm vụ và tổ chức của các phòng ban, bộ phận.

- Quyết định, quy hoạch, điều động, bổ nhiệm, tuyển dụng, đào tạo CB.CNV đều được Chi bộ và Tổng Giám đốc xem xét phê duyệt đảm bảo đúng quy trình, quy định, minh công khai, minh bạch, dân chủ.

- Tiếp tục đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin trong giải quyết thủ tục hành chính, xử lý văn bản: thực hiện ứng dụng chữ ký số trong giao dịch BII-XII; Áp dụng phần mềm Chuyển đổi số Base quản lý và điều hành công việc của Công ty; Duy trì và áp dụng hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2015 và ISO 9001:14001 đồng thời tổ chức kiểm tra đánh giá việc thực hiện.

- Hoàn thiện việc áp dụng hệ thống đánh giá năng lực KPIs đi kèm với hiệu quả công việc, từ đó có cơ chế đánh giá, chính sách đãi ngộ, lương, thưởng, tạo động lực và khai thác tối đa hiệu suất làm việc của người lao động công ty.



4. KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

4.1. KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN

Sau khi đánh giá tình hình, công ty đặt ra kế hoạch và sẽ nỗ lực đẩy mạnh công tác tiếp thị cho thuê nhà xưởng tại KCN Long Thành, KCN Châu Đức, công tác bán hàng bất động sản dân dụng nhằm đảm bảo các kế hoạch đề ra. Đồng thời, Công ty cũng sẽ đẩy mạnh triển khai công tác xây dựng hạ tầng Cụm Công nghiệp Long Phước 1 (75ha) ha, tiếp tục hoàn thiện các hạng mục hạ tầng cơ bản trong năm 2026.

Kế hoạch đặt ra năm 2026, như sau:

STT	Nội dung	ĐVT	Giá trị theo kế hoạch
1	Tổng Doanh thu	Tr.đồng	593.162
2	Lợi nhuận trước thuế	Tr.đồng	180.250
3	Lợi nhuận sau thuế	Tr.đồng	148.047
4	Đầu tư XDCB	Tr.đồng	525.726
5	Tỷ lệ chi trả cổ tức dự kiến	%	20%

4.2. CÁC MỤC TIÊU THỰC HIỆN TRONG NĂM 2026

4.2.1. KINH DOANH KCN VÀ KDC

- Trong năm 2026, Công ty sẽ tiếp tục triển khai xây dựng và tiếp thị cho thuê các nhà xưởng thuộc cụm xưởng giai đoạn 6,7; Đầu tư xây dựng nhà xưởng và cho thuê theo yêu cầu của khách hàng; cho thuê đất công nghiệp, đất dịch vụ tại KCN Long Thành; cho thuê nhà xưởng thuộc cụm xưởng Giai đoạn 2,3 tại KCN Châu Đức; đồng thời tiếp tục phát triển các dịch vụ đi kèm như cung cấp nước, dịch vụ xử lý nước thải, trạm xăng dầu KCN Long Thành, thi công cấp nhà xưởng và tiếp thị cho thuê tại KCN Tân Đức.

- Mục tiêu: Cho thuê nhà xưởng, cụ thể như sau:

+ Lại KCN Long Thành: Lô đất 3,5ha và 03 nhà xưởng xây mới.

+ Lại KCN Châu Đức: 04 nhà xưởng mới.

4.2.2. CÔNG TÁC XÂY DỰNG HẠ TẦNG

Trong năm 2026, Công ty tiếp tục triển khai thi công xây dựng, hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật của KCN và KDC, duy trì bảo dưỡng hệ thống hạ tầng hiện hữu KCN và KDC, tăng cường công tác bảo vệ môi trường và nghiên cứu phát triển dự án mới. Kế hoạch XD/CB năm 2026 là 525.726,2 triệu đồng, trong đó chi cho công tác XD/CB là 496.333,8 triệu đồng, công tác chi thường xuyên là 29.392,4 triệu đồng.

4.2.3. CÁC DỰ ÁN TRONG GIAI ĐOẠN TRIỂN KHAI

Công ty tiếp tục tập trung triển khai cho những dự án sau:

- Cụm xưởng cho thuê GD6,7–KCN Long Thành.

- Triển khai Dự án nhà xưởng cho thuê theo đặt hàng của các khách hàng

- Dự án Cụm xưởng cho thuê GD 2,3 tại KCN Châu Đức, Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Nghiên cứu phương án kinh doanh tại phần đất thuê lại tại KCN Châu Đức để hợp tác kinh doanh với các nhà đầu tư khác, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hoặc các hình thức khác phù hợp với quy định pháp luật.

- Thi công hạ tầng Dự án Cụm công nghiệp Long Phước 1

- Cụm xưởng cho thuê tại KCN Tân Đức

- Dự án Khu đô thị Sona Riverview.

- Nghiên cứu phát triển các dự án hạ tầng KCN tại trong và ngoài tỉnh theo chủ trương chung của Tổng Công ty nhằm gia tăng thương hiệu, uy tín và phát triển bền vững.

4.2.4. CÔNG TÁC CHUYỂN ĐỔI SỐ VÀ SỐ HÓA DỮ LIỆU CỦA TỔNG CÔNG TY

Phần mềm Báo cáo Quản trị thông minh: Trong năm 2025, thực hiện theo chương trình chung của Tổng Công ty Sonadezi Long Thành đã cập nhật dữ liệu liên quan đến các công tác tại các bộ phận, công tác Đảng và Đoàn thể vào ứng dụng phần mềm Quản trị thông minh. Đến nay, Công ty đã báo cáo kịp thời, đầy đủ thông tin, đúng thời hạn và đảm bảo tính chính xác của dữ liệu trên phần mềm cung cấp cho Tổng Công ty.

Phần mềm Base của Tổng Công ty: Đối với công tác nhận/gửi công văn về Tổng Công ty và các Ban qua phần mềm Base trong năm 2025 được công ty triển khai thực hiện theo đúng quy định và yêu cầu của Tổng Công ty Sonadezi.

4.2.5. VỀ VIỆC ÁP DỤNG IFRS

Sonadezi Long Thành là một trong các công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty Sonadezi. Do đó, Sonadezi Long Thành sẽ thuê đơn vị tư vấn thực hiện chuyển đổi báo cáo tài chính theo chuẩn IFRS (chuẩn mực BCTC quốc tế) trong năm tài chính 2025 – 2026.

Mục tiêu trong năm 2026, Công ty sẽ bắt đầu hạch toán kế toán và lập BCTC theo chuẩn quốc tế. Ngoài ra, trong giai đoạn này Công ty sẽ chuẩn bị về cơ sở hạ tầng (phần mềm kế toán, quy trình, con người, hệ thống dự báo ...) để có thể lập BCTC theo chuẩn quốc tế.

4.2.6. GIẢI PHÁP THỰC HIỆN

Để đạt được những mục tiêu đã đề ra, Công ty tập trung thực hiện các giải pháp sau:

- Củng cố và phát triển thương hiệu của công ty.
- Cải thiện và nâng cao chất lượng dịch vụ cung cấp cho khách hàng.
- Đẩy mạnh việc thực hiện xây dựng mạng lưới tiếp thị bán hàng thông qua việc tạo mối quan hệ chặt chẽ với cơ quan xúc tiến thương mại, các Công ty tư vấn luật, các ngân hàng, các sàn GD BĐS và các đơn vị môi giới. Tạo liên kết giữa các đơn vị thành viên trong Tổng Công ty Sonadezi để thu hút đầu tư vào các KCN, KDC.
- Nghiên cứu ý tưởng thiết kế quy hoạch để xây dựng các sản phẩm có đặc thù riêng cho các dự án mới.
- Nắm bắt diễn biến thị trường để điều chỉnh kế hoạch hoạt động phù hợp, mang lại hiệu quả cao trong đầu tư.
- Căn cứ trên kế hoạch hoạt động của Công ty và định hướng phát triển trong tương lai để đào tạo nguồn nhân lực phù hợp.
- Quan hệ chặt chẽ với cơ quan chính quyền, để giải quyết nhanh chóng các thủ tục liên quan đến các dự án của Công ty và hỗ trợ các nhà đầu tư.
- Tham gia tích cực vào công tác xã hội, từ thiện để xây dựng hình ảnh, thương hiệu và tạo sự đồng thuận của các tầng lớp xã hội đối với hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Kiểm soát chặt chẽ công tác bảo vệ môi trường, đặc biệt là công tác vận hành Nhà máy xử lý nước thải tập trung. Tăng cường kiểm soát việc xả thải của các doanh nghiệp, đảm bảo chất lượng nước thải đưa vào Nhà máy xử lý nước thải tập trung nằm trong giới hạn cho phép.
- Tiếp tục hoàn thiện việc áp dụng hệ thống đánh giá năng lực KPIs đi kèm với hiệu quả công việc, từ đó đưa ra các cơ chế đánh giá, chính sách đãi ngộ, lương, thưởng, tạo động lực và giúp khơi thác tối đa hiệu suất làm việc của người lao động.

5. GIẢI TRÌNH CỦA BAN TGD ĐỐI VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN: Không.

6. BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

6.1. ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN CÁC CHỈ TIÊU MÔI TRƯỜNG

- Lượng nước sử dụng; KCN Long Thành đáp ứng đầy đủ nhu cầu sử dụng nước của tất cả các doanh nghiệp đang hoạt động trong KCN với tổng công suất có thể cung cấp lên đến 35.000 m³/ngày đêm.
- Nhà máy xử lý nước thải tập trung KCN Long Thành đáp ứng khả năng xử lý nước thải phát sinh của tất cả các doanh nghiệp đang hoạt động trong KCN với tổng công suất 25.000m³/ngày đêm.
- Chất lượng nước thải thải ra nguồn tiếp nhận luôn đạt quy chuẩn xả thải cho phép theo quy định của pháp luật (QCVN 40:2011/BTNMT, cột A, Kq 0,9; Kf 0,9 và QCVN 13:2015-MT/BTNMT, cột A, Kq 0,9; Kf 0,9).
- Quản lý chất thải rắn thông thường và chất thải nguy hại theo đúng quy định của pháp luật.
- Chất lượng môi trường trong KCN của các đợt giám sát trong năm 2025 luôn đạt quy chuẩn cho phép, đảm bảo môi trường xanh – sạch – đẹp.

