TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CP SONADEZI LONG BÌNH

Số:...191.../SZB-TKCT

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

Đồng Nai, ngày 20 tháng 04 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA UỶ BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

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

- Tên tổ chức: Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình
- Mã chứng khoán: SZB
- Địa chỉ: Số 1, đường 3A, KCN Biên Hòa 2, Phường Long Bình Tân, TP Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai
- Điện thoại liên hệ: 0251 3834 700 Fax: 0251 3835 164
- E-mail: marketing@szb.com.vn
- Người thực hiện công bố thông tin: Ông Nguyễn Bá Chuyên - Tổng Giám đốc
- Loại thông tin công bố:

☑ Định kỳ ☐ Bất thường ☐ 24h ☐ Theo yêu cầu

Nội dung thông tin công bố: Báo cáo tài chính Quý I năm 2026.

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 20/04/2026 tại đường dẫn: https://szb.com.vn/vn/bao-cao-tai-chinh.html.

Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

**** Tài liệu đính kèm:***

- *Báo cáo tài chính Quý I năm 2026 của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình;*
- *Văn bản giải trình bổ sung tình hình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp.*

Nơi nhận:
- Như trên;
Lưu: VT, Tk.HĐQT.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
TỔNG GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 3601867699 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH
TỈNH ĐỒNG NAI

Nguyễn Bá Chuyên

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH
DN: C=VN, S=ĐỒNG NAI, L=Long Hưng, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3601867699
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026-04-20 14:38:49
Foxit Reader Version: 9.7.1

Mẫu số 01-B

TỔNG CÔNG TY SONADEZI **CÔNG TY CP SONADEZI LONG BÌNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 497./SZB-TKCT	*Đồng Nai, ngày 20 tháng 04 năm 2026*

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) Quý I năm 2026 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. **Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình**

- Mã chứng khoán: SZB
- Địa chỉ: Số 1, đường 3A, KCN Biên Hòa 2, Phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.
- Điện thoại liên hệ: 02513 834 700 Fax: 02513 835 164
- Email: marketing@szb.com.vn Website: www.szb.com.vn

2. **Nội dung thông tin công bố:**

- BCTC Quý I năm 2026

☑ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

☐ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng);

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:
  + Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán năm 2026):

☐ Có ☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có ☐ Không

  + Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2026):

☐ Có ☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có ☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo có thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước?

☑ Có ☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☑ Có ☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại?

☐ Có ☑ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có ☐ Không

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 20/04/2026 tại đường dẫn: https://szb.com.vn/vn/bao-cao-tai-chinh.html

3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên trong năm 2026.

Trường hợp TCNY có giao dịch đề nghị báo cáo đầy đủ các nội dung sau:

- Nội dung giao dịch: Không
- Tỷ trọng giá trị giao dịch/tổng giá trị tài sản của doanh nghiệp (%) (căn cứ trên báo cáo tài chính năm gần nhất): Không
- Ngày hoàn thành giao dịch: Không

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin công bố.

Tài liệu đính kèm:

- *Báo cáo tài chính Quý I năm 2026 của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình;*
- *Văn bản giải trình bổ sung tình hình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp*

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT, Tk.HĐQT.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH
TỈNH ĐỒNG NAI

Nguyễn Bá Chuyên

TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CP SONADEZI LONG BÌNH

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

Số: 196 /SZB-TCKT
V/v Giải trình bổ sung tình hình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp

Đồng Nai, ngày 20 tháng 04 năm 2026

Kính gửi: - Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

1. Tổ chức niêm yết: Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình
2. Mã chứng khoán niêm yết: SZB
3. Nội dung: Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình giải trình về việc biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 1 năm 2026 thay đổi hơn 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

Đvt: đồng

STT	Nội dung	Quý 1/2026	Quý 1/2025	Tỷ lệ Chênh lệch
1	Doanh thu và thu nhập khác	132.531.464.115	102.300.245.355	Tăng 29,55%
2	Tổng chi phí	80.617.682.650	61.135.226.298	Tăng 31,87%
3	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**	**41.497.005.297**	**32.887.846.738**	**Tăng 26,18%**

Doanh thu và thu nhập khác tăng 30.231.218.760 đồng, tương ứng tỷ lệ tăng 29,55% so với cùng kỳ; Giá vốn dịch vụ tăng 18.118.802.082 đồng, tương ứng tỷ lệ tăng 34,35%; Chi phí tài chính và Chi phí khác tăng 773.730.421 đồng, tương ứng tỷ lệ tăng 121,11%; Chi phí bán hàng và quản lý tăng 589.923.849 đồng, tương ứng tỷ lệ tăng 7,61%, dẫn đến lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp quý 1/2026 tăng 26,18% so với cùng kỳ năm 2025.

Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình giải trình đến Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội và Quý cổ đông được biết./.

Trân trọng./.

