

**TỔNG CÔNG TY SONADEZI  
CÔNG TY CP SONADEZI LONG BÌNH**

Số: 152/SZB

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

Đồng Nai, ngày 26 tháng 03 năm 2026

**CÔNG BỐ THÔNG TIN**

**Kính gửi:**

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

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: 0251 3834 700

Fax: 0251 3835 164

- E-mail: [marketing@szb.com.vn](mailto:marketing@szb.com.vn)

2. Nội dung thông tin công bố: Báo cáo thường niên năm 2025 của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 26/03/2026 tại đường dẫn [www.szb.com.vn](http://www.szb.com.vn).

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 đã công bố

*Đính kèm:* Báo cáo thường niên năm 2025 của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VT, TKCT.

**NGƯỜI ĐƯỢC UỶ QUYỀN CBTT**



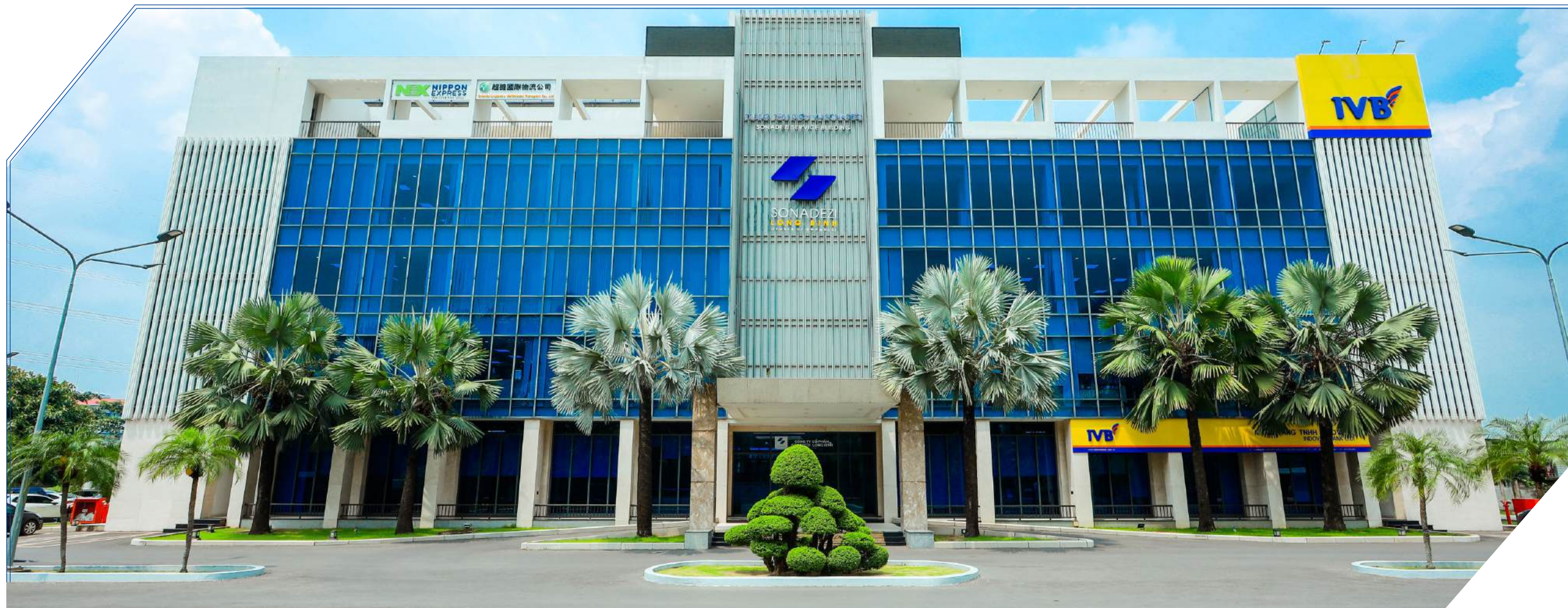
**Đinh Thị Diễm Hương**



# 2025

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**





## MỤC LỤC

**01** THÔNG TIN CHUNG

**02** TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

**03** BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

**04** ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

**05** QUẢN TRỊ CÔNG TY

**06** BÁO CÁO TÀI CHÍNH



# 01

## THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát

Quá trình hình thành và phát triển

Các giải thưởng tiêu biểu

Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

Thông tin về mô hình quản trị, kinh doanh  
và bộ máy quản lý

Định hướng phát triển

Các rủi ro







## THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Tên Giao dịch CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Tên Tiếng anh SONADEZI LONG BÌNH SHAREHOLDING COMPANY

Địa chỉ Số 1 đường 3A, KCN Biên Hòa 2, Phường Long Hưng, Tỉnh Đồng Nai

Giấy CNDKDN 3601867699 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng nai cấp