6.2. ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN VẤN ĐỀ NGƯỜI LAO ĐỘNG

Công ty luôn quan tâm thực hiện đầy đủ và kịp thời các chế độ tiền lương, tiền thưởng, phúc lợi nhằm công viên, khích lệ tinh thần làm việc của người lao động để tạo gắn bó lâu dài giúp người lao động an tâm công tác, cống hiến lâu dài cho sự phát triển của công ty.

Ngoài các chế độ tiền lương, thưởng, Công ty còn thực hiện đầy đủ các chính sách, chế độ phúc lợi khác cho người lao động như:

- Xây dựng và áp dụng các khoản phụ cấp phù hợp;
- Khám sức khỏe định kỳ hàng năm;
- Hỗ trợ chi phí nghỉ phép năm cho CB,CNV;
- Thăm hỏi khi ốm đau, bệnh tật; chúc mừng kết hôn, sinh con; tổ chức sinh nhật cho người lao động.
- Nhằm nâng cao chất lượng chăm sóc sức khỏe, Công ty đã tái tục mua gói bảo hiểm sức khỏe toàn diện PVI Care cho toàn thể CB,CNV.
- Từ tháng 01/2025, Công ty triển khai chính sách hỗ trợ liên giữ trẻ cho người lao động có con trong độ tuổi từ 07 tháng đến dưới 72 tháng tuổi, thời gian hỗ trợ 12 tháng/năm.

Bên cạnh đó, Công ty thực hiện đầy đủ các nội dung theo Thỏa ước lao động tập thể đã ký kết giữa người sử dụng lao động và người lao động, bảo đảm các quy định về thời giờ làm việc, thời giờ nghỉ ngơi, nghỉ phép, nghỉ không hưởng lương... cho toàn thể CB,CNV.

Ngoài ra, trong năm 2025, Công ty cũng phối hợp với Công đoàn, Đoàn thanh niên tổ chức các chương trình giao lưu, kết hợp du lịch nghỉ dưỡng nhân các ngày thành lập Đoàn thanh niên cộng sản HICM, Ngày Phụ nữ Việt Nam 20/10, các sự kiện giao lưu thể thao với ban ngành, đơn vị hữu quan... vừa đảm bảo nâng cao sức khỏe tinh thần cho NLD sau những giờ làm việc căng thẳng, vừa tăng cường mối quan hệ gắn kết giữa các đơn vị.

6.3. ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM CỦA DOANH NGHIỆP ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

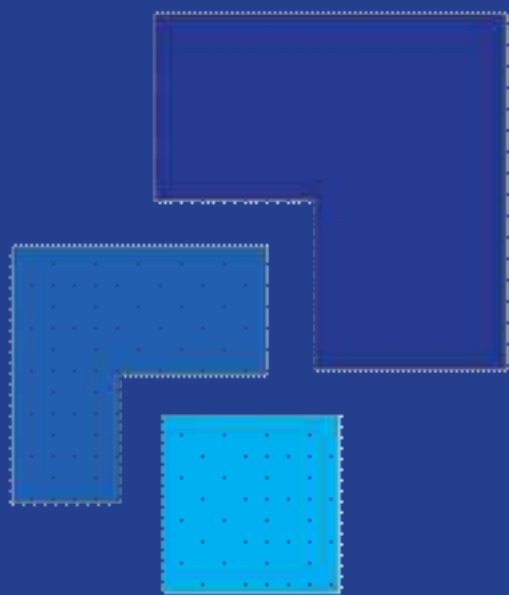
Trong năm 2025, bên cạnh việc nỗ lực hoạt động sản xuất kinh doanh, công ty đã thực hiện tốt các hoạt động xã hội từ thiện nhằm thể hiện hơn nữa trách nhiệm với xã hội, cộng đồng.



TAN DUC INDUSTRIAL PARK

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

- ▶ ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY, TRONG ĐÓ CÓ ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI
- ▶ ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN GIÁM ĐỐC CÔNG TY
- ▶ KẾ HOẠCH VÀ ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT



1. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY, TRONG ĐÓ CÓ ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

Trong năm 2025, Hội đồng Quản trị luôn đồng hành đảm bảo công ty hoàn thành vượt mức các mục tiêu kinh doanh, nâng cao chất lượng quản trị và giám sát, đảm bảo quyền lợi của cổ đông, người lao động, đóng góp tích cực cho cộng đồng xã hội và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với Ngân sách nhà nước. Với sự nỗ lực phấn đấu trong công tác điều hành và chỉ đạo của Hội đồng Quản trị và Ban TGD, kết quả sản xuất kinh doanh của công ty trong năm đã đạt kết quả, cụ thể:

- Doanh thu: 570.584 triệu đồng, đạt 107% so với kế hoạch (570.584 / 534.152 triệu đồng)
- Lợi nhuận sau thuế: 140.687 triệu đồng, đạt 135% so với kế hoạch (140.687 / 104.181 triệu đồng).

2. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Trong năm qua, Hội đồng quản trị đã thường xuyên giám sát những hoạt động của Ban Tổng Giám đốc và cán bộ quản lý trong việc thực hiện các nhiệm vụ và mục tiêu đề ra thông qua các cuộc họp định kỳ được tổ chức trong năm. Dưới sự chỉ đạo của HĐQT, Ban Điều hành cũng đã khẩn trương, nghiêm túc xây dựng, triển khai nhiệm vụ cụ thể đến từng thành viên trong Ban Điều hành, chỉ đạo các bộ phận thực hiện, có báo cáo đầy đủ, kịp thời đến HĐQT về kết quả thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn được giao. Các chỉ đạo của HĐQT luôn được Ban điều hành xác định là nhiệm vụ trọng tâm, cấp bách để tập trung, chú trọng thực hiện. Bên cạnh đó, Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đều có trình độ, năng lực và phẩm chất, được đào tạo đầy đủ về chuyên môn, am hiểu về lĩnh vực được giao và đã có nhiều năm kinh nghiệm trong việc quản lý.

Trong năm 2025, Ban Tổng Giám đốc đã triển khai thực hiện các chủ trương của HĐQT theo như Nghị quyết được ban hành, phù hợp với quy định của Công ty và của Pháp luật để đạt được những kết quả sản xuất kinh doanh tốt. Bên cạnh đó, các hoạt động về môi trường đã được công ty triển khai tốt, công tác xã hội được đẩy mạnh và quan tâm kịp thời.

Tổng Giám đốc công ty đã hoàn thành tốt mọi công tác điều hành của Công ty và luôn thực hiện tốt mọi phân công của HĐQT.

3. KẾ HOẠCH VÀ ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT

3.1. HĐQT ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2026 NHƯ SAU:

HĐQT đã đưa ra các định hướng trong năm 2026 như sau:

- Tiếp tục cải tiến hệ thống tổ chức, quản lý Công ty, hoàn thiện các quy chế quản trị Công ty, bảo đảm năng lực và hiệu quả quản lý phù hợp với Điều lệ, luật định và thực tiễn hoạt động của công ty.

- Tập trung quản trị chiến lược phát triển công ty, soát xét lại hiệu quả của vốn đầu tư, hợp tác toàn diện với các đối tác chiến lược, các Công ty liên kết.

- Đẩy mạnh công tác chỉ đạo giám sát và đánh giá hoạt động của Ban Tổng giám đốc trong quá trình xây dựng, tổ chức thực hiện kế hoạch kinh doanh hàng quý/hàng năm của Công ty, bảo đảm chất lượng tăng trưởng theo mục tiêu đã đề ra.

- Đẩy mạnh khai thác, phát triển, tối ưu hóa các sản phẩm, dịch vụ ngoài các sản phẩm hiện hữu, tận dụng triệt để các nguồn lực vốn có tại công ty. Lựa chọn khách hàng mục tiêu, đề đưa ra các chính sách tiếp thị, giá cả cạnh tranh trong thu hút đầu tư cũng như chính sách hậu mãi, chăm sóc khách hàng cho các dự án đang triển khai của công ty.

- Xây dựng và kiện toàn công tác quan hệ cổ đông. Thực hiện công bố thông tin kịp thời, minh bạch, công khai về tình hình quản trị công ty cho cổ đông, nhà đầu tư, cơ quan chức năng, bảo đảm lợi ích cao nhất cho cổ đông.

- Tăng cường công tác nghiên cứu và phê duyệt triển khai các dự án bất động sản và dịch vụ phù hợp với định hướng phát triển của Công ty.

- Đẩy mạnh chính sách đào tạo và tuyển dụng phù hợp để xây dựng đội ngũ lao động có chất lượng cao phù hợp với định hướng phát triển của Công ty. Duy trì các chế độ chính sách phát triển nguồn nhân lực, đào tạo bổ sung đội ngũ cán bộ quản lý kế thừa, nâng cao đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động.

- Tiếp tục xây dựng, củng cố và phát triển thương hiệu của Công ty.

- Chú trọng phát triển kinh doanh bền vững đi đôi với chính sách thân thiện với môi trường, trách nhiệm xã hội, cộng đồng và bình đẳng giới.

Với những định hướng cụ thể trên, trong năm 2026, HĐQT sẽ tăng cường việc chỉ đạo, giám sát chặt chẽ hơn nữa hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, đồng thời sẽ tạo điều kiện thuận lợi để Ban Tổng Giám đốc hoàn thành các mục tiêu kế hoạch đề ra.