Nơi nhận:
- *Như trên;*
- *TK.HĐQT (P/hợp công bố TT);*
- *Lưu:VT, TCKT.*

TỔNG GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 3601867... C.T.C.P. CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH TỈNH ĐỒNG NAI

Nguyễn Bá Chuyên

TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, đường 3A, KCN Biên Hoà 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.
Điện thoại: +84 251 383 4700
E-mail: info@szb.com.vn
Website: www.szb.com.vn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ 1 NĂM 2026

Tháng 04/2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH QUÝ 1/2026

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
(1)		(2)	(3)	(4)	(5)
A -	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**710.887.179.434**	**494.406.873.133**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**V.1**	**269.153.400.191**	**215.422.115.125**
1.	Tiền	111		19.153.400.191	30.422.115.125
2.	Các khoản tương đương tiền	112		250.000.000.000	185.000.000.000
II.	**Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**		**307.500.000.000**	**187.500.000.000**
1.	Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	307.500.000.000	187.500.000.000
4.	Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124		-	-
5.	Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	-
6.	Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác	126		-	-
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**128.467.930.896**	**55.814.986.711**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	22.000.397.846	21.389.681.990
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	106.513.804.991	31.131.922.651
3.	Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4.	Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5.	Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	590.371.457	3.930.025.468
6.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(636.643.398)	(636.643.398)
7.	Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**		**396.622.667**	**6.277.953.245**
1.	Hàng tồn kho	141	V.6	396.622.667	6.277.953.245
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		-	-
V.	**Tài sản sinh học ngắn hạn**	**150**		-	-
1.	Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151		-	-
2.	Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152		-	-
3.	Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn	153		-	-
VI.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**160**		**5.369.225.680**	**29.391.818.052**
1.	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		-	-
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162	V.15	-	18.398.300.883
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.15	5.369.225.680	10.993.517.169
4.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5.	Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
(1)		(2)	(3)	(4)	(5)
B -	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**1.342.742.868.583**	**1.359.596.469.637**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		-	-
1.	Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2.	Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3.	Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	213		-	-
4.	Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5.	Phải thu dài hạn khác	215		-	-
6.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		-	-
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**377.708.702.224**	**387.201.841.093**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	348.648.482.735	357.892.126.243
	Nguyên giá	222		*1.014.956.752.408*	*1.014.922.902.408*
	Giá trị hao mòn lũy kế	223		*(666.308.269.673)*	*(657.030.776.165)*
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
	Nguyên giá	*225*		-	-
	Giá trị hao mòn lũy kế	*226*		-	-
3.	Tài sản cố định vô hình	227	V.8	29.060.219.489	29.309.714.850
	Nguyên giá	228		*94.561.110.266*	*94.561.110.266*
	Giá trị hao mòn lũy kế	229		*(65.500.890.777)*	*(65.251.395.416)*
III.	**Tài sản sinh học dài hạn**	**230**		-	-
1.	Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231		-	-
a.	Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành	232		-	-
b.	Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	233		-	-
	Nguyên giá	*234*		-	-
	Giá trị khấu hao lũy kế	*235*		-	-
2.	Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236		-	-
3.	Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237		-	-
4.	Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn	238		-	-
IV.	**Bất động sản đầu tư**	**240**	**V.9**	**178.094.891.537**	**181.200.800.707**
	Nguyên giá	241		241.138.412.934	240.913.385.636
	Giá trị hao mòn lũy kế	242		(63.043.521.397)	(59.712.584.929)
V.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**250**		**55.590.664.135**	**54.583.199.973**
1.	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	-
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V.10	55.590.664.135	54.583.199.973
VI.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**260**		**128.346.383.480**	**128.346.383.480**
1.	Đầu tư vào công ty con	261		-	-
2.	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	262		-	-
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	V.2b	128.346.383.480	128.346.383.480
4.	Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		-	-
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		-	-
6	Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	266		-	-
VII.	**Tài sản dài hạn khác**	**270**		**603.002.227.207**	**608.264.244.384**
1.	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.11	599.961.536.463	605.223.553.640
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	V.12	3.040.690.744	3.040.690.744
3.	Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4.	Tài sản dài hạn khác	274		-	-
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**		**2.053.630.048.017**	**1.854.003.342.770**

NGUỒN VỐN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
(1)		(2)	(3)	(4)	(5)
C -	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**1.232.032.464.277**	**1.073.902.764.327**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**258.171.379.374**	**224.147.654.049**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	10.949.159.331	74.268.438.680
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14a	122.805.300.364	16.466.709.598
3.	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		-	-
4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.15	14.163.405.083	21.967.198.864
5.	Phải trả người lao động	315	V.16	3.588.240.732	14.193.313.146
6.	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.17	15.203.453.720	15.257.453.720
7.	Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8.	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9.	Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.18a	36.648.907.556	34.142.598.536
10.	Phải trả ngắn hạn khác	320	V.19a	10.564.713.101	11.342.199.195
11.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321		32.397.919.106	19.673.493.924
12.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.20	11.850.280.381	16.836.248.386
14.	Quỹ bình ổn giá	324		-	-
15.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**973.861.084.903**	**849.755.110.278**
1.	Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2.	Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		-	-
4.	Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
5.	Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-
6.	Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-
7.	Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	V.18b	787.447.444.799	733.306.664.911
8.	Phải trả dài hạn khác	338	V.19b	22.497.471.732	22.318.471.732
9.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339		163.916.168.372	94.129.973.635
10.	Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
11.	Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
12.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		-	-
13.	Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
14.	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
D -	**NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**821.597.583.740**	**780.100.578.443**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		300.000.000.000	300.000.000.000
	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*	*V.21*	*300.000.000.000*	*300.000.000.000*
	Cổ phiếu ưu đãi	*411b*		-	-
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412	V.21	5.612.631.906	5.612.631.906
3.	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4.	Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5.	Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		-	-
6.	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7.	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8.	Quỹ đầu tư phát triển	418	V.21	184.919.978.991	184.919.978.991
9.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.21	331.064.972.843	289.567.967.546
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		*289.567.967.546*	*87.853.438.909*
	- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		*41.497.005.297*	*201.714.528.637*
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**2.053.630.048.017**	**1.854.003.342.770**

Đồng Nai, ngày 15 tháng 04 năm 2026

Đinh Nguyễn Hoàng Thiên	**Đặng Hải Bằng**	**Nguyễn Bá Chuyên**
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Tổng giám đốc**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 1/2026