Số điện thoại (0251) 3834700

Số fax (0251) 3835164

Vốn điều lệ:  
**300.000.000.000** đồng

 **SONADEZI  
LONG BÌNH**  
MEMBER OF SONADEZI

Website szb.com.vn

Mã cổ phiếu SZB

Sàn giao dịch HNX

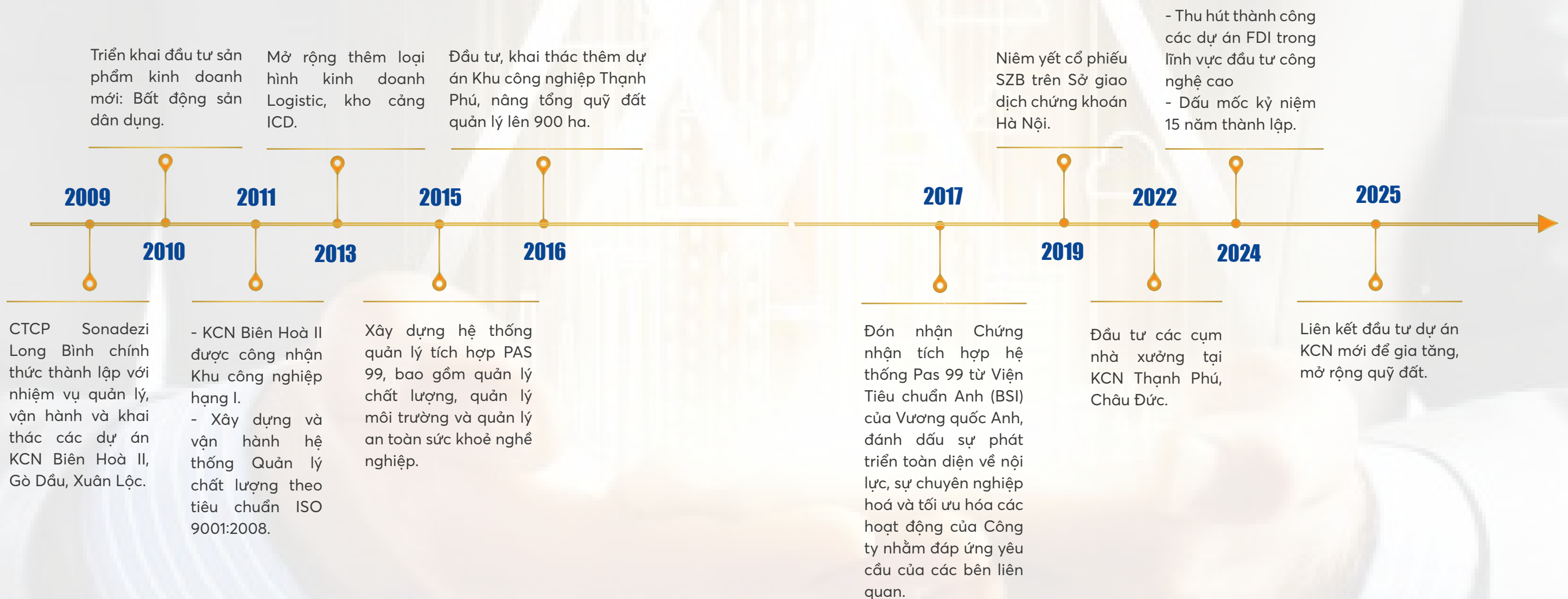
Logo 







## QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN







## CÁC GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU



**GIẢI THƯỞNG**  
**DOANH NGHIỆP NIÊM YẾT TRÊN HNXX THỰC HIỆN TỐT**  
**QUẢN TRỊ CÔNG TY**



**GIẢI THƯỞNG**  
**TOP 12 THƯƠNG HIỆU MẠNH QUỐC GIA NĂM 2025**





# NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

## NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

### Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp

Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp là lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty. Từ 2009, Sonadezi Long Binh quản lý, vận hành và khai thác các KCN Biên Hòa 2, Gò Dầu, Xuân Lộc, đến nay các dự án cơ bản lấp đầy và các khách hàng hoạt động ổn định. Dự án KCN Thạnh Phú được đầu tư năm 2016, hiện đang tập trung hoàn tất công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng kỹ thuật và đẩy mạnh khai thác, kinh doanh.

Để tăng dư địa phát triển, SZB phát triển các cụm nhà xưởng tại KCN Thạnh Phú, Châu Đức và mở rộng quỹ đất tại tỉnh Lâm Đồng và thành phố Hồ Chí Minh.

Lũy kế đến nay, SZB đang quản lý, khai thác 4 KCN tại Đồng Nai và mở rộng thị trường tại tỉnh Lâm Đồng (Bình Thuận cũ) và TP. Hồ Chí Minh ( - Vũng Tàu cũ) với tổng quỹ đất hơn 900 ha, với gần 200 dự án FDI và DDI đến từ 24 quốc gia, vùng lãnh thổ.

### Hoạt động kinh doanh kho nội địa và ngoại quan hợp tác với ICD

Sonadezi Long Binh hợp tác với CTCP ICD Tân Cảng Long Bình thực hiện dự án đầu tư, xây dựng kho tại khu đất ICD Tân Cảng Long Bình với mục đích thực hiện các hoạt động kinh doanh dịch vụ kho và các giá trị liên quan đến dịch vụ. Năm 2025, Công ty khai thác 100% diện tích các kho với quy mô hơn 6,3 ha.

### Kinh doanh nước sạch

Cung cấp nước sạch cho KCN Biên Hòa 2 và Gò Dầu với hệ thống cấp nước đã được đầu tư hoàn thiện. Nguồn nước cấp được mua từ công ty cấp nước Đồng Nai, cấp nước Phú Mỹ và Hồ Cầu Mới với tiêu chuẩn nước cấp là nước sinh hoạt và chất lượng theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng ăn uống.

### Cho thuê văn phòng

Sản phẩm văn phòng cho thuê và các dịch vụ, tiện ích cộng thêm được tích hợp tại tòa nhà Trung tâm Dịch vụ (TTDV) Sonadezi tọa lạc tại KCN Biên Hòa 2, được trang bị hoàn thiện với nhiều mảng xanh, thân thiện với thiên nhiên. Đây là một sản phẩm cộng thêm nhằm gia tăng giá trị, sự đa dạng trong hệ sinh thái các sản phẩm/ dịch vụ công ty cung cấp cho khách hàng.