3.2. CÁC DỰ ÁN CỦA CÔNG TY VÀ ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

Công ty tiếp tục tập trung triển khai hoàn thiện các dự án hiện có và triển khai các dự án mới:

- Hoàn thiện dự án KCN Long Thành và KDC Tam An 1

- Thi công Cụm xưởng cho thuê GĐ 6, 7-KCN Long Thành.

- Triển khai Dự án nhà xưởng cho thuê theo đặt hàng của các khách hàng

- Dự án Cụm xưởng cho thuê 2, 3 tại KCN Châu Đức, Tp.Hố Chí Minh.

- Nghiên cứu phương án kinh doanh tại phần đất thuê lại tại KCN Châu Đức, KCN Tân Đức để xây dựng nhà xưởng cho thuê, hợp tác kinh doanh với các nhà đầu tư khác, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hoặc các hình thức khác phù hợp với quy định pháp luật.

- Dự án Cụm công nghiệp Long Phước 1.

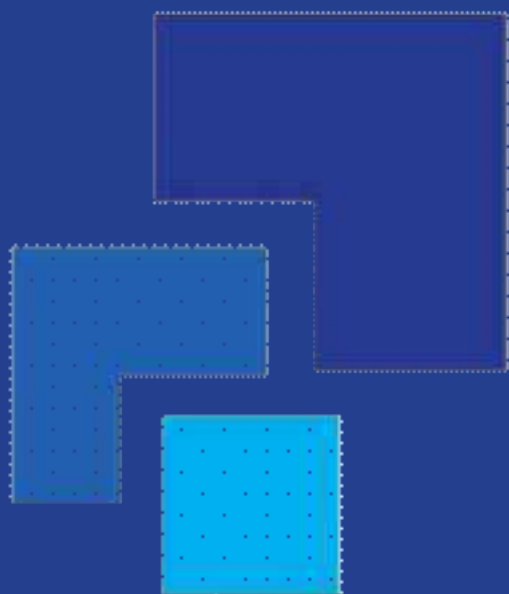
- Dự án Khu đô thị Sona Riverview.

- Các dự án khác: Trong những năm tới, HĐQT Công ty cũng định hướng tiếp tục nghiên cứu phát triển các dự án bất động sản Công nghiệp nhằm duy trì và phát triển lĩnh vực kinh doanh chủ đạo của Công ty tại các địa bàn trong và ngoài tỉnh.



QUẢN TRỊ CÔNG TY

- ▶ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
- ▶ BAN KIỂM SOÁT
- ▶ CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT



1. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1.1. THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Tỷ lệ cổ phần nắm giữ/VĐL		Ghi chú
			01/01/2025	31/12/2025	
1	Nguyễn Văn Tuấn	Chủ tịch HĐQT - Không điều hành	29,7463%	29,7463%	- TV. HĐQT Tổng công ty Sonadezi. - TGD, TV, HĐQT Công ty CP Sonadezi Châu Đức.
2	Phạm Anh Tuấn	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc	10%	10%	- TV.HĐQT Công ty CP Sonadezi Châu Đức. - TV.HĐQT Công ty CP Cấp nước Đồng Nai - TV.HĐQT Công ty CP Sonadezi Bình Thuận.
3	Đinh Ngọc Thuận	Thành viên HĐQT không điều hành	10%	10%	- Phó TGD, TV.HĐQT Tổng công ty Sonadezi. - Chủ tịch HĐQT Công ty CP Sonadezi Châu Đức. - TV.HĐQT, TGD Công ty CP Sonadezi Bình Thuận.
4	Nguyễn Thế Phòng	Thành viên HĐQT độc lập	0%	0%	- TV. HĐQT Công ty CP Phát triển đô thị Công nghiệp số 02 (D2D)
5	Đỗ Thị Quỳnh An	Thành viên HĐQT độc lập	0%	0%	
6	Trần Anh Tuấn	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	0%	0%	- TV.HĐQT Công ty CP Sonadezi An Bình. - TV.HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Bình.
7	Trần Thị Thanh Thủy	Thành viên HĐQT không điều hành	0%	0%	Phó Giám đốc Quý đầu tư Phát triển Đồng Nai (Không đại diện vốn của Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai)

1.2. CÁC TIỂU BAN THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ: Không.

1.3. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty là một tập thể có trình độ chuyên môn và kinh nghiệm trong quản lý và nhiệt huyết với sự phát triển của Công ty. Hội đồng quản trị của công ty gồm 7 thành viên trong đó có 02 thành viên tham gia công tác điều hành công ty và 02 thành viên HĐQT độc lập.

Hội đồng Quản trị luôn chấp hành đúng các chế độ, chính sách, các quy định, Luật pháp đảm bảo minh bạch, công bằng trên cơ sở thực hiện theo Quy định phân công nhiệm vụ của HĐQT, Điều lệ Công ty và Luật Doanh nghiệp. Các thành viên HĐQT được phân công cụ thể theo từng lĩnh vực để theo sát các nội dung thuộc thẩm quyền của HĐQT nhằm đưa ra các Nghị quyết, Quyết định, đồng thời giám sát, chỉ đạo và đôn đốc Ban điều hành triển khai thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT theo từng lĩnh vực được phân công. HĐQT đã tích cực thực hiện vai trò, nhiệm vụ của mình một cách nghiêm túc và xác định được các phương hướng để đề ra các biện pháp, giải pháp tích cực trong hoạch định chiến lược phát triển của Công ty.

Hội đồng quản trị đã thường xuyên giám sát những hoạt động của Ban Tổng Giám đốc và các bộ quản lý trong việc thực hiện các nhiệm vụ và mục tiêu đề ra thông qua các cuộc họp:

- Giám sát việc thực hiện các quyết định, nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và HĐQT;
- Giám sát các vấn đề không cần có Nghị quyết của HĐQT cụ thể là các hoạt động điều hành sản xuất kinh doanh thường kỳ của Công ty.
- + Giám sát việc thực thi kế hoạch kinh doanh hàng năm được Đại hội đồng cổ đông thông qua.
- + Giám sát việc thực hiện các hoạt động khác theo quy định tại Điều lệ, Quy chế của Công ty, Nghị quyết của HĐQT và quy định pháp luật.

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã ban hành 64 Nghị quyết/Quyết định phù hợp với các quy định của pháp luật, điều lệ Công ty và Quy chế quản trị Công ty để chỉ đạo và giám sát kịp thời hoạt động quản lý điều hành của Ban Tổng Giám đốc liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty.

1.3.1. CHỈ ĐẠO, GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH VÀ CHIẾN LƯỢC ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CÔNG TY

Hoạt động của HĐQT trong năm qua đã chỉ đạo thực hiện một số công việc chính như sau:

- Thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.
- Triển khai các dự án của Công ty như: Dự án KCN Long Thành, Dự án Cụm xưởng cho thuê tại KCN Long Thành/KCN Châu Đức, KDC Tam An 1, dự án CCN Long Phước 1.
- Hoàn thành công tác thuê đất, giao đất, dự án CCN Long Phước 1
- Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025.
- Chỉ đạo thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025.
- Thuê đất tại KCN Tân Đức – xã Tân Minh, Lâm Đồng (tỉnh Bình Thuận cũ).
- Xây dựng kế hoạch kinh doanh cho năm 2026.
- Công tác tổ chức, chuẩn bị chương trình, nội dung, tài liệu phục vụ cho Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

1.3.2. ĐÁNH GIÁ CHUNG HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2025

Trong năm 2025, HĐQT Công ty đã phân đấu hoàn thành nhiệm vụ đề ra, tuân thủ các quy định của pháp luật, chế độ kế toán, điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty và các quy định hiện hành khác.

- Thực hiện chế độ chi tiêu minh bạch phù hợp với quy định của Điều lệ Công ty và các quy định của nhà nước.
- Thực hiện tốt các nghị quyết của ĐHĐCĐ đã thông qua.
- Xây dựng bộ máy phù hợp với nhu cầu và lĩnh vực hoạt động của Công ty hiện tại và có sự chuẩn bị nguồn lực cho phát triển.
- Thực hiện theo Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị công ty và tình hình thực tế của Công ty, trong năm qua HĐQT đã có 04 buổi họp định kỳ và 61 buổi họp thông qua việc lấy ý kiến HĐQT. Các Nghị quyết và Quyết định được ban hành như sau:

STT	Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	Quyết định 2/1/QĐ-SZL-ĐA	06/01/2025	Phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành Dự án nhà xưởng số 70 và 71 – Đầu tư xây dựng theo yêu cầu của khách hàng	100%
2	Quyết định 2/2/QĐ-SZL-ĐA	06/01/2025	Phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành Dự án nhà xưởng số 72 – Đầu tư xây dựng theo yêu cầu của khách hàng	100%
3	Quyết định 5/7/QĐ-SZL-ĐA	15/01/2025	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Bảo trì hệ thống máy lạnh các nhà xưởng cho thuê năm 2025	100%
4	Nghị quyết 10/NQ-SZL-HĐQT	14/02/2025	Thông qua ngày chốt danh sách cổ đông có quyền tham dự họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025	100%
5	Nghị quyết 10/1/NQ-SZL-HĐQT	14/02/2025	Thông qua chủ trương thực hiện ký kết Hợp đồng/Giao dịch với tổ chức có liên quan trong năm 2025	100%
6	Quyết định 10/3/QĐ-SZL-ĐA	14/02/2025	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Thi công xây dựng đường dây trung hạ thế TBA 3P-400KVA 22/0,4KV cấp điện nhà xưởng số 64	100%
7	Quyết định 10/5/QĐ-SZL-ĐA	14/02/2025	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Thi công xây dựng đường dây trung hạ thế TBA 3P 400KVA 22/0,4KV cấp điện nhà xưởng số 65	100%
8	Quyết định 11/3/QĐ-SZL-ĐA	17/02/2025	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Thi công xây dựng đường dây trung hạ thế TBA 3x50KVA 22/0,4KV cấp điện nhà Văn phòng thuộc dự án Cụm xưởng cho thuê trên lô đất 5,88ha – KCN Châu Đức	100%
9	Quyết định 16/1/QĐ-SZL-ĐA	27/02/2025	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu tổng thể năm 2025 – điều chỉnh lần 01	100%
10	Quyết định 18/4/QĐ-SZL-ĐA	10/03/2025	Phê duyệt dự án Cụm nhà xưởng cho thuê giai đoạn 6 – KCN Long Thành	100%
11	Nghị quyết 20/NQ-SZL-HĐQT	19/03/2025	Thông qua các nội dung họp HĐQT lần 19 – NK V (2021 – 2026).	100%
12	Quyết định 21/4/QĐ-SZL-ĐA	20/03/2025	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Cung cấp, lắp đặt khay thể đông nổ đo lưu lượng nước thải Global, Samil và đầu vào số 1 tại Nhà máy xử lý nước thải tập trung KCN Long Thành	100%
13	Nghị quyết 30/NQ-SZL-HĐQT	08/04/2025	Công bố thông tin ký Hợp đồng/giao dịch với tổ chức có liên quan – Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	100%
14	Quyết định 31/QĐ-SZL-HĐQT	09/04/2025	Cử lại nhân sự làm người trực tiếp quản lý phần vốn góp của SZL tại SZT – NK II (2025 – 2030)	100%
15	Quyết định 32/5/QĐ-SZL-HĐQT	11/04/2025	Vay vốn và sử dụng tài sản đảm bảo thực hiện dự án “Cụm xưởng cho thuê trên lô đất 5,88ha – KCN Châu Đức” tại Linh Bà Rịa – Vũng Tàu.	100%
16	Quyết định 33/1/QĐ-SZL-HĐCNS	15/04/2025	Phê duyệt danh sách cán bộ bổ sung vào/đưa ra khỏi quy hoạch cán bộ Lãnh đạo, Quản lý giai đoạn 2020 – 2025 và giai đoạn 2025 – 2030 năm 2025	100%

STT	Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
17	Quyết định 35/5/QĐ-SZL-IIDQT	17/04/2025	Ban hành Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị (điều chỉnh lần 1)	100%
18	Quyết định 35/6/QĐ-SZL-IIDQT	17/04/2025	Ban hành Quy chế nội bộ về quản trị công ty của SZL (điều chỉnh lần 2)	100%
19	Quyết định 37/QĐ-SZL-DA	23/04/2025	Phê duyệt Báo cáo kinh tế kỹ thuật Dự án Chợ dân sinh Khu tái định cư Tam An	100%
20	Quyết định 46/2/QĐ-SZL-DA	27/05/2025	Phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư Khu nhà ở Sonadezi Long Thành (lần 2)	100%
21	Nghị quyết 46/3/NQ-SZL-HĐQT	27/05/2025	Công bố thông tin ký hợp đồng/giao dịch với tổ chức có liên quan – Công ty cổ phần Sonadezi An Bình	100%
22	Nghị quyết 47/1/NQ-SZL-HĐQT	28/05/2025	Công bố thông tin ký hợp đồng/giao dịch với tổ chức có liên quan – Công ty cổ phần Môi trường Sonadezi	100%
23	Nghị quyết 51/NQ-SZL-HĐQT	09/06/2025	Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025	100%
24	Quyết định 51/8/QĐ-SZL-IIDQT	09/06/2025	Thông qua vay vốn và sử dụng tài sản đảm bảo thực hiện Dự án “Cụm nhà xưởng cho thuê giai đoạn 6 – KCN Long Thành” tại KCN Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai	100%
25	Nghị quyết 56/NQ-SZL-IIDQT	25/06/2025	Tổ chức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản năm 2025	100%
26	Nghị quyết 64/NQ-SZL-IIDQT	22/07/2025	Công bố thông tin ký Hợp đồng/Giao dịch với tổ chức liên quan – Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	100%
27	Quyết định 66/2/QĐ-SZL-DA	30/07/2025	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Sửa chữa nhà xưởng số 48, 49 – KCN Long Thành năm 2025	100%
28	Nghị quyết 68/NQ-SZL-IIDQT	08/08/2025	Thông qua ngày ĐKCC để thực hiện quyền chi trả cổ tức năm 2024	100%
29	Nghị quyết 69/NQ-SZL-HĐQT	09/08/2025	Thông qua việc bổ sung ngành nghề kinh doanh	100%
30	Nghị quyết 75/NQ-SZL-IIDQT	20/08/2025	Công bố thông tin ký Hợp đồng/Giao dịch với tổ chức có liên quan – Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	100%
31	Nghị quyết 80/1/NQ-SZL-IIDQT	04/09/2025	Công bố thông tin ký Hợp đồng với tổ chức có liên quan – Tổng Công ty Cổ phần Phát triển KCN	100%
32	Quyết định 83/6/QĐ-SZL-DA	18/09/2025	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Cải tạo tuyến đường dây trung thế nhánh rẽ CCN Long Phước 1, tuyến 472 Phước Hòa và xây dựng mới tuyến đường dây trung thế 22KV cấp điện CCN Long Phước 1	100%

STT	Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
33	Quyết định 83/8/QĐ-SZL-DA	18/09/2025	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu 'thi công xây dựng đường dây trung hạ thế và TBA 3P-560KVA cấp điện trạm sạc nhượng quyền tại Cửa hàng xăng dầu Sonadezi Long Thành	100%
34	Quyết định 83/10/QĐ-SZL-DA	18/09/2025	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Cải tạo nhà bếp, nhà ăn và phòng truyền thống Công ty	100%
35	Nghị quyết 85/1/NQ-SZL-HĐQT'	24/09/2025	Công bố thông tin ký Hợp đồng/Giao dịch với tổ chức có liên quan – Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	100%
36	Nghị quyết 85/2/NQ-SZL-HĐQT	24/09/2025	Công bố thông tin ký Hợp đồng/Giao dịch với tổ chức có liên quan – Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	100%
37	Quyết định 85/4/QĐ-SZL-DA	24/09/2025	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Rà phá bom mìn, vật nổ trên diện tích 34,48 ha CCN Long Phước 1	100%
38	Quyết định 85/9/QĐ-SZL-DA	24/09/2025	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Lập hồ sơ điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 KCN Long Thành	100%
39	Quyết định 85/11/QĐ-SZL-DA	24/09/2025	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu 'thi công Trạm sạc điện nhượng quyền tại Cửa hàng xăng dầu Sonadezi Long Thành	100%
40	Nghị quyết 86/1/NQ-SZL-HĐQT'	25/09/2025	Công bố thông tin ký Hợp đồng thuê lại đất tại KCN Tân Đức với tổ chức có liên quan – Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	100%
41	Nghị quyết 93/NQ-SZL-HĐQT'	20/10/2025	Công bố thông tin ký Hợp đồng/Giao dịch với tổ chức có liên quan – Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	100%
42	Quyết định 93/1/QĐ-SZL-DA	20/10/2025	Phê duyệt Báo cáo kinh tế - Kỹ thuật đầu tư xây dựng công trình Đường 09 nối dài đến ranh phía bắc KCN Long Thành	100%
43	Nghị quyết 95/NQ-SZL-HĐQT'	24/10/2025	Mua cổ phiếu phát hành thêm của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi (SDV)	100%
44	Nghị quyết 96/NQ-SZL-HĐQT	28/10/2025	Điều chỉnh sơ đồ tổ chức của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	100%
45	Quyết định 101/5/QĐ-SZL-HĐQT'	10/11/2025	Thay đổi tài sản đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TNHH MTV Woori VN – Chi nhánh Biên Hòa	100%
46	Quyết định 101/5/QĐ-SZL-DA	10/11/2025	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Lắp đặt hệ thống PCCC nhà xưởng số 4 – KCN Châu Đức	100%
47	Nghị quyết 102/NQ-SZL-HĐQT'	12/11/2025	Công bố thông tin ký Hợp đồng/Giao dịch với tổ chức có liên quan – Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	100%
48	Quyết định 103/2/QĐ-SZL-DA	14/11/2025	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Sửa chữa nhà xưởng số 43 – KCN Long Thành năm 2025	100%

STT	Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
49	Nghị quyết 104/NQ-SZL-HĐQT	17/11/2025	Công bố thông tin ký Hợp đồng/Giao dịch với tổ chức có liên quan – Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	100%
50	Quyết định 108/QĐ-SZL-ĐA	28/11/2025	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Duy tu hạ tầng KCN Long Thành năm 2026	100%
51	Quyết định 110/3/QĐ-SZL-ĐA	04/12/2025	Phê duyệt Báo cáo kinh tế - Kỹ thuật đầu tư xây dựng công trình Cải tạo, mở rộng Nhà xưởng 70 – Theo yêu cầu của khách hàng	100%
52	Quyết định 111/3/QĐ-SZL-ĐA	05/12/2025	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Xây dựng nhà xưởng số 17 – KCN Châu Đức	100%
53	Quyết định 111/5/QĐ-SZL-ĐA	05/12/2025	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Xây dựng nhà xưởng số 18 – KCN Châu Đức	100%
54	Quyết định 116/6/QĐ-SZL-ĐA	12/12/2025	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Thi công đường 09 nối dài đến ranh phía bắc KCN Long Thành	100%
55	Nghị quyết 117/4/NQ-SZL-HĐQT	17/12/2025	Công bố thông tin ký Hợp đồng/Giao dịch với tổ chức có liên quan – Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	100%
56	Quyết định 120/4/QĐ-SZL-ĐA	23/12/2025	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Thi công xây dựng đường dây trung thế 22KV và hệ thống chiếu sáng đường nội bộ cụm xưởng cho tàu trên lô đất 5.88ha – KCN Châu Đức	100%
57	Nghị quyết 121/NQ-SZL-HĐQT	26/12/2025	Thông qua chủ trương thực hiện ký kết Hợp đồng/Giao dịch với các tổ chức liên quan trong năm 2026	100%
58	Quyết định 121/8/QĐ-SZL-ĐA	26/12/2025	Phê duyệt dự án Nhà xưởng 81, 82, 83 – KCN Long Thành	100%
59	Quyết định 121/9/QĐ-SZL-ĐA	26/12/2025	Thành lập Tổ thẩm định dự án Nhà xưởng 81, 82, 83 – KCN Long Thành	100%
60	Quyết định 121/10/QĐ-SZL-ĐA	26/12/2025	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu tổng thể năm 2026	100%
61	Quyết định 122/QĐ-SZL-ĐA	29/12/2025	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Xây dựng nhà máy xử lý nước thải tập trung CCN Long Phước 1	100%
62	Quyết định 122/3/QĐ-SZL-ĐA	29/12/2025	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Xây dựng nhà xưởng số 77 – KCN Long Thành	100%
63	Quyết định 122/4/QĐ-SZL-ĐA	29/12/2025	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Xây dựng nhà xưởng số 78 – KCN Long Thành	100%
64	Quyết định 122/6/QĐ-SZL-ĐA	29/12/2025	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Thi công hệ thống cấp nước ngoài ranh – CCN Long Phước 1	100%



1.3.3. KẾ HOẠCH ĐỂ TĂNG CƯỜNG HIỆU QUẢ TRONG HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ CÔNG TY NĂM 2026

Trong năm 2026, HĐQT sẽ tăng cường việc chỉ đạo, giám sát chặt chẽ hơn nữa hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, đồng thời sẽ tạo điều kiện thuận lợi để Ban Tổng Giám đốc hoàn thành các mục tiêu kế hoạch đề ra.