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu		Mã số	Thuyết minh	Quý 1		Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý này	
				Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
(1)		(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	129.936.362.521	100.684.251.949	129.936.362.521	100.684.251.949
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		129.936.362.521	100.684.251.949	129.936.362.521	100.684.251.949
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.2	70.866.399.106	52.747.597.024	70.866.399.106	52.747.597.024
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		59.069.963.415	47.936.654.925	59.069.963.415	47.936.654.925
6.	Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7.	Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	2.024.506.502	1.272.034.769	2.024.506.502	1.272.034.769
8.	Chi phí tài chính	23	VI.4	1.412.576.501	637.700.785	1.412.576.501	637.700.785
	Trong đó: chi phí lãi vay	24		1.412.576.501	637.700.785	1.412.576.501	637.700.785
9.	Chi phí bán hàng	25	VI.5	610.437.778	279.856.555	610.437.778	279.856.555
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	7.728.269.265	7.468.926.639	7.728.269.265	7.468.926.639
11.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 +21 + 22 - (23 + 25 + 26)}	30		51.343.186.373	40.822.205.715	51.343.186.373	40.822.205.715
12.	Thu nhập khác	31	VI.7	570.595.092	343.958.637	570.595.092	343.958.637
13.	Chi phí khác	32	VI.8	-	1.145.295	-	1.145.295
14.	Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		570.595.092	342.813.342	570.595.092	342.813.342
15.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		51.913.781.465	41.165.019.057	51.913.781.465	41.165.019.057
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		10.416.776.168	8.277.172.319	10.416.776.168	8.277.172.319
17.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	-
18.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		41.497.005.297	32.887.846.738	41.497.005.297	32.887.846.738
19.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		1.383	1.096	1.383	1.096
20.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		1.383	1.096	1.383	1.096

Đồng Nai, ngày 15 tháng 04 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Đinh Nguyễn Hoàng Thiên	Đặng Hải Bằng	Nguyễn Bá Chuyên
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ QUÝ 1/2026
(Theo phương pháp gián tiếp)
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU		Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý này	
				Năm nay	Năm trước
1		2	3	4	5
I.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**				
1.	**Lợi nhuận trước thuế**	**01**		**51.913.781.465**	**41.165.019.057**
2.	**Điều chỉnh cho các khoản**				
	Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		12.857.925.337	11.362.126.430
	Các khoản dự phòng	03		-	-
	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(2.024.506.502)	(1.272.034.769)
	Chi phí lãi vay	06		1.412.576.501	637.700.785
	Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3.	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động**	**08**		**64.159.776.801**	**51.892.811.503**
	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(51.819.036.745)	2.426.200.729
	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		5.881.330.578	164.537.160
	Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		129.316.574.906	110.046.208.802
	Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		5.262.017.177	4.269.992.665
	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
	Chi phí đi vay đã trả	14		(1.643.259.609)	(759.518.372)
	Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(21.695.298.001)	(6.096.810.220)
	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(4.985.968.005)	(3.256.896.596)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***124.476.137.102***	***158.686.525.671***
II	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ**				
1	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(38.468.663.389)	(40.790.871.536)
2	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		-	-
3	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(315.000.000.000)	(182.000.000.000)
4	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		195.000.000.000	23.000.000.000
5	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5.213.191.434	2.203.645.728
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(153.255.471.955)***	***(197.587.225.808)***
III.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**				
1	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2	Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3	Tiền thu từ đi vay	33		89.665.775.800	5.038.952.500
4	Tiền trả nợ gốc vay	34		(7.155.155.881)	(2.949.709.595)
5	Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***82.510.619.919***	**2.089.242.905**
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	**50**		**53.731.285.066**	**(36.811.457.232)**
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**215.422.115.125**	**254.975.301.936**
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	**70**		**269.153.400.191**	**218.163.844.704**

Đồng Nai, ngày 15 tháng 04 năm 2026

M.S.D.N: 3601867699 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH
TỈNH ĐỒNG NAI

Đinh Nguyễn Hoàng Thiên	Đặng Hải Bằng	Nguyễn Bá Chuyên
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo:

- Quyết định số 4391/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2008 của Chủ tịch Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai cổ phần hóa từ Doanh nghiệp Nhà nước - Xí nghiệp dịch vụ Khu công nghiệp Sonadezi thuộc Công ty phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa (nay là Tổng Công ty Cổ phần phát triển Khu công nghiệp).
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3601867699 ngày 01 tháng 07 năm 2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 23 tháng 09 năm 2025.
- Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 300.000.000.000 VND, được chi tiết như sau:

VND

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ
Tổng Công ty Cổ phần phát triển Khu công nghiệp	138.670.000.000	46,22%	138.670.000.000	46,22%
Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai	9.000.000.000	3%	9.000.000.000	3%
Cổ đông khác	152.330.000.000	50,78%	152.330.000.000	50,78%
Cộng	**300.000.000.000**	**100%**	**300.000.000.000**	**100%**

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Số 1, đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, Phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 là 96 người (31/12/2025: 95 người).

2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh cơ sở hạ tầng.

3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí;
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển;
- Phá dỡ;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Lắp đặt hệ thống điện;

- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Hoàn thiện xây dựng chuyên dụng khác;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (Chính);
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước;
- Thu gom rác thải không độc hại;
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác;
- Cho thuê xe có động cơ;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại;
- Hoạt động tư vấn pháp lý
- Xây dựng công trình đường sắt;
- Xây dựng công trình đường bộ;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Xây dựng công trình điện;
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc;
- Xây dựng công trình công ích khác;
- Xây dựng công trình thủy;
- Xây dựng công trình khai khoáng;
- Xây dựng công trình chế biến, chế tạo;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Vệ sinh nhà cửa.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND"), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty tuân thủ Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính tại ngày 31 tháng 03 năm 2026. Công ty đã áp dụng các chuẩn mực kế toán và các hướng dẫn kế toán mới của Bộ Tài chính.