### Bất động sản dân dụng

Dự án khu dân cư Trảng Bom đã hoàn thiện.

## ĐỊA BÀN HOẠT ĐỘNG

Sonadezi Long Binh hiện đầu tư và kinh doanh các khu công nghiệp không chỉ trong tỉnh Đồng Nai mà còn mở rộng đầu tư thị trường ra địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh và tỉnh Lâm Đồng.



### Khu công nghiệp Biên Hòa 2

Phường Long Hưng và Phường Trấn Biên, Tỉnh Đồng Nai



### Khu công nghiệp Gò Dầu

Xã Phước Thái, Tỉnh Đồng Nai



### Khu công nghiệp Xuân Lộc

Xã Xuân Hoà, Tỉnh Đồng Nai



### Khu công nghiệp Thạnh Phú

Phường Tân Triều, Tỉnh Đồng Nai

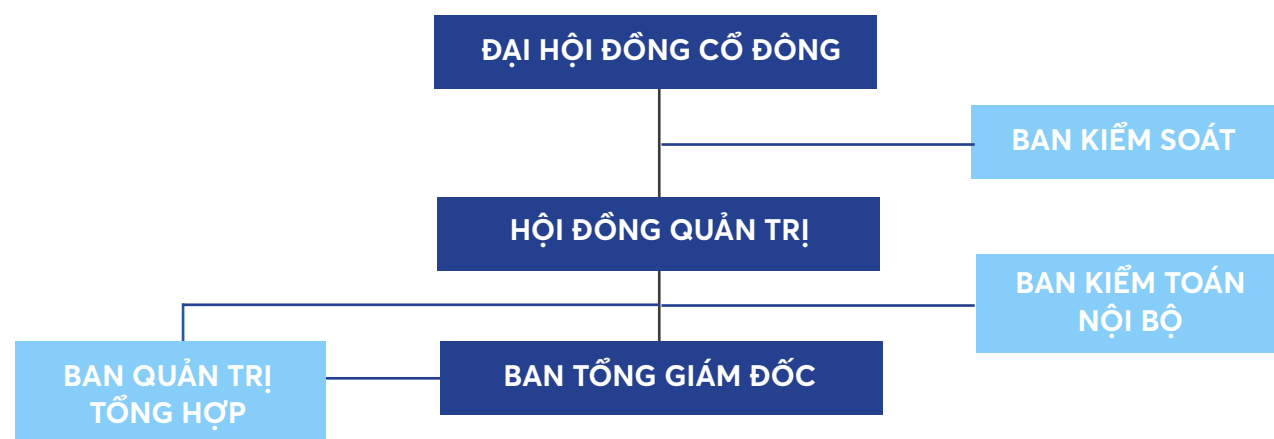






# THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

## MÔ HÌNH QUẢN TRỊ



### ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty bao gồm tất cả các Cổ đông sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết.



### BAN KIỂM SOÁT

BKS do ĐHĐCĐ bầu ra, thay mặt cổ đông kiểm soát mọi hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của Công ty nhằm đảm bảo các lợi ích hợp pháp của các cổ đông. Số lượng thành viên của BKS là 03 thành viên.



### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến hoạt động của Công ty trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. Số lượng thành viên HĐQT Công ty là 05 thành viên, trong đó có 01 thành viên HĐQT độc lập và 03 thành viên HĐQT không điều hành (bao gồm thành viên HĐQT độc lập) và 01 thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc



### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc là người điều hành và chịu trách nhiệm về mọi mặt hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Công ty có 01 Tổng Giám đốc và 01 Phó Tổng Giám đốc do HĐQT bổ nhiệm, chịu trách nhiệm trước HĐQT và ĐHĐCĐ về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao.