Tiếp tục ban hành và kiện toàn các quy chế quản lý, tăng cường hơn nữa việc kiểm tra, theo dõi, đánh giá quá trình tổ chức thực hiện các Nghị quyết của HĐQT.

1.4. HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP

• Về cơ cấu tổ chức

Theo nhiệm kỳ V (2021-2026), HĐQT có tất cả 07 Thành viên, trong đó có 02 Thành viên HĐQT độc lập, 02 Thành viên HĐQT tham gia công tác điều hành.

Toàn bộ các thành viên HĐQT đều tham gia đầy đủ và tích cực vào các hoạt động hoạch định, kiểm soát tuân thủ, phản biện chiến lược, đảm bảo tốt các thông lệ quản trị công ty.

• Về cơ chế vận hành hoạt động

Năm 2025, HĐQT đã tổ chức 04 buổi họp định kỳ và 64 buổi họp thông qua việc lấy ý kiến HĐQT. Các cuộc họp của HĐQT đã được triệu tập và thực hiện với lịch trình cụ thể, chuẩn bị tài liệu đầy đủ, tuân thủ quy định tại Điều lệ Công ty và quy định của pháp luật.

Các vấn đề liên quan đến chiến lược, kế hoạch kinh doanh, tài chính, văn hóa doanh nghiệp, xây dựng hệ thống quản lý trong Công ty... đều được thảo luận, phân tích, nhận diện rủi ro một cách kịp thời nhằm đảm bảo sự ổn định, an toàn, tuân thủ theo quy định của pháp luật cũng như đạt được kế hoạch do HĐQT và DIHCD đã đề ra trong năm 2025.

• Về kết quả công tác quản trị và giám sát

Về tổng thể, HĐQT đã thực hiện tốt vai trò của mình trong việc triển khai các kế hoạch, chủ trương, định hướng chiến lược do DIHCD đề ra; thực hiện tốt công tác giám sát đối với Ban Tổng Giám đốc, đảm bảo hoạt động của công ty luôn được kiểm soát chặt chẽ để đi đúng định hướng chiến lược và điều chỉnh các quyết định kịp thời.

HĐQT đã tuân thủ các quy định về quản trị công ty, triệu tập các cuộc họp định kỳ và bất thường, lấy ý kiến nhằm kịp thời chỉ đạo, ban hành các quyết định phù hợp với tình hình thực tế.

HĐQT đã thực hiện đúng vai trò, trách nhiệm trong việc chỉ đạo, hỗ trợ, giám sát Ban điều hành thực hiện các nội dung đã được DIHCD và HĐQT thông qua, đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật, đồng thời hài hòa lợi ích của Công ty và các cổ đông.

Các Thành viên HĐQT giữ chức vụ trong Ban điều hành thường xuyên tham dự các cuộc họp định kỳ và bất thường. Các quyết định của Ban điều hành đều được phân tích và tham vấn từ HĐQT nhằm đảm bảo lợi ích của công ty. Qua đó, HĐQT luôn nắm rõ tình hình hoạt động của công ty cũng như cập nhật nhanh nhất các yêu cầu từ thực tế.

HĐQT đặc biệt quan tâm đến các giải pháp quản trị rủi ro nhằm hỗ trợ Ban điều hành nhận diện sớm các vấn đề và giúp công ty duy trì tính bền vững, ổn định trong hoạt động, bảo vệ lợi ích của nhà đầu tư.

1.5. DANH SÁCH CÁC THÀNH VIÊN HĐQT CÓ CHỨNG CHỈ ĐÀO TẠO VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

STT	Họ và Tên	Chức vụ
1	Ông Nguyễn Văn Tuấn	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Phạm Anh Tuấn	TV, HĐQT – TGD
3	Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên HĐQT
4	Ông Nguyễn Thế Phong	Thành viên HĐQT
5	Ông Trần Anh Tuấn	TV, HĐQT - Phó TGD
6	Bà Trần Thị Thanh Thủy	Thành viên HĐQT

2. BAN KIỂM SOÁT

2.1. THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA BAN KIỂM SOÁT

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Tỷ lệ cổ phần nắm giữ/VĐL	
			01/01/2025	31/12/2025
1	Nguyễn Thị Ngọc Trang	Trưởng Ban Kiểm soát	3,00%	3,00%
2	Trịnh Thị Hoa	Thành viên Ban Kiểm soát	0%	0%
3	Dương Ngọc Trúc Yên	Thành viên Ban Kiểm soát	0%	0%

2.2. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

- Ban Kiểm soát trong năm đã hoạt động theo đúng chức năng và nhiệm vụ của mình, thường xuyên theo dõi, giám sát tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Tham dự các cuộc họp Hội đồng quản trị của Công ty để từ đó có cơ sở đánh giá hiệu quả hoạt động của Hội đồng quản trị trong việc điều hành hoạt động của Công ty.
- Trong năm 2025, Ban Kiểm soát đã tiến hành công tác kiểm tra trực tiếp tình hình hoạt động của Công ty và đã có những ý kiến đóng góp cho công tác quản lý điều hành hoạt động của Công ty.
- Định hướng trong năm tới ngoài công tác giám sát tình hình hoạt động và tài chính của Công ty, Ban Kiểm soát sẽ tiếp tục đẩy mạnh công tác giám sát đối với Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý trong việc thực hiện các Quyết định của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị.

3. CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

3.1. LƯƠNG, THƯỞNG, THÙ LAO, CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

- Thù lao của HĐQT : 8.000.000 đồng/người/tháng.
- Thù lao của BKS : 4.000.000 đồng/người/tháng
- Lương của Trưởng BKS chuyên trách : 31.800.000 đồng/tháng
- Thưởng của Chủ tịch HĐQT : 120.000.000 đồng/người
- Thưởng của HĐQT : 96.000.000 đồng/người
- Thưởng của BKS : 55.000.000 đồng/người

Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025, thù lao thực hiện của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát được điều chỉnh theo quy định là 1.574.000.000 đồng.

Tổng Quỹ lương của Trưởng Ban Kiểm soát chuyên trách được thực hiện theo Quyết toán lương của năm là 1.008.000.000 đồng.

3.2. TỔNG THU NHẬP CỦA NĂM (Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích khác, chi phí cho từng TV.HĐQT, BKS, Tổng Giám đốc, các cán bộ quản lý)

- Thù lao của Hội đồng quản trị Công ty

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Thu nhập năm 2025 (VNĐ)	Ghi chú
1	Nguyễn Văn Tuấn	Chủ tịch HĐQT	186.000.000	
2	Phạm Anh Tuấn	TV.HĐQT	186.000.000	
3	Đình Ngọc Thuận	TV.HĐQT	186.000.000	
4	Đỗ Thị Quỳnh An	TV.HĐQT	186.000.000	
5	Trần Anh Tuấn	TV.HĐQT	186.000.000	
6	Nguyễn Thế Phòng	TV.HĐQT	186.000.000	
7	Trần Thị Thanh Thủy	TV.HĐQT	186.000.000	

- Thù lao/thu nhập của Ban Kiểm soát

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Thu nhập năm 2025 (VNĐ)	Ghi chú
1	Nguyễn Thị Ngọc Trang	Trưởng BKS	895.000.000	
2	Trịnh Thị Hoa	TV.BKS	93.000.000	
3	Dương Ngọc Trúc Yên	TV.BKS	93.000.000	

- Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và các nhân sự chủ chốt

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Thu nhập năm 2025 (VNĐ)	Ghi chú
1	Phạm Anh Tuấn	TV.HDQT, Tổng Giám đốc	1.353.598.000	
2	Lê Xuân Sâm	Phó TGĐ	1.117.692.755	
3	Trần Anh Tuấn	Phó TGĐ	1.096.403.000	
4	Lê Thị Giang	Phó TGĐ	959.461.000	
6	Phạm Trần Hưng Thịnh	Giám đốc Tài chính - KTT	894.000.000	