3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và 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.

2. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư khác

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

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

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Đối với các khoản đầu tư góp vốn vào 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 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. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

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.

4. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Bất động sản khu công nghiệp và khu đô thị được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của bất động sản xây dựng để bán bao gồm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, chi phí làm đường và xây dựng hệ thống thoát nước, chi phí trồng cây xanh và các cơ sở hạ tầng khác, chi phí xây dựng trả cho nhà thầu, chi phí tư vấn thiết kế và các chi phí liên quan khác.

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 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.

5. 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

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn 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 được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

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

▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 39 năm
▪ Máy móc thiết bị	05 - 10 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	05 - 30 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	04 - 10 năm

6. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được trình bày theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế là giá trị quyền sử dụng diện tích đất tại các khu công nghiệp Biên Hòa, Gò Dầu và Xuân Lộc.

Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất từ 30 - 50 năm.

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy vi tính không phải là cấu phần không thể thiếu của phần cứng thì được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được khấu hao theo thời gian sử dụng hữu ích (02 - 04 năm).

7. Thuê tài sản

Phân loại thuê tài sản

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

Thuê hoạt động

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

8. Cho thuê tài sản

Cho thuê hoạt động

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên Báo cáo tình hình tài chính 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 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.

9. 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.

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.

Thời gian khấu hao ước tính cho nhà cửa, vật kiến trúc là 05 - 20 năm.

10. Chi phí xây dựng dở dang

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

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

11. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ; tiền thuê đất trả trước; chi phí đền bù giải phóng mặt bằng và chi phí hạ tầng. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoản 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:

- Công cụ, dụng cụ được phân bổ dần không quá 03 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh;
- Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê mặt bằng công nghiệp đã có hạ tầng kỹ thuật tại khu công nghiệp Châu Đức và khu công nghiệp Tân Đức, tiền thuê đất Nhà nước của khu công nghiệp Biên Hòa 2 và khu công nghiệp Gò Dầu. Tiền thuê đất được Công ty phân bổ theo thời hạn thuê trên hợp đồng;
- Chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng khu công nghiệp Thạnh Phú được phân bổ theo phương pháp đường thẳng cho thời gian còn lại của dự án;
- Chi phí hạ tầng khu công nghiệp là chi phí liên quan đến xây dựng hạ tầng khu công nghiệp Xuân Lộc nhận bàn giao từ Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp cho phần hạ tầng Công ty đang sử dụng. Chi phí này được phân bổ theo phương pháp đường thẳng cho thời gian còn lại của dự án (45,5 năm);
- Chi phí trả trước khác được phân bổ dần không quá 03 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh.

12. Nợ phải trả

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

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

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

13. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai gồm tiền thuê đất của khu công nghiệp Gò Dầu và chi phí phải trả khác. Tiền thuê đất khu công nghiệp Gò Dầu được ghi nhận căn cứ vào các thông tin có được vào thời điểm cuối năm và các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

14. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê đất và phí sử dụng mặt bằng khu công nghiệp.

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.

15. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

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 tức

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

Quỹ dự trữ

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo qui định trong Điều lệ Công ty. Mức trích lập các quỹ được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

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 theo Điều lệ Công ty, theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và các quy định của pháp luật Việt Nam.

16. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

Lãi tiền gửi

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

17. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của hàng hóa, dịch vụ bán ra và cung cấp trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.

Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê bao gồm toàn bộ chi phí phát sinh trực tiếp cho các hoạt động phát triển đất hoặc các chi phí có thể phân bổ trên cơ sở hợp lý cho các hoạt động này bao gồm:

- Toàn bộ chi phí về đất và phát triển đất;
- Toàn bộ các chi phí xây dựng và liên quan đến xây dựng;
- Các chi phí bắt buộc và chi phí chung khác phát sinh trong quá trình hình thành bất động sản liên quan đến các hoạt động phát triển đất và cơ sở hạ tầng hiện tại và trong tương lai của dự án như cơ sở hạ tầng kỹ thuật chung, quỹ đất bắt buộc dành cho các mục đích công cộng.

18. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí nhân viên quản lý; chi phí đồ dùng văn phòng; chi phí khấu hao tài sản cố định; thuế, phí và lệ phí; chi phí dự phòng; chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác.

19. 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%.

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:

- Cho lại thuê đất, cho thuê nhà xưởng, cho thuê văn phòng và các dịch vụ khác đối với các doanh nghiệp chế xuất 0%
- Cung cấp nước sạch sản xuất 5%
- Cho thuê lại đất, cho thuê nhà xưởng, cho thuê văn phòng vàCác hoạt động khác 10%

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.

20. 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 Ban Tổng 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.

V. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH TRỌNG YẾU TRONG KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối quý	Số đầu năm
Tiền mặt	11.052.764	34.842.481
Tiền gửi ngân hàng	19.142.347.427	30.387.272.644
Các khoản tương đương tiền (*)	250.000.000.000	185.000.000.000
Cộng	**269.153.400.191**	**215.422.115.125**

(*) Các khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng.

2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 03 tháng đến không quá 12 tháng tại các ngân hàng, lãi suất từ 5,0%/năm đến 8,0%/năm.