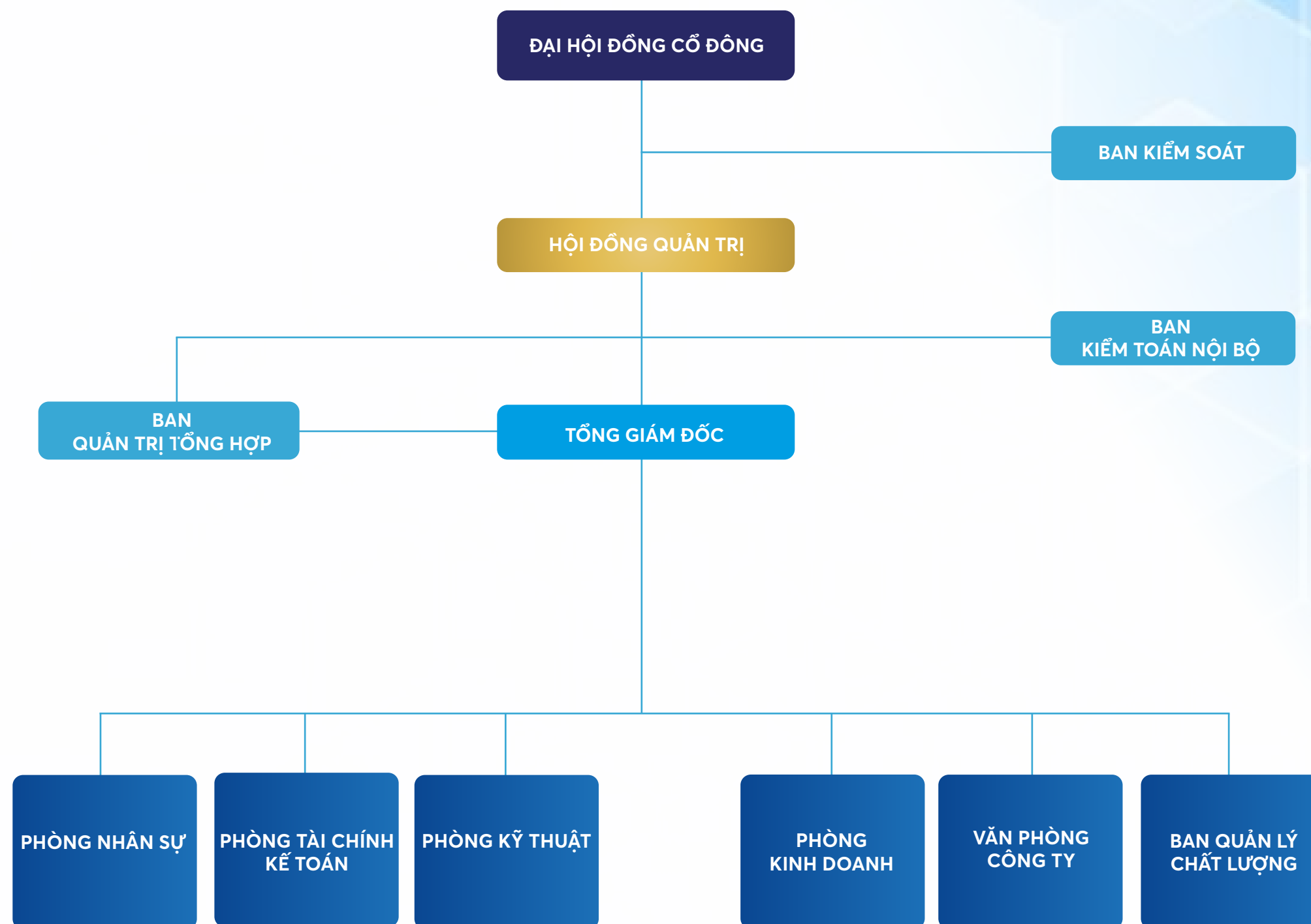






# THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

## SƠ ĐỒ BỘ MÁY QUẢN LÝ



## CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình không có công ty con, công ty liên kết.





## ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN



### CÁC MỤC TIÊU CỦA CÔNG TY NĂM 2026

#### Về quản trị doanh nghiệp

Định hướng Công ty chủ động rà soát, cập nhật và áp dụng đầy đủ các quy định pháp luật hiện hành nhằm giảm thiểu rủi ro pháp lý trong hoạt động sản xuất kinh doanh, đặc biệt trong bối cảnh hệ thống chính sách và khung pháp lý thường xuyên điều chỉnh, bổ sung. Việc tuân thủ pháp luật cần được thực hiện trên cơ sở thiết lập cơ chế giám sát nội bộ hiệu quả, kiểm soát rủi ro toàn diện và chuẩn hóa quy trình nghiệp vụ theo hướng phù hợp với các chuẩn mực quản trị hiện đại. Song song đó, năm 2026 Công ty hướng đến xây dựng và hoàn thiện hệ thống quản trị doanh nghiệp theo thông lệ quản trị tốt, bảo đảm tính minh bạch, trách nhiệm giải trình và sự phân định rõ ràng về vai trò, quyền hạn giữa Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ), Hội đồng quản trị (HĐQT), Ban điều hành và các bên liên quan.

#### Về công tác đào tạo nguồn nhân lực

Đối với đội ngũ quản lý chú trọng nâng cao năng lực quản trị. Đối với nhân viên chuyên môn tập trung phát triển kỹ năng mềm đặc biệt khả năng ứng dụng AI vào quy trình làm việc

#### Về công tác chuyển đổi số

Khai thác hiệu quả Phần mềm Báo cáo quản trị thông minh, Phần mềm Base và các nền tảng số hóa được triển khai theo chương trình của Tổng Công ty Sonadezi vào hoạt động SXKD và quản trị doanh nghiệp. Bên cạnh đó chủ động nghiên cứu, ứng dụng trí tuệ nhân tạo (AI) vào hoạt động của Công ty.

#### Về đầu tư, kinh doanh dự án

- » Đối với các khu công nghiệp đã lấp đầy, Công ty chú trọng nâng cao chất lượng dịch vụ và công tác chăm sóc khách hàng thông qua việc nâng cấp hoàn thiện hạ tầng KCN.
- » Nghiên cứu tiêu chí, lộ trình chuyển đổi KCN hiện hữu và phát triển KCN mới theo định hướng xanh, bền vững, ứng dụng công nghệ sạch hướng tới mục tiêu Net Zero.
- » Đối với quỹ đất đang quản lý, khai thác hiệu quả, tối ưu hóa giá trị sử dụng; mở rộng, đa dạng hóa sản phẩm, dịch vụ, bao gồm phát triển nhà xưởng xây sẵn và các trung tâm điều hành, dịch vụ hỗ trợ.
- » Hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và hoàn tất thủ tục pháp lý về đất đai, tạo quỹ đất sạch, tại KCN Thạnh Phú.
- » Nghiên cứu, tìm kiếm dự án mới.

#### Về công tác bảo vệ môi trường

- » Thực hiện báo cáo phát thải khí nhà kính theo yêu cầu đối với công ty đại chúng quy định tại Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020.
- » Nghiên cứu triển khai các dự án năng lượng tái tạo tại các KCN. Ứng dụng các mô hình năng lượng sạch và giải pháp quản lý môi trường hướng đến mục tiêu xanh hóa KCN.





## ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

### CÁC MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG (MÔI TRƯỜNG, XÃ HỘI VÀ CỘNG ĐỒNG) VÀ CHƯƠNG TRÌNH CHÍNH LIÊN QUAN ĐẾN NGẮN HẠN VÀ TRUNG HẠN CỦA CÔNG TY

**"SZB luôn gắn liền tăng trưởng kinh tế với bảo vệ môi trường và trách nhiệm xã hội - yếu tố tạo nền tảng cho sự thành công lâu dài của Công ty."**

- » Hướng đến mục tiêu phát triển bền vững, Sonadezi Long Binh không ngừng tăng cường công tác bảo vệ môi trường, đảm bảo sự hài hòa giữa hoạt động sản xuất – kinh doanh và lợi ích cộng đồng trong chiến lược phát triển dài hạn. Hiện nay, các khu công nghiệp do Công ty quản lý đã được đầu tư xây dựng hệ thống xử lý nước thải tập trung, vận hành ổn định, hiệu quả và tuân thủ nghiêm các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường và tiêu chuẩn xả thải.
- » Song song đó, Công ty chú trọng phát triển nguồn nhân lực thông qua việc triển khai các chương trình đào tạo chuyên môn và nâng cao kỹ năng quản lý, năng lực lãnh đạo cho đội ngũ cán bộ, nhân viên, qua đó nâng cao khả năng thích ứng trước những biến động và thách thức của thị trường trong bối cảnh hội nhập. Đồng thời, Công ty luôn đảm bảo đầy đủ các chế độ bảo hiểm, phúc lợi và điều kiện làm việc an toàn, ổn định cho người lao động.
- » Bên cạnh hoạt động kinh doanh, Sonadezi Long Binh tích cực thực hiện trách nhiệm xã hội thông qua nhiều chương trình an sinh cộng đồng như xây dựng nhà tình thương, hỗ trợ các hoàn cảnh khó khăn, chung tay khắc phục hậu quả thiên tai, tài trợ trang thiết bị giáo dục cho trường học và hỗ trợ chi phí khám, chữa bệnh cho người nghèo, qua đó góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống và thúc đẩy sự phát triển bền vững của cộng đồng địa phương.







## CÁC RỦI RO

### RỦI RO KINH TẾ

Trong năm 2025, nền kinh tế toàn cầu vẫn đối mặt nhiều thách thức kinh tế vĩ mô mang tính hệ thống. Tăng trưởng kinh tế thế giới ở mức khiêm tốn khoảng 3,2% (theo Quỹ Tiền tệ quốc tế), phản ánh sự suy yếu của thương mại và đầu tư do căng thẳng thương mại và rủi ro địa chính trị kéo dài, khiến triển vọng phục hồi thiếu đồng đều giữa các khu vực và thị trường lớn.

Các nền kinh tế tiên tiến tiếp tục chịu áp lực từ lạm phát dai dẳng, cùng với đó, rủi ro bảo hộ mậu dịch, thuế quan leo thang và xu hướng tái cấu trúc chuỗi cung ứng toàn cầu đã làm gia tăng chi phí logistics và tạo ra nhiều bất định cho hoạt động xuất khẩu – nhập khẩu.

Trong bối cảnh đó, dù kinh tế Việt Nam vẫn duy trì được đà tăng trưởng tương đối vững, với GDP đạt 8,02% năm 2025, phản ánh sức chống chịu tốt của nền kinh tế trong nước, nhưng vẫn tiềm ẩn rủi ro từ diễn biến thương mại toàn cầu và lạm phát nhập khẩu.

Với đặc thù ngành bất động sản khu công nghiệp, những yếu tố trên tác động trực tiếp đến quyết định mở rộng quy mô sản xuất, giải ngân vốn FDI và quyết định thuê hạ tầng – nhà xưởng của khách hàng. Khi lãi suất toàn cầu giữ ở mức cao, chi phí vốn của doanh nghiệp sản xuất tăng lên, có thể kéo dài thời gian ra quyết định đầu tư và ảnh hưởng đến mức độ hấp thụ quỹ đất khu công nghiệp. Đồng thời, biến động tỷ giá và chi phí nguyên vật liệu tăng cao cũng làm gia tăng chi phí xây dựng, ảnh hưởng đến lợi nhuận dự án và chiến lược định giá.

Để đối phó với rủi ro kinh tế, SZB tiếp tục theo dõi sát diễn biến kinh tế vĩ mô, chủ động điều chỉnh chiến lược vốn và dòng tiền, đa dạng hóa sản phẩm dịch vụ, tăng tính linh hoạt về giá và phương thức hợp tác với khách hàng, đồng thời tận dụng các lợi thế nội tại như vị trí địa lý chiến lược, hạ tầng kết nối và môi trường đầu tư thuận lợi hơn so với nhiều quốc gia trong khu vực.