3.3. GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA CỔ ĐÔNG NỘI BỘ: Không

3.4. HỢP ĐỒNG HOẶC GIAO DỊCH VỚI CỔ ĐÔNG NỘI BỘ

Hợp đồng với tổ chức liên quan

STT	Cá nhân, tổ chức thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ công ty	Nội dung giao dịch	Số tiền
1	Công ty CP Dịch vụ Sonadezi (SDV)	- Ông Lê Xuân Sâm – TV.HDQT	<ul style="list-style-type: none"> - Hợp đồng thuê XIN T trong KCN Long Thành (HĐ 01/HDDV/TXLNT/SZL/KDTT ngày 01/12/2009). - Hợp đồng thuê đơn vị thực hiện lấy mẫu và thử nghiệm để kiểm soát chất lượng nước thải đầu nối (HĐ số 01/01/2023/HĐKT-SZL-DA ngày 03/01/2023). - Hợp đồng nguyên tác vận chuyển và xử lý chất thải (HĐ 67-2022/HĐNT/XLCT ngày 31/03/2022) (Kèm phụ lục 03 ngày 01/04/2024). - Hợp đồng dịch vụ vệ sinh Văn phòng Công ty (HĐ 14-2024/HDDV-SDV ngày 01/07/2024. Kèm các phụ lục - Phụ lục 02 ngày 22/11/2024 - Phụ lục 03 ngày 19/12/2024. - Phụ lục 04 ngày 12/09/2025 	<p>57,420 tỷ</p> <p>0,634 tỷ</p> <p>12 triệu đồng/ chuyến</p> <p>25,2 triệu đồng/ tháng</p> <p>6,8 triệu đồng/tháng</p>
2	Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi (SSS)	- Ông Lê Xuân Sâm – TV.HDQT	<ul style="list-style-type: none"> - Ký kết Hợp đồng dịch vụ bảo vệ tại cổng chính văn phòng Công ty - Thuê dịch vụ bảo vệ tại cụm công nghiệp Long Phước 1 - Thuê dịch vụ bảo vệ tại KCN Châu Đức (HĐ 22/HĐDV BV ngày 07/05/2025). 	<p>19 triệu đồng/ tháng</p> <p>20 triệu đồng/ tháng</p> <p>21 triệu đồng/ tháng</p>

STT	Cá nhân, tổ chức thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ công ty	Nội dung giao dịch	Số tiền
3	Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	- Ông Nguyễn Văn Tuấn - Chủ tịch HĐQT - Ông Phạm Anh Tuấn – TV. HĐQT - Ông Đinh Ngọc Thuận - TV. HĐQT	- Hợp đồng thuê đất số 06/HĐTĐ/SZC/KD ngày 06/01/2011. - Hợp đồng thuê đất số 04/HĐTĐ/SZC/KD ngày 20/11/2011. - Hợp đồng thuê đất số 06-12/HĐTĐ/SZC/KD ngày 25/12/2012. - Hợp đồng thuê đất số 09-13/HĐTĐ/SZC/KD ngày 09/04/2013. - Hợp đồng thuê đất số 10-13/HĐTĐ/SZC/KD ngày 24/10/2013. - Hợp đồng thuê đất số 78/HĐTĐ – SZC- KD ngày 06/05/2021	5,847 tỷ
4	Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai	- Bà Trần Thị Thanh Thủy là TV. HĐQT	Hợp đồng tiền gửi: 1. Hợp đồng số 02/2025/IIHDDV ngày 07/06/2024. Hợp đồng vay vốn: 2. Hợp đồng số 34/2020/HĐTĐ - TD ngày 27/07/2020. 3. Hợp đồng số 01/2023/II DTG ngày 15/01/2023.	20 tỷ 45 tỷ 135 tỷ
5	Công ty CP Môi trường Sonadezi	- Ông Lê Xuân Sâm - Phó Tổng Giám đốc	- HĐ số 63/01/HĐXD – SZL-DA ngày 19/11/2025” Đồn hạ cây xanh khuôn viên văn phòng Sonadezi Long Thành - HĐ 23.01. HĐXD – SZL-DA ngày 03/06/2025: Cải tạo mặt đường bê tông nhựa số 1,5,8 KCN Long Thành” - HĐ 43/01/ HĐXD – SZL-DA ngày 19/11/2025. Thi công xây dựng đường nội bộ giai đoạn 6 thuộc Dự án Cụm NX cho thuê giai đoạn 6 - KCN Long Thành	0,118 tỷ 4,490 tỷ 2,209 tỷ
6	Công ty CP Sonadezi Bình Thuận	- Ông Phạm Anh Tuấn – TV. HĐQT, Tổng giám đốc - Ông Đinh Ngọc Thuận - TV. HĐQT	- HĐ thuê lại đất tại KCN Tân Đức số 03/IIHDD - SZT - KD ngày 28/11/2025	71,084 tỷ

STT	Cá nhân, tổ chức thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ công ty	Nội dung giao dịch	Số tiền
7	Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai (DOWACO)	Ông Phạm Anh Tuấn – TV. HĐQT của DOWACO	- Hợp đồng cung cấp và sử dụng nước sạch (HĐ số 212/10271/2014/HĐ-CCN; HĐ số 19/CQ/CN LT/2018/HĐ-CN; HĐ số 20CQ/ CN LT/HĐ-CCN). - Hợp đồng cung cấp nước uống tinh khiết Doriv (HĐ 09/ HĐ-CN ngày 02/01/2025).	74,573 tỷ 0,065 tỷ
8	Công ty CP Sonadezi An Bình	Ông Trần Anh Tuấn – TV. HĐQT của SZA	- LID số 39/01/HĐLCXD-SZL-DA ngày 03/07/2021 - Thi công xây dựng nhà xưởng số 6b - Chi phí mua bê tông khác phục hồ gas cường số 9 - LID 20.01/LIDXD-SZL-DA ngày 28/05/2025. Thi công xây dựng Nhà xưởng số 15 thuộc Dự án: Cụm xưởng cào thuê trên lô đất 5,88 ha - KCN Châu Đức	6,800 tỷ đồng 0,006 tỷ 13,012 tỷ đồng

Giao dịch với tổ chức liên quan

STT	Cá nhân, tổ chức	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số giấy NSH, Ngày cấp, Nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ
1	Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai.	Cổ đông nội bộ Người có liên quan của TV.HĐQT	3600471493, ngày 05/09/2000, Cục Thuế tỉnh Đồng Nai	211-213 Phạm Văn Thuận, Phường Tam Hiệp, Đồng Nai
2	Công ty CP Sonadezi An Bình	Người có liên quan của TV.HĐQT	Số: 36004 49307 cấp ngày 12/01/2000 và đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 30/7/2025 Nơi cấp: Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai	Số 113-116 lô C2, đường 9, Khu dân cư An Bình, Phường Trấn Biên, Đồng Nai
3	Công ty CP Sonadezi Châu Đức	Người có liên quan của TV.HĐQT	Số: 36008 99948 cấp ngày 26/06/2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 23/9/2025 Nơi cấp: Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai	Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường Trấn Biên, Đồng Nai
4	Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	Người có liên quan của Ban Tổng Giám đốc	Số: 36008 90938 cấp ngày 15/5/2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 07/01/2026 Nơi cấp: Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai	Tầng 8, cao ốc Sonadezi, Số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường Trấn Biên, Đồng Nai
5	Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	Người có liên quan của Ban Tổng Giám đốc	360163 5899, ngày 29/04/2009, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai	Số 22B, đường 3A, KCN Biên Hòa 2, Phường Trấn Biên, Đồng Nai
6	Công ty CP cấp nước Đồng Nai	Công ty con thuộc Tổng Công ty CP Phát triển KCN	Số: 3 6002 59 29 6 cấp ngày 07/4/2004 và đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 07/3/2025 Nơi cấp: Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai	Số 48, đường Cách mạng tháng Tám, Phường Trấn Biên, Đồng Nai
7	Công ty CP Môi trường Sonadezi	Công ty con thuộc Tổng Công ty CP Phát triển KCN	Số: 3 6002 74 91 4 cấp ngày 07/08/2008 và đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 15/9/2025 Nơi cấp: Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai	Số 12, đường Huỳnh Văn Nghệ, Phường Trấn Biên, Đồng Nai

Thời điểm giao dịch	Số Nghị quyết/ Quyết định của HĐQT/ HĐQT	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch	Ghi chú
01/01/2025 đến 31/12/2025	Nghị Quyết số 143/NQ-SZL-HĐQT Nghị quyết số 10/1/NQ-SZL-HĐQT	Gửi tiền có kỳ hạn Lãi tiền gửi có kỳ hạn Vay vốn Trả nợ gốc Trả lãi vay	20 tỷ 0,820 tỷ 38,176 tỷ 36 tỷ 3,880 tỷ
01/01/2025 đến 31/12/2025	Nghị Quyết số 143/NQ-SZL-HĐQT Nghị quyết số 10/1/NQ-SZL-HĐQT	- Bán hàng (cho thuê mặt bằng, đất thô, Phí quản lý; bán xăng dầu, nước, nước thải, điện thi công..) - Mua hàng (Thi công xây dựng)	2,751 tỷ 19,818 tỷ
01/01/2025 đến 31/12/2025	Nghị Quyết số 143/NQ-SZL-HĐQT Nghị quyết số 10/1/NQ-SZL-HĐQT	- Bán hàng (sử dụng nước và xử lý nước thải, xăng dầu) - Mua hàng hóa, dịch vụ (thuê mặt bằng, phí sử dụng nước...)	5,847 tỷ
01/01/2025 đến 31/12/2025	Nghị Quyết số 143/NQ-SZL-HĐQT Nghị quyết số 10/1/NQ-SZL-HĐQT	- Bán hàng (xăng, dầu; sử dụng nước..) - Mua hàng hóa, dịch vụ	0,634 tỷ 57,420 tỷ
01/01/2025 đến 31/12/2025	Nghị Quyết số 143/NQ-SZL-HĐQT Nghị quyết số 10/1/NQ-SZL-HĐQT	- Mua hàng hóa, dịch vụ	1,125 tỷ
01/01/2025 đến 31/12/2025	Nghị Quyết số 143/NQ-SZL-HĐQT Nghị quyết số 10/1/NQ-SZL-HĐQT	- Mua hàng hóa dịch vụ (nước sạch) - Mua hàng hóa dịch vụ (nước uống)	74,573 tỷ 0,065 tỷ
01/01/2025 đến 31/12/2025	Nghị Quyết số 143/NQ-SZL-HĐQT Nghị quyết số 10/1/NQ-SZL-HĐQT	- Bán hàng (xăng, dầu; sử dụng nước..) - Mua hàng hóa dịch vụ (vận chuyển & xử lý rác) - Tiền xây dựng	0,003 tỷ 0,088 tỷ 6,817 tỷ