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối quý	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	40.000.000.000	40.000.000.000
Góp vốn HTKD ICD Tân cảng - Long Bình	88.346.383.480	88.346.383.480
Cộng	**128.346.383.480**	**128.346.383.480**

- Theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3401205899 ngày 05 tháng 06 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận 40.000.000.000 đồng, tương ứng với 10% vốn điều lệ.

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý khoản đầu tư do không có giá niêm yết trên thị trường và chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

- Góp vốn hợp tác kinh doanh ICD Tân Cảng Long Bình theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 485/HD-ICDLB-SZB ngày 21 tháng 9 năm 2013, Phụ lục số 485/HD-ICDLB-SZB/PL1 ngày ngày 08 tháng 05 năm 2014 và Phụ lục số 485/HD-ICDLB-SZB/PL2 ngày 15 tháng 06 năm 2015, Công ty hợp tác với Công ty Cổ phần ICD Tân Cảng Long Bình để thực hiện dự án đầu tư, xây dựng kho tại khu đất ICD Tân Cảng Long Bình và thực hiện các hoạt động kinh doanh dịch vụ kho và các giá trị gia tăng liên quan đến dịch vụ kho với thời gian thực hiện dự án là 45 năm kể từ ngày 21 tháng 9 năm 2013. Tổng mức đầu tư của dự án là 323.409.000.000 đồng, trong đó vốn tự có của dự án là 186.673.000.000 đồng, Công ty đã góp đủ 49% vốn tự có của dự án.

Lũy kế đến ngày 31/03/2025, vốn đầu tư dự án đã được hai bên liên doanh thu hồi theo tỷ lệ góp vốn với tổng số tiền là 6.374.727.593 đồng, trong đó Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình là 3.123.616.520 đồng, tương ứng tỷ lệ 49% vốn góp.

3. Phải thu của khách hàng

	Số cuối quý	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Quốc tế Pancera	6.196.275.130	6.199.631.980
Công ty TNHH Nova Buildings Việt Nam	976.209.675	2.437.892.016
Các khách hàng khác	14.594.380.793	12.495.830.419
Phải thu khách hàng là các bên có liên quan		
- Xem thêm mục VIII	233.532.248	256.327.575
Cộng	**22.000.397.846**	**21.389.681.990**

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
Trung tâm Phát triển Quỹ đất - Huyện Vĩnh Cửu	105.517.267.194	30.219.243.194
Công ty TNHH Phòng cháy Trung Thịnh	600.000.000	576.000.000
Các khách hàng khác	390.537.797	336.679.457
Trả trước cho người bán là các bên có liên quan		
- Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	6.000.000	-
Cộng	**106.513.804.991**	**31.131.922.651**

5. Phải thu khác

	Số cuối quý	Số đầu năm
Tạm nộp thuế TNDN kinh doanh bất động sản	-	162.402.137
Tạm ứng	14.800.000	5.000.000
Dự thu lãi tiền gửi	520.460.274	3.709.145.206
Phải thu khác	55.111.183	53.478.125
Cộng	**590.371.457**	**3.930.025.468**

6. Hàng tồn kho

	Số cuối quý	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	221.922.667	221.922.667
Hàng hóa	174.700.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	6.056.030.578
Cộng	**396.622.667**	**6.277.953.245**

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được chi tiết như sau:

	Số cuối quý	Số đầu năm
Chi phí tiền sử dụng đất khu dân cư Trảng Bom	-	5.022.450.000
Chi phí hạ tầng khu dân cư Trảng Bom	-	367.610.525
Chi phí đền bù khu dân cư Trảng Bom	-	261.107.516
Các chi phí khác tại khu dân cư Trảng Bom	-	404.862.537
Cộng	**-**	**6.056.030.578**

7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	**661.546.215.033**	**34.135.808.605**	**312.589.748.066**	**6.651.130.704**	**1.014.922.902.408**
Tăng do mua sắm mới	-	-	-	33.850.000	**33.850.000**
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-
Số cuối quý	**661.546.215.033**	**34.135.808.605**	**312.589.748.066**	**6.684.980.704**	**1.014.956.752.408**

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng cập nhật đến 31/03/2026 là 391.318.984.844 VND.

Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	**431.410.702.228**	**12.624.262.665**	**206.870.300.194**	**6.125.511.078**	**657.030.776.165**
Khấu hao trong năm	5.693.233.338	943.540.204	2.604.091.937	36.628.029	9.277.493.508
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-
Số cuối quý	**437.103.935.566**	**13.567.802.869**	**209.474.392.131**	**6.162.139.107**	**666.308.269.673**
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	230.135.512.805	21.511.545.940	105.719.447.872	525.619.626	357.892.126.243
Tại ngày cuối quý	**224.442.279.467**	**20.568.005.736**	**103.115.355.935**	**522.841.597**	**348.648.482.735**

8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	94.378.489.156	182.621.110	94.561.110.266
Mua trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
Số cuối quý	**94.378.489.156**	**182.621.110**	**94.561.110.266**
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	65.068.774.306	182.621.110	65.251.395.416
Khấu hao trong năm	249.495.361	-	249.495.361
Số cuối quý	**65.318.269.667**	**182.621.110**	**65.500.890.777**
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	29.309.714.850	-	29.309.714.850
Số cuối quý	**29.060.219.489**	**-**	**29.060.219.489**

Nguyên giá các TSCĐ vô hình đã khấu hao hết cập nhật đến 31/03/2026 là 34.434.543.199 VND.