### RỦI RO PHÁP LUẬT

SZB là công ty cổ phần được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX). Vì thế, SZB chịu sự giám sát chặt chẽ và bắt buộc phải tuân thủ đầy đủ các điều kiện về niêm yết cũng như nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định của pháp luật. Hoạt động của Công ty được điều chỉnh bởi Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán cùng các nghị định, thông tư hướng dẫn có liên quan. Trong năm 2025, Chính phủ đã ban hành Nghị định 245/2025/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 155/2020/NĐ-CP, quy định chi tiết thi hành Luật Chứng khoán. Theo đó, SZB luôn liên tục cập nhật các nội dung sửa đổi, lưu ý rõ thời điểm có hiệu lực, và đảm bảo tuân thủ đầy đủ các nội dung

Với đặc thù kinh doanh bất động sản khu công nghiệp và dân dụng, SZB còn chịu điều chỉnh trực

tiếp bởi Luật Xây dựng, Luật Đất đai và pháp luật về môi trường. Các thay đổi từ Luật Đất đai (sửa đổi 2024) có thể phát sinh rủi ro pháp lý nếu doanh nghiệp cập nhật chậm hoặc áp dụng chưa đúng trong hồ sơ đất đai, thủ tục đầu tư và triển khai dự án. Song song đó, yêu cầu quản trị môi trường ngày càng cao theo Luật Bảo vệ môi trường và các định hướng quốc gia về giảm phát thải, hướng đến Net Zero, đòi hỏi SZB siết chặt tuân thủ về quản lý phát thải, chất thải và tiêu chuẩn môi trường trong vận hành khu công nghiệp.

Trong bối cảnh môi trường chính sách và kinh tế vĩ mô còn tiềm ẩn nhiều biến động, việc theo dõi chặt chẽ diễn biến pháp lý và chủ động điều chỉnh kế hoạch vận hành là yếu tố then chốt để hạn chế rủi ro và đảm bảo ổn định hoạt động của Công ty.

### RỦI RO MÔI TRƯỜNG

SZB nhận thức rõ các sự cố môi trường có thể gây ảnh hưởng đáng kể đến uy tín, giá trị khu vực đầu tư và khả năng thu hút khách hàng tại khu công nghiệp. Với đặc thù hoạt động kinh doanh cho thuê và quản lý hạ tầng khu công nghiệp, rủi ro môi trường của SZB chủ yếu phát sinh từ hoạt động sản xuất – vận hành của các khách hàng và đối tác đang hoạt động trong khu vực thuê. Các nguồn rủi ro chính bao gồm phát sinh, lưu chứa và vận chuyển chất thải rắn; xả nước thải; phát thải khí thải; tiếng ồn và các nguy cơ sự cố trong quá trình vận hành nhà máy. Nếu không được kiểm soát phù hợp, các yếu tố này có thể dẫn đến vi phạm quy định, phát sinh khiếu nại từ cộng đồng, hoặc sự cố gây tác động tiêu cực đến môi trường.

Để hạn chế rủi ro, SZB duy trì việc tuân thủ chặt chẽ các quy định pháp luật và yêu cầu về an toàn – bảo vệ môi trường tại khu công nghiệp; thực hiện kiểm tra, bảo trì định kỳ hệ thống hạ tầng kỹ thuật nhằm giảm thiểu rủi ro do xuống cấp. Đồng thời, Công ty đưa các yêu cầu tuân thủ môi trường vào thỏa thuận/hợp đồng với khách hàng, tăng cường giám sát việc thực hiện, kịp thời nhắc nhở và yêu cầu khắc phục khi phát hiện dấu hiệu không phù hợp.

Bên cạnh đó, SZB phối hợp chặt chẽ với các cơ quan chức năng và đơn vị chuyên môn trong công tác giám sát, kiểm tra và cập nhật, cải tiến quy trình quản lý môi trường; đẩy mạnh truyền thông nội bộ và hướng dẫn khách hàng thực hiện đúng quy định, hướng đến vận hành khu công nghiệp an toàn, tuân thủ và phát triển bền vững.





## CÁC RỦI RO



### RỦI RO ĐẶC THÙ NGÀNH

Công tác giải phóng mặt bằng là một rủi ro trọng yếu đối với doanh nghiệp bất động sản khu công nghiệp, có thể ảnh hưởng đến tiến độ xây dựng và kế hoạch cho thuê. Thực tế tại KCN Thanh Phú cho thấy việc chậm hoàn tất giải phóng mặt bằng đã gây hạn chế trong hoạt động khai thác. Trước những vướng mắc về bồi thường, tranh chấp và thủ tục pháp lý, Công ty chủ động xây dựng các phương án dự phòng, sẵn sàng thích ứng và xử lý linh hoạt nhằm đảm bảo tiến độ đầu tư và tuân thủ quy định.



### RỦI RO CẠNH TRANH

Việt Nam tiếp tục là điểm đến của dòng chảy FDI, đây là động lực tích cực đối với ngành bất động sản khu công nghiệp nói chung và SZB nói riêng. Tuy nhiên, xu hướng này đồng thời làm gia tăng mức độ cạnh tranh giữa các quốc gia trong khu vực trong việc thu hút nhà đầu tư, khi Việt Nam không phải là điểm đến duy nhất. Lợi thế cạnh tranh của Việt Nam có thể chịu tác động bởi một số hạn chế như hạ tầng logistics – giao thông tại một số khu vực chưa đồng bộ, cũng như chất lượng và tính sẵn sàng của nguồn nhân lực đối với các ngành có yêu cầu kỹ thuật cao. Trong bối cảnh đó, Indonesia (lợi thế thị trường nội địa lớn, lực lượng lao động dồi dào) và Thái Lan (hạ tầng phát triển, chính sách đầu tư tương đối ổn định) tiếp tục là những lựa chọn đáng cân nhắc đối với các doanh nghiệp FDI.