STT	Cá nhân, tổ chức	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số giấy NSH, Ngày cấp, Nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ
8	Công ty CP xây dựng Đồng Nai	Công ty liên kết thuộc Tổng Công ty CP Phát triển KCN	Số 3600510590 cấp ngày 25/10/2001 và đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 10/6/20222 Nơi cấp: Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng	Số 09 đường Huỳnh Văn Nghệ, Phường Trấn Biên, Tỉnh Đồng Nai
9	Công ty CP Sonadezi Bình Thuận	Người có liên quan của TV.HIDQT	Số: 3101205899 cấp ngày 05/06/2020 và đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 14/8/2025 Nơi cấp: Sở Tài chính tỉnh Lâm Đồng	443 thôn 6, Xã Tân Minh, Tỉnh Lâm Đồng

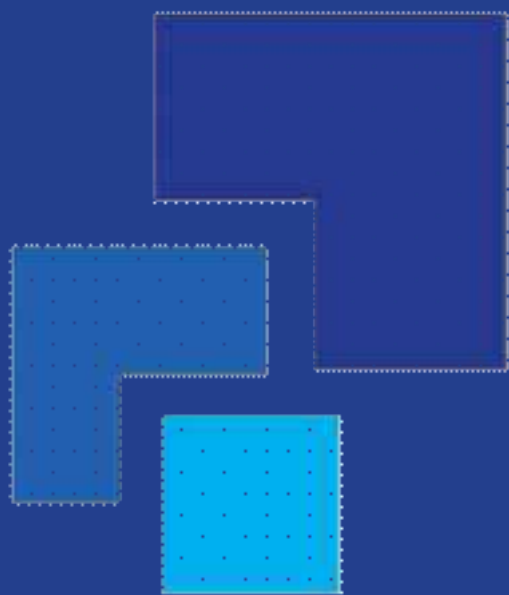
3.5. ĐÁNH GIÁ VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Trong năm 2025, HĐQT đã tập trung nâng cao chất lượng, hiệu quả công tác quản trị Công ty, bảo đảm phù hợp với quy định hiện hành, Điều lệ, và thực tiễn hoạt động kinh doanh, chiến lược đầu tư phát triển giai đoạn 2021-2026. HĐQT đã ban hành các Nghị quyết về đầu tư, về nhân sự, các quy chế quản trị, tổ chức bộ máy công ty. Các nội dung chủ yếu về công tác quản trị công ty.

Thời điểm giao dịch	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch	Ghi chú
01/01/2025 đến 31/12/2025	Nghị Quyết số 143/NQ-SZL-HĐQT Nghị quyết số 10/1/NQ-SZL-HĐQT	- Bán hàng (sử dụng nước) - Mua hàng hóa, dịch vụ (XDCB)	0,003 tỷ 25,685 tỷ
01/01/2025 đến 31/12/2025	Nghị Quyết số 143/NQ-SZL-HĐQT Nghị quyết số 10/1/NQ-SZL-HĐQT	- Bán hàng (xăng, dầu) - Tiến sử dụng mặt bằng theo Hợp đồng thuê lại đất tại KCN Tân Đức số 03/HDDDD-SZL-KD ngày 28/11/2025	0,003 tỷ 71,084 tỷ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

- ▶ Ý KIẾN KIỂM TOÁN
- ▶ BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN



SZL

1. Ý KIẾN KIỂM TOÁN

Số: 63/2026/KT-RSMHCM



RSM Việt Nam

Tầng 3A, Tòa nhà Mail The Signature
167-M701 Hai Bà Trưng
Phường Võ Thị Sáu, Quận 3
TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

T +8428 2827 9026
contact_hcm@rsm.com.vn
www.rsm.global/vietnam

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 31, 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.



2. BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN



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

236
CỔP
TĐ
ITOM
MV
PHC



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") đề 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 Phong	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;
- Nếu 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.

NG TY
PHAI
NADEZI
G THAI
DONG NAI

NG TY
PHAI
NADEZI
G THAI
DONG NAI

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

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

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

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty 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'Vinh The Signature
147-147Bs 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 trong yếu tố 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	283.137.051.116	209.672.579.389
2. Tài sản thuê 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	6.249.466.036	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		682.478.662.035	630.110.068.092
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.20	682.478.662.035	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		172.843.265.410	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	1.885.915.395.684



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	324.788.764.647	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	2.655.837.353
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		140.060.596.943	104.572.311.805
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)	(20.155.110.190)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		109.610.000	108.700.000
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	163.126.455
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, đầu giá bất động sản, đầu giá quyền sử dụng đất. Dịch vụ môi giới bất động sản, sản 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;
- Tài 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 hòa 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 Trần 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 cơ 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 giá 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, giá 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 trị 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 trị 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

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 định 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

Thuế 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 thuận 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 tệ 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 bán 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 hoá, 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 hoãn 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 thuận 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)

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)**4.2. 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		Tại ngày 01/01/2025	
	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		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
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

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)

- (a) Khoản đầu tư chiếm 22,49% quyền sở hữu của CTCP Sonadezi An Bình, 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 Bình 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/NG-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 Bình, 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 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Phải thu khác từ các bên liên quan – Xem thêm Mục 8	199.639.323	-	21.400.218.000	-
Tam 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:

Kỳ cược, kỳ quỹ (*)

3.680.592.539 - 3.680.592.539 -

(*) Là khoản tiền kỳ 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 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	14.494.100.303	3.218.659.137	6.160.818.583	-

(Duyệt)
NGUYỄN PHAN SONADEZI LONG THÀNH

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)

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		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Cơ Điện Hoàng Hưng	14.127.359.466	3.218.659.137	5.794.077.746	-
Công ty TNHH P & F Vina	366.740.837	-	366.740.837	-
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 Đừc	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.



CHỖ CHỮ KÝ VÀ CHỮ ĐÓNG CHỮ

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
<u>Bất động sản đầu tư cho thuê:</u>				
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	3.534.993.248

Tại ngày 31/12/2025

	Phải thu VND	Phải nộp VND
Thuế giá trị gia tăng	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	3.343.763.052
Thuế thu nhập cá nhân	-	164.573.000
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-
Các loại thuế khác	-	-
Các khoản phí, lệ phí	-	110.659.217
Cộng	-	3.618.985.269

Trong năm

	Phải nộp VND	Đã nộp VND
Thuế giá trị gia tăng	11.637.511.152	11.637.511.152
Thuế thu nhập doanh nghiệp	37.297.721.391	37.084.465.399
Thuế thu nhập cá nhân	3.037.275.617	2.998.133.617
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	5.686.525.395	5.686.525.395
Các loại thuế khác	5.000.000	5.000.000
Các khoản phí, lệ phí	795.910.174	806.571.493
Cộng	58.459.943.729	58.218.207.056

Tại ngày 01/01/2025

	Phải thu VND	Phải nộp VND
Thuế giá trị gia tăng	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	3.130.497.060
Thuế thu nhập cá nhân	-	125.431.000
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-
Các loại thuế khác	-	-
Các khoản phí, lệ phí	-	121.320.536
Cộng	-	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

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)**4.18. Vay**

	Tại ngày 31/12/2025		Trong năm		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn:						
Vay dài hạn đến hạn trả từ bên liên quan – Xem thêm Mục 8:						
Quý Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai	27.607.640.696	27.607.640.696	27.607.640.696	36.000.000.000	36.000.000.000	36.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả từ các đối tượng khác:						
Quý Bảo vệ Môi trường tỉnh Đồng Nai	-	-	-	3.650.155.480	3.650.155.480	3.650.155.480
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam – CN Biên Hòa	39.675.771.826	39.675.771.826	39.675.771.826	33.282.400.080	33.282.400.080	33.282.400.080
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – CN KCN Biên Hoà	5.940.000.000	5.940.000.000	5.940.000.000	5.940.000.000	5.940.000.000	5.940.000.000
Cộng	73.223.412.522	73.223.412.522	73.223.412.522	78.872.555.560	78.872.555.560	78.872.555.560
Vay dài hạn:						
Vay dài hạn từ bên liên quan – Xem thêm Mục 8:						
Quý Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai	17.120.120.987	17.120.120.987	38.175.896.774	27.607.640.696	6.551.864.909	6.551.864.909
Vay dài hạn từ các đối tượng khác:						
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam – CN Biên Hòa	105.582.805.278	105.582.805.278	28.770.176.826	39.675.771.826	116.488.400.278	116.488.400.278
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – CN KCN Biên Hoà	1.536.599.881	1.536.599.881	-	5.940.000.000	7.476.599.881	7.476.599.881
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - CN Biên Hoà	12.053.386.233	12.053.386.233	12.053.386.233	-	-	-
Cộng	136.292.912.379	136.292.912.379	78.999.459.833	73.223.412.522	130.516.865.068	130.516.865.068

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)

Thông tin chi tiết các khoản vay như sau:

- Vay dài hạn Quý 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.

Thu 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.



Handwritten signature in red ink at the bottom right of the page.

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)

- 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-NMXLNT 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:	Tái 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	VND	
Tại ngày 01/01/2024	291.148.400.000	5.486.321.235	(22.323.506.949)	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	(22.323.506.949)	84.380.585.396	271.418.368.410	630.110.068.092	
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	140.666.596.943	140.666.596.943	
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	682.476.562.035	

(*) 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, có 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 Số cổ phần lưu hành bình quân trong năm	112.549.277.554 27.344.540	92.442.142.833 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 Số lượng cổ phiếu để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	112.549.277.554 27.344.540	92.442.142.833 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	967.099.181	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

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)**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 thuế 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	174.535.927.956
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: Thu 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	Tại ngày	Năm 2025	Năm 2024
	31/12/2025	01/01/2025	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND	VND	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	10.838.416.968	3.783.922.902		
Chi phí thuế TNDN hoãn lại			(7.054.494.066)	(1.678.538.203)

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	Năm 2024
	VND	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	Năm 2024
	VND	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...).