9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê	Tại ngày 31/03/2026	Tăng, giảm trong kỳ	Tại ngày 01/01/2026
Nguyên giá:			
Nhà xưởng và nhà văn phòng tại Khu công nghiệp Biên Hòa 2	78.954.116.735		78.954.116.735
Nhà xưởng tại Khu công nghiệp Thạnh Phú	98.392.386.687	225.027.298	98.167.359.389
Nhà xưởng tại Khu công nghiệp Châu Đức	63.791.909.512		63.791.909.512
Cộng	**241.138.412.934**	**258.877.298**	**240.913.385.636**
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Nhà xưởng và nhà văn phòng tại Khu công nghiệp Biên Hòa 2	47.109.225.396	1.016.537.562	46.092.687.834
Nhà xưởng tại Khu công nghiệp Thạnh Phú	10.926.884.248	1.418.688.268	9.508.195.980
Nhà xưởng tại Khu công nghiệp Châu Đức	5.007.411.753	895.710.638	4.111.701.115
Cộng	**63.043.521.397**	**3.330.936.468**	**59.712.584.929**

Giá trị còn lại:

Khoản mục	Số cuối quý	Số đầu năm
Nhà xưởng và nhà văn phòng tại Khu công nghiệp Biên Hòa 2	31.844.891.339	32.861.428.901
Nhà xưởng tại Khu công nghiệp Thạnh Phú	87.465.502.439	88.659.163.409
Nhà xưởng tại Khu công nghiệp Châu Đức	58.784.497.759	59.680.208.397
Cộng	**178.094.891.537**	**181.200.800.707**

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối quý	Số đầu năm
Xây dựng cơ bản dở dang:		
Xây dựng cơ bản:		
Công trình Khu công nghiệp Thạnh Phú	42.611.772.544	41.680.048.488
Công trình Khu công nghiệp Gò Dầu	12.344.549.340	12.270.809.234
Công trình Khu công nghiệp Châu Đức	275.488.304	275.488.304
Công trình Khu công nghiệp Xuân Lộc	341.313.431	341.313.431
Công trình Khu công nghiệp Biên Hòa 2	17.540.516	15.540.516
Cộng	**55.590.664.135**	**54.583.199.973**

11. Chi phí chờ phân bổ

	Số cuối quý	Số đầu năm
Dài hạn:		
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng dự án khu công nghiệp Thạnh Phú	348.066.357.198	348.618.881.826
Tiền thuê đất khu công nghiệp Tân Đức	172.447.541.333	173.407.471.881
Tiền thuê đất nộp một lần khu công nghiệp Gò Dầu	20.592.482.851	20.857.314.386
Tiền thuê đất nộp một lần khu công nghiệp Biên Hòa 2	13.584.557.897	13.756.294.853
Tiền thuê đất khu công nghiệp Châu Đức	10.723.764.946	10.806.052.891
Chi phí khu công nghiệp Xuân Lộc nhận bàn giao khi cổ phần hóa	3.368.025.682	3.395.860.605
Công cụ, dụng cụ	486.252.909	360.089.364
Các khoản khác	30.692.553.647	34.021.587.834
Cộng	**599.961.536.463**	**605.223.553.640**

12. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời về tiền thuê đất khu công nghiệp Gò Dầu.

13. Phải trả người bán

Phải trả cho người bán	Số cuối quý		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Seen	2.729.644.801	2.729.644.801	7.973.649.601	7.973.649.601
Công ty TNHH Tiên Triết	1.333.729.580	1.333.729.580	1.723.851.750	1.723.851.750
Công ty TNHH DVXD Đồng Thuận	481.907.080	481.907.080	7.254.130.455	7.254.130.455
Công Ty TNHH Thiên Trường Phát	1.165.319.648	1.165.319.648	1.542.181.538	1.542.181.538
Các đối tượng khác	4.383.457.540	4.383.457.540	31.661.514.432	31.661.514.432
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm mục VIII	855.100.682	855.100.682	24.113.110.904	24.113.110.904
Cộng	**10.949.159.331**	**10.949.159.331**	**74.268.438.680**	**74.268.438.680**

14. Người mua trả tiền trước

	Số cuối quý	Số đầu năm
a. Ngắn hạn:		
Ông Mạch Đức Định	-	16.240.213.634
Công Ty TNHH Nhựa Và Hóa Chất TPC Vina	20.752.274.715	-
Các đối tượng khác	102.053.025.649	226.495.964
Cộng	**122.805.300.364**	**16.466.709.598**

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

	Tại ngày 31/03/2026 VND	Số phát sinh VND	Số đã khấu trừ VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Thuế GTGT được khấu trừ	-	2.585.126.071	(20.983.426.954)	18.398.300.883

	Tại ngày 31/03/2026 VND		Phát sinh trong năm VND			Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Phải thu/khấu trừ	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Đã khấu trừ VND	Phải thu	Phải nộp
Thuế GTGT	-	3.610.097.052	24.593.524.006	-	(20.983.426.954)	-	-
Thuế TNDN	-	10.254.374.031	10.254.374.031	(21.532.895.864)	-		21.532.895.864
Thuế TNCN	-	298.934.000	1.286.202.132	(1.421.571.132)	-		434.303.000
Tiền thuê đất	5.369.225.680	-	5.624.291.489	-	-	10.993.517.169	-
Thuế SDĐPNN	-	-	-	-	-		-
Phí và lệ phí	-	-	-	-	-		-
Cộng	**5.369.225.680**	**14.163.405.083**	**41.758.391.658**	**(22.954.466.996)**	**(20.983.426.954)**	**10.993.517.169**	**21.967.198.864**

16. Phải trả người lao động

Số dư cuối kỳ là quỹ tiền lương còn phải trả cho Cán bộ nhân viên của Công ty.

17. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
Trích trước tiền thuê đất KCN Gò Dầu	15.203.453.720	15.203.453.720
Chi phí phải trả khác	-	54.000.000
Cộng	**15.203.453.720**	**15.257.453.720**

18. Doanh thu chờ phân bổ

	Số cuối quý	Số đầu năm
a. Ngắn hạn:		
Doanh thu nhận trước cho thuê đất và phí sử dụng mặt bằng công nghiệp:		
Khu công nghiệp Biên Hòa 2	14.413.545.872	14.413.545.872
Khu công nghiệp Gò Dầu	8.382.142.722	8.382.142.722
Khu công nghiệp Thạnh Phú	13.070.238.992	10.563.929.972
Khu công nghiệp Xuân Lộc	782.979.970	782.979.970
Cộng	**36.648.907.556**	**34.142.598.536**

	Số cuối quý	Số đầu năm
b. Dài hạn:		
Doanh thu nhận trước cho thuê đất đất và phí sử dụng mặt bằng công nghiệp:		
Khu công nghiệp Biên Hòa 2	224.550.428.410	228.153.814.880
Khu công nghiệp Gò Dầu	178.022.436.842	180.117.972.522
Khu công nghiệp Thạnh Phú	362.038.131.310	302.002.684.280
Khu công nghiệp Xuân Lộc	22.836.448.237	23.032.193.229
Cộng	**787.447.444.799**	**733.306.664.911**

19. Phải trả khác

	Số cuối quý	Số đầu năm
a. Ngắn hạn:		
Nhận ký quỹ ngắn hạn thuê đất	5.046.611.800	5.046.611.800
Nhận ký quỹ ngắn hạn thuê nhà xưởng	3.540.000.000	4.300.000.000
Nhận ký quỹ ngắn hạn thuê văn phòng	83.000.000	85.000.000
Nhận ký quỹ ngắn hạn nhà cung cấp	595.866.974	491.602.948
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.299.234.327	1.418.984.447
Cộng	**10.564.713.101**	**11.342.199.195**
b. Dài hạn:		
Nhận ký quỹ dài hạn thuê nhà xưởng	20.949.518.182	20.949.518.182
Nhận ký quỹ dài hạn thuê văn phòng	952.953.550	773.953.550
Nhận ký quỹ dài hạn thuê văn phòng là các bên liên quan – xem thêm mục VIII	95.000.000	95.000.000
Nhận ký quỹ dài hạn thuê đất	500.000.000	500.000.000
Cộng	**22.497.471.732**	**22.318.471.732**

20. Quỹ khen thưởng phúc lợi

	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	**16.836.248.386**	16.181.141.033
Trích lập trong năm	-	-
Tăng khác	-	-
Sử dụng trong năm	(4.985.968.005)	(3.256.896.596)
Số dư cuối quý	**11.850.280.381**	12.924.244.437

21. Vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Tại ngày 01/01/2025	**300.000.000.000**	**5.612.631.906**	**125.925.319.757**	**247.078.098.143**	**678.616.049.806**
Lãi trong năm 2025				201.714.528.637	201.714.528.637
Trích lập quỹ thuộc nguồn vốn			58.994.659.234	(58.994.659.234)	-
Chia cổ tức				(90.000.000.000)	(90.000.000.000)
Trích lập quỹ KTPL				(10.230.000.000)	(10.230.000.000)
Tại ngày 31/12/2025	**300.000.000.000**	**5.612.631.906**	**184.919.978.991**	**289.567.967.546**	**780.100.578.443**
Lãi trong năm nay				41.497.005.297	41.497.005.297
Trích lập quỹ thuộc nguồn vốn					-
Chia cổ tức					-
Trích lập quỹ KTPL					-
Tại ngày 31/03/2026	**300.000.000.000**	**5.612.631.906**	**184.919.978.991**	**331.064.972.843**	**821.597.583.740**

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 1/2026	Quý 1/2025
Doanh thu cho thuê đất, kinh doanh hạ tầng	79.284.537.176	69.166.494.643
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	16.240.213.634	-
Doanh thu kinh doanh nước	19.175.967.700	18.430.534.200
Doanh thu cho thuê nhà xưởng, văn phòng và nhà máy xử lý nước thải, hoạt động khác	15.235.644.011	13.087.223.106
Cộng	**129.936.362.521**	**100.684.251.949**
Trong đó, doanh thu đối với các bên có liên quan - Xem thêm mục VIII	**2.328.954.911**	**2.374.516.080**

2. Giá vốn hàng bán

	Quý 1/2026	Quý 1/2025
Giá vốn cho thuê đất, kinh doanh hạ tầng	37.567.721.899	30.249.792.882
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	7.039.958.176	-
Giá vốn kinh doanh nước	19.656.693.727	18.344.567.273
Giá vốn cho thuê văn phòng, nhà xưởng, NMXLNT	6.602.025.304	4.153.236.869
Cộng	**70.866.399.106**	**52.747.597.024**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 1/2026	Quý 1/2025
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	1.990.356.164	1.237.676.713
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	34.150.338	34.358.056
Cộng	**2.024.506.502**	**1.272.034.769**

4. Chi phí tài chính

	Quý 1/2026	Quý 1/2025
Chi phí lãi vay	1.412.576.501	637.700.785
Cộng	**1.412.576.501**	**637.700.785**

5. Chi phí bán hàng

	Quý 1/2026	Quý 1/2025
Chi phí dịch vụ mua ngoài	610.437.778	279.856.555
Cộng	**610.437.778**	**279.856.555**