Bên cạnh cạnh tranh giữa các quốc gia, môi trường chính sách cũng có những thay đổi quan trọng. Từ năm 2024, việc áp dụng quy định thuế tối thiểu toàn cầu với mức thuế thu nhập doanh nghiệp tối thiểu 15% đối với các tập đoàn đa quốc gia thuộc phạm vi điều chỉnh (thông lệ ngưỡng doanh thu hợp nhất từ 750 triệu EUR) đã làm giảm hiệu quả của một số ưu đãi thuế truyền thống tại Việt Nam.

Đến năm 2025, tác động này tiếp tục khiến các nhà đầu tư ưu tiên hơn các yếu tố phi thuế quan như chất lượng hạ tầng, tính sẵn sàng mặt bằng, thủ tục triển khai, nguồn nhân lực, hệ sinh thái nhà cung cấp và chất lượng dịch vụ vận hành.

Để ứng phó, SZB chủ động duy trì và phát triển quan hệ với khách hàng hiện hữu, đồng thời mở rộng tệp khách hàng mục tiêu; đẩy mạnh phát triển quỹ đất và chuẩn bị sẵn sàng nguồn cung; nâng cấp và đảm bảo chất lượng hạ tầng kỹ thuật, cung cấp các sản phẩm/dịch vụ với mức giá linh hoạt phù hợp từng nhóm khách hàng và ngành nghề.

Với lợi thế vị trí địa lý của các khu công nghiệp/khu dân cư gần các đầu mối hạ tầng quan trọng mang tính chiến lược như Sân bay Long Thành, Quốc lộ 1A và tuyến cao tốc TP.HCM – Long Thành – Dầu Giây, SZB cũng đối mặt với cạnh tranh trực tiếp từ các chủ đầu tư trong khu vực. Do đó, Công ty tập trung hoàn thiện năng lực tiếp thị – bán hàng, nâng cao chất lượng dịch vụ chăm sóc khách hàng và hỗ trợ thủ tục đầu tư, nhằm tăng tốc độ tiếp cận, cải thiện trải nghiệm và giữ vững năng lực cạnh tranh trong giai đoạn 2025 và các năm tiếp theo.



### RỦI RO KHÁC

Bên cạnh các rủi ro đã nêu, Công ty còn có thể chịu tác động từ những rủi ro bất khả kháng như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn và các sự kiện gián đoạn ngoài tầm kiểm soát. Nhóm rủi ro này được Công ty xem xét, đánh giá định kỳ và tích hợp vào kế hoạch quản trị rủi ro, nhằm chủ động phòng ngừa và đảm bảo năng lực ứng phó, khôi phục hoạt động khi phát sinh sự cố.

Trên cơ sở kinh nghiệm từ giai đoạn dịch Covid-19, đến năm 2025 Công ty tiếp tục duy trì và cập nhật các phương án đảm bảo an toàn y tế, kiểm soát lây nhiễm và tổ chức vận hành linh hoạt (bao gồm truyền thông nội bộ, hướng dẫn vệ sinh – an toàn lao động, phương án làm việc phù hợp khi cần thiết) để giảm thiểu tác động tới người lao động và hoạt động sản xuất – kinh doanh. Đồng thời, Công ty tuân thủ đầy đủ các quy định của Nhà nước về phòng cháy chữa cháy và phòng, chống thiên tai; triển khai rà soát điều kiện an toàn, bảo trì hệ thống/thiết bị và tổ chức tập huấn, diễn tập định kỳ nhằm nâng cao nhận thức và kỹ năng ứng phó của cán bộ nhân viên, bảo vệ con người và tài sản của Công ty.





# 02

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Tổ chức nhân sự

Tình hình đầu tư, thực hiện 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





KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH TRONG NĂM

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	Thực hiện năm 2024	Thực hiện 2025/Thực hiện 2024	Tỷ lệ TH 2025 /KH 2025
1	Tổng doanh thu	450.403	542.077	541.903	100,03%	120,35%
2	Tổng chi phí	294.600	293.160	299.303	97,95%	99,51%
3	Lợi nhuận trước thuế	155.803	248.917	242.600	102,60%	159,76%
4	Thuế TNDN	28.527	47.202	45.951	102,72%	165,46%
5	Lợi nhuận sau thuế	127.276	201.715	196.649	102,58%	158,49%

Năm 2025, kinh tế toàn cầu tiếp tục chịu tác động từ các xung đột địa chính trị kéo dài, giá nguyên vật liệu biến động và xu hướng bảo hộ thương mại gia tăng, khiến dòng vốn đầu tư quốc tế trở nên thận trọng hơn. Trong bối cảnh đó, Việt Nam vẫn được đánh giá là điểm đến hấp dẫn nhờ môi trường đầu tư ổn định, với hạ tầng ngày càng hoàn thiện, cùng tiến trình cải cách hành chính – đặc biệt là việc hợp nhất tỉnh thành và tinh gọn bộ máy. Ngoài ra, việc Việt Nam đạt được thỏa thuận khung thương mại với Mỹ đã củng cố thêm vị thế trong chuỗi cung ứng toàn cầu cũng như niềm tin của nhà đầu tư. Nhằm tận dụng lợi thế về vị trí, chi phí và môi trường đầu tư ổn định, nhiều tập đoàn đa quốc gia đang đẩy mạnh dịch chuyển chuỗi sản xuất sang Việt Nam.