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)

Đơn vị tính: Ngân VND	Kinh doanh tạp tăng KCN		Xử lý nước thải		Kinh doanh nước		Cho thuê nhà xưởng		Kinh doanh xăng dầu		Hoạt động khác		Tổng cộng	
	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
Doanh thu														
Từ khách hàng bán ngoài	80.900.547	71.633.270	68.903.674	66.706.039	60.971.282	64.723.835	243.467.428	202.999.112	55.267.674	57.018.104	5.242.399	5.111.516	534.753.004	488.191.876
Kết quả hoạt động kinh doanh														
Kết quả của bộ phận	24.427.344	15.103.552	10.825.027	9.596.679	5.451.722	8.029.765	165.203.445	128.668.234	1.305.012	1.225.870	1.753.689	1.300.855	209.966.239	161.926.755
Chi phí bán hàng	(203.208)	(346.501)	(173.074)	(322.667)	(203.385)	(409.822)	(4.264.663)	(2.976.864)	(138.823)	(275.805)	(13.167)	(24.726)	(4.986.220)	(4.356.375)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(13.104.285)	(5.139.079)	(6.763.980)	(5.717.307)	(7.948.606)	(7.261.670)	(25.966.420)	(20.459.417)	(5.425.392)	(4.887.015)	(514.623)	(438.108)	(69.723.306)	(44.900.256)
Thu nhập tài chính													28.402.431	24.777.176
Chi phí tài chính													(4.068.559)	(3.907.317)
Thu nhập khác													7.429.026	2.855.537
Chi phí khác													(6.089.787)	(10.029.279)
Lợi nhuận sau thuế													170.929.824	126.363.541
Các thông tin khác													(37.297.721)	(23.489.767)
Chi phí mua sắm tài sản	21.526.412	10.170.010	-	-	-	-	110.951.147	48.185.193	435.328	-	45.778.193	15.983.966	178.891.080	75.338.178
Chi phí khấu hao	16.806.941	16.895.130	-	-	-	-	57.745.995	52.996.648	499.088	496.300	4.411.147	4.155.222	81.483.171	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:

	<u>Tại ngày 31/12/2025 VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2025 VND</u>
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – Xem thêm Mục 4.2:		
Quý 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	-
	<u>6.762.531</u>	<u>177.033.750</u>
Cộng – Xem thêm Mục 4.3		
	<u>6.762.531</u>	<u>177.033.750</u>
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
	<u>199.638.323</u>	<u>21.400.218.000</u>
Cộng – Xem thêm Mục 4.5		
	<u>199.638.323</u>	<u>21.400.218.000</u>

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)

	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	-	838.691
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
Quý 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:		
Quý 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:		
Quý 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 thu 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.

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)

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

Tên	Chức vụ	Năm 2025 VND			Năm 2024 VND		
		Thủ lao	Thu nhập	Cộng	Thủ lao	Thu nhập	Cộng
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Chủ tịch HĐQT	96.000.000	90.000.000	186.000.000	96.000.000	90.000.000	186.000.000
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên HĐQT	96.000.000	90.000.000	186.000.000	96.000.000	90.000.000	186.000.000
Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên HĐQT	96.000.000	90.000.000	186.000.000	96.000.000	90.000.000	186.000.000
Ông Trần Anh Tuấn	Thành viên HĐQT	96.000.000	90.000.000	186.000.000	96.000.000	90.000.000	186.000.000
Ông Nguyễn Thế Phòng	Thành viên HĐQT	96.000.000	90.000.000	186.000.000	96.000.000	90.000.000	186.000.000
Bà Trần Thị Thanh Thủy	Thành viên HĐQT	96.000.000	90.000.000	186.000.000	96.000.000	90.000.000	186.000.000
Bà Đỗ Thị Quỳnh An	Thành viên HĐQT	96.000.000	90.000.000	186.000.000	96.000.000	90.000.000	186.000.000
Cộng		672.000.000	630.000.000	1.302.000.000	672.000.000	630.000.000	1.302.000.000

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

Tên	Chức vụ	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Phạm Anh Tuấn	Tổng Giám đốc	1.353.598.000	1.398.038.000
Ông Lê Xuân Sâm	Phó Tổng Giám đốc	1.117.692.755	1.318.063.982
Ông Trần Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	1.096.403.000	365.400.000
Bà Lê Thị Giang	Phó Tổng Giám đốc	859.461.000	344.882.000
Ông Huỳnh Long Đức	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 15/12/2023)	-	76.666.667
Ông Phạm Trần Hưng Thịnh	Kế toán trưởng	894.000.000	922.900.000
Cộng		5.421.154.755	4.425.950.649



CÔNG TY CỔ PHẦN SONAEZI 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)

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

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

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/ĐĐ ngày 12 tháng 01 năm 2004 và Phụ lục hợp đồng thuê đất số 12/PLHĐĐĐ.tn 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 thuế 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	528.794.370.102
Cộng	588.536.320.065	602.197.238.660



CÔNG TY CỔ PHẦN SONAEZI LONG THÀNH

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 (HDQT) 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 HDQT 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 đặt 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	73.223.412.622	56.622.132.302	45.428.367.734	175.274.912.658
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	251.423.066.816
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

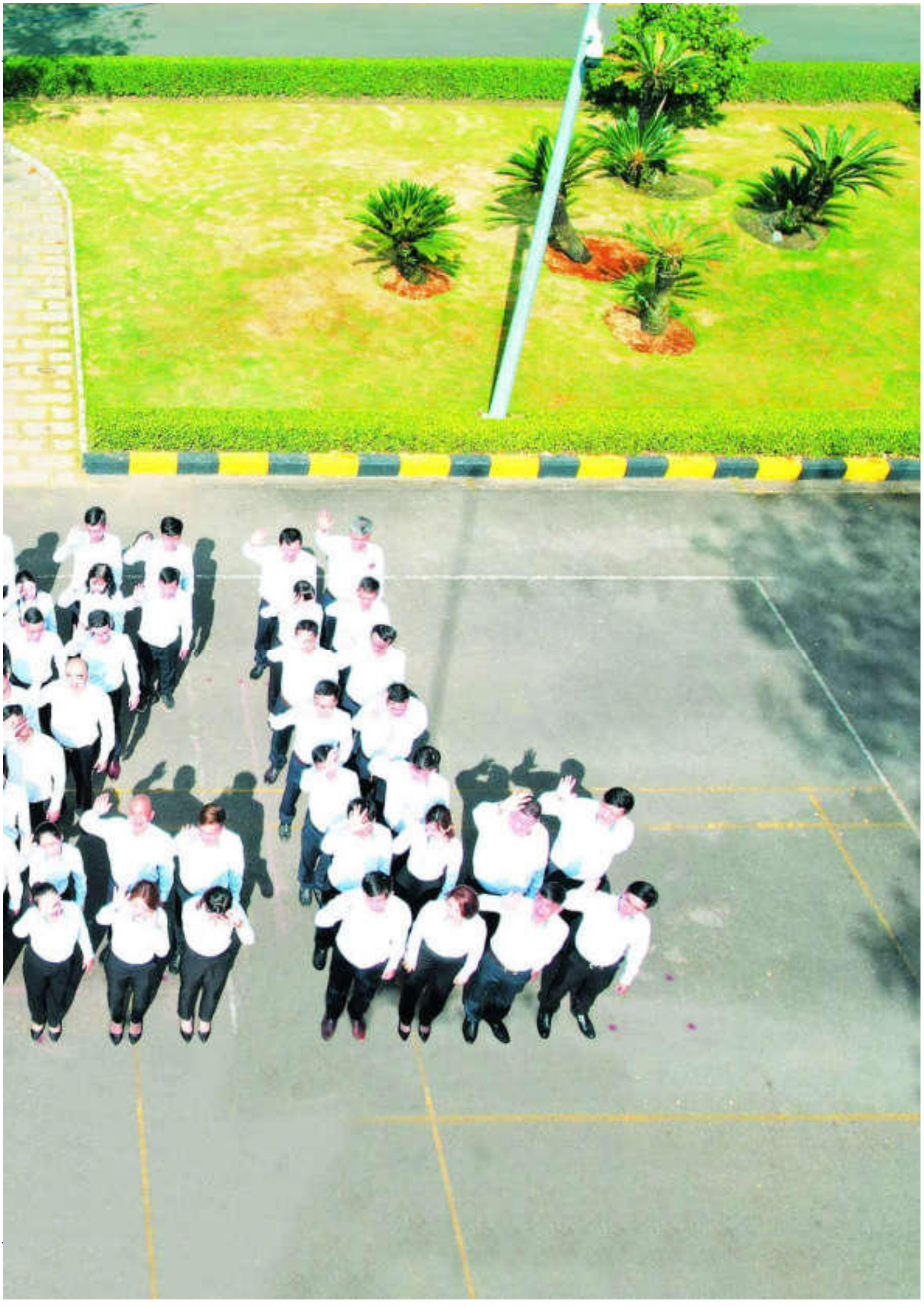
Đồng Nai, ngày 27 tháng 03 năm 2026



Phạm Anh Tuấn
Tổng Giám đốc









CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH
SON ADEZI LONG THANH SHAREHOLDING COMPANY

KHU CÔNG NGHIỆP LONG THÀNH, XÃ TAM AN, HUYỆN LONG THÀNH, TỈNH ĐỒNG NAI, VIỆT NAM
LONG THANH ZONE, TAM AN VILLAGE, LONG THANH DISTRICT, DONGNAI PROVINCE, VIET NAM

TEL: (84) 251 3514494 FAX: (84) 251 3514499

longthanh@szl.com.vn

www.szl.com.vn