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 1/2026	Quý 1/2025
Chi phí cho nhân viên	1.296.015.469	1.141.343.123
Chi phí đồ dùng văn phòng	166.810.455	205.706.833
Chi phí khấu hao tài sản cố định	822.374.935	820.148.006
Thuế, phí và lệ phí	-	4.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài.	4.873.548.742	4.795.885.228
Chi phí khác	569.519.664	501.843.449
Cộng	**7.728.269.265**	**7.468.926.639**

7. Thu nhập khác

	Quý 1/2026	Quý 1/2025
Tiền điện	558.367.239	300.236.320
Thu nhập khác	12.227.853	43.722.317
Cộng	**570.595.092**	**343.958.637**

8. Chi phí khác

	Quý 1/2026	Quý 1/2025
Chi phí khác	-	1.145.295
Cộng	**-**	**1.145.295**

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Quý 1/2026	Quý 1/2025
Chi phí nhân công	9.168.324.052	1.619.140.508
Chi phí khấu hao tài sản cố định	12.857.925.337	11.362.126.430
Chi phí dự phòng nơ phải thu khó đòi	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	50.386.496.063	46.811.075.838
Chi phí khác	736.330.119	711.550.282
Cộng	**73.149.075.571**	**60.503.893.058**

VII. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Nhằm phục vụ mục đích quản lý, Công ty phân chia hoạt động của mình thành các bộ phận chính yếu theo lĩnh vực sản xuất kinh doanh như sau: Lĩnh vực kinh doanh bất động sản; Lĩnh vực kinh doanh nước sạch; Các lĩnh vực khác.

Cho kỳ kế toán kết thúc tại ngày 31/03/2026:

ĐVT: Triệu VND

	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản		Lĩnh vực kinh doanh nước sạch		Các lĩnh vực khác		Tổng cộng	
	Quý 1/2026	Quý 1/2025	Quý 1/2026	Quý 1/2025	Quý 1/2026	Quý 1/2025	Quý 1/2026	Quý 1/2025
Doanh thu từ khách hàng bên ngoài	110.760	82.253	19.176	18.431	-	-	129.936	100.684
Kết quả hoạt động kinh doanh								
Kết quả của bộ phận	59.550	47.850	(481)	86	-	-	59.069	47.936
Chi phí không phân bổ							(8.338)	(7.748)
Lợi nhuận khác không phân bổ							571	343
Thu nhập tài chính							2.025	1.272
Chi phí tài chính							(1.413)	(638)
Lợi nhuận trước thuế							51.914	41.165
Thuế thu nhập doanh nghiệp							(10.417)	(8.277)
Lợi nhuận sau thuế							**41.497**	**32.888**
Các thông tin khác:								
Chi phí mua sắm tài sản							(38.469)	(40.791)
Chi phí khấu hao							12.858	11.362
							Tại ngày 31/03/2026	**Tại ngày 01/01/2026**
Tài sản không phân bổ							2.053.630	1.854.003
Nợ phải trả không phân bổ							1.232.032	1.073.903

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.

VIII. 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. Các công ty con, công ty liên doanh, liên kết với Tổng Công ty Sonadezi	Công ty trong nội bộ tập đoàn
3. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	Nhân sự quản lý chủ chốt

Tại ngày lập Báo cáo tình hình tài chính, số dư phải thu (phải trả) với các bên liên quan như sau:

	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 01/01/2026
Phải thu của khách hàng - Xem thêm mục V.3:		
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	165.798.990	206.711.400
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	53.661.300	45.993.675
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	-	3.622.500
Công ty Cổ phần dịch vụ Sonadezi	11.326.350	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	2.745.608	-
Cộng	**233.532.248**	**256.327.575**

	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 01/01/2026
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn - Xem thêm mục V.19:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	95.000.000	95.000.000
Cộng	**95.000.000**	**95.000.000**

	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 01/01/2026
Phải trả người bán - Xem thêm mục V.13:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	-	14.053.755.910
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	-	8.581.194.440
Công ty TNHH MTV DV Bảo vệ Sonadezi	773.177.606	701.917.480
Công ty Cổ phần dịch vụ Sonadezi	76.220.676	667.248.624
Công ty Cổ phần Xây Dựng Đồng Nai	-	99.922.450
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	5.702.400	9.072.000
Cộng	**855.100.682**	**24.113.110.904**

	Quý 1/2026	Quý 1/2025
Mua hàng:		
Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai	13.311.329.000	12.867.113.150
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	606.528.164	328.042.453
Công ty TNHH MTV DV Bảo vệ Sonadezi	2.065.523.642	2.038.536.570
Công ty Cổ phần Môi Trường Sonadezi	13.920.000	20.960.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	-	3.430.400
Cộng	**15.997.300.806**	**15.258.082.573**

	Quý 1/2026	Quý 1/2025
Bán hàng:		
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	1.571.469.500	1.578.703.000
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	489.695.800	574.815.400
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	136.378.500	112.700.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	108.541.752	108.297.680
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	10.200.500	-
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	12.668.859	-
Cộng	**2.328.954.911**	**2.374.516.080**

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

	Quý 1/2026	Quý 1/2025
Thù lao của Hội đồng quản trị	237.111.110	126.000.000
Thu nhập của Ban Tổng giám đốc và các nhân sự quản lý chủ chốt khác	492.761.378	493.761.378
Tiền lương và thù lao của Ban kiểm soát	189.506.536	167.284.314

IX. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có các sự kiện quan trong xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày phát hành báo cáo tài chính.

Đồng Nai, ngày 15 tháng 04 năm 2026

M.S.D.N: 3601867699 - C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH TỈNH ĐỒNG NAI

Đinh Nguyễn Hoàng Thiên	**Đặng Hải Bằng**	**Nguyễn Bá Chuyên**
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**