TỔNG DOANH THU

542,1

(Tỷ đồng)

LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ

248,9

(Tỷ đồng)

CƠ CẤU DOANH THU

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Doanh thu thực hiện năm 2025	Tỷ trọng
1	Kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN và chuyển quyền bất động sản	372.163	68,66%
2	Kinh doanh nước sạch	79.000	14,57%
3	Kinh doanh nhà xưởng, văn phòng cho thuê, NMXLNT	55.844	10,30%
4	Hợp tác kinh doanh kho ICD	15.081	2,78%
5	Khác (hoạt động tài chính, thu nhập khác)	19.989	3,69%

Cơ cấu doanh thu năm 2025 cho thấy sự đóng góp quan trọng từ các mảng kinh doanh cốt lõi, đặc biệt là hạ tầng công nghiệp. Mảng kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp và chuyển quyền bất động sản tiếp tục giữ vai trò trọng yếu với doanh thu đạt hơn 372 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 68,66% tổng doanh thu của toàn Công ty. Tiếp theo là mảng kinh doanh nước sạch với tỷ trọng 14,57%. Mảng cho thuê nhà xưởng, văn phòng và vận hành nhà máy xử lý nước thải đóng góp 10,30% vào tổng doanh thu năm. Bên cạnh các lĩnh vực truyền thống, hoạt động hợp tác kinh doanh kho ICD vẫn đảm bảo duy trì khai thác 100% diện tích các kho. Các khoản thu từ hoạt động tài chính và thu nhập khác chiếm tỷ trọng khoảng 3,69% trong cơ cấu doanh thu. Việc duy trì danh mục kinh doanh đa dạng giúp SZB đảm bảo dòng tiền ổn định, đồng thời tận dụng tối đa lợi thế từ các khu công nghiệp trọng điểm để duy trì đà tăng trưởng trong dài hạn.







## TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

### DANH SÁCH BAN ĐIỀU HÀNH

(Tính đến ngày 31/12/2025)

STT	Thành viên	Chức vụ
1	Ông Nguyễn Bá Chuyên	Tổng Giám đốc kiêm Thành viên Hội đồng quản trị
2	Bà Lê Thị Kim Tuyền	Phó Tổng Giám đốc
3	Ông Đặng Hải Bằng	Kế toán trưởng

### NHỮNG THAY ĐỔI BAN ĐIỀU HÀNH TRONG NĂM 2025

Trong năm 2025, SZB không có sự thay đổi trong Ban điều hành



#### Ông NGUYỄN BÁ CHUYÊN

*Tổng Giám đốc kiêm Thành viên Hội đồng quản trị*

**Năm sinh:** 02/03/1976

**Quốc tịch:** Việt Nam

**Trình độ chuyên môn:** Thạc sĩ Kỹ thuật XD công trình dân dụng và công nghiệp

**Chức vụ hiện nay tại Công ty:** Tổng Giám đốc kiêm Thành viên Hội đồng quản trị

#### Quá trình công tác:

2001 – 2003 : Phòng quản lý đô thị, TP. HCM.  
2003 – 2005 : Xí nghiệp xây dựng Tín Nghĩa, Tổng Công ty Tín Nghĩa.  
2005 – 2012 : Công ty CP Sonadezi An Bình  
2012 - nay : Công ty CP Sonadezi Long Bình, giữ chức vụ Tổng Giám đốc từ ngày 26/04/2022

**Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:** TV HĐQT Công ty CP Sonadezi Bình Thuận, Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đồng Thành

**Số cổ phần sở hữu cá nhân:** 240.300 cổ phần, chiếm 0,8% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty

**Số cổ phần đại diện sở hữu:** 4.500.000 cổ phần, chiếm 15% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty

**Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan:** Không có





## TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ



### Bà LÊ THỊ KIM TUYỀN

*Phó Tổng Giám đốc*

**Năm sinh:** 25/03/1977

**Quốc tịch:** Việt Nam

**Trình độ chuyên môn:** Tiến sĩ Tài chính Ngân hàng, Cử nhân anh văn

**Chức vụ hiện nay tại Công ty:** Phó Tổng Giám đốc

#### Quá trình công tác:

02/2000 - 07/2020 : Vietinbank KCN Biên Hòa, Vietinbank - Khối thẩm định kéo dài tại TP. Hồ Chí Minh và Vietinbank Đồng Nai.

08/2020 - 05/2022 : Tổng Công ty Sonadezi.

11/2021 - nay : Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi.

06/2022 - nay : Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình.

**Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:** Chủ tịch HĐQT Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi

**Số cổ phần sở hữu cá nhân:** 1.000 cổ phiếu chiếm 0,00333% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty

**Số cổ phần đại diện sở hữu:** 0 cổ phần

**Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan:** Không có



### Ông ĐẶNG HẢI BẰNG

*Kế toán trưởng*

**Năm sinh:** 05/12/1986

**Quốc tịch:** Việt Nam

**Trình độ chuyên môn:** Thạc sĩ Quản trị kinh doanh, Cử nhân kế toán

**Chức vụ hiện nay tại Công ty:** Kế toán trưởng kiêm Trưởng phòng Tài chính – Kế toán

#### Quá trình công tác:

2008 - 04/2017 : Công ty CP Dịch vụ Sonadezi.

05/2017 - 04/2022 : Công ty CP Sonadezi Long Bình, giữ chức vụ Trưởng Ban kiểm soát.

05/2022 - nay : Công ty CP Sonadezi Long Bình giữ chức vụ Kế toán trưởng kiêm Trưởng phòng Tài chính - Kế toán.

**Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:** Không có

**Số cổ phần sở hữu cá nhân:** 12.400 cổ phiếu chiếm 0,04% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty

**Số cổ phần đại diện sở hữu:** 0 cổ phần

**Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan:** Nguyễn Văn Hoan - Bố vợ: nắm giữ 18.000 cổ phiếu, chiếm 0,06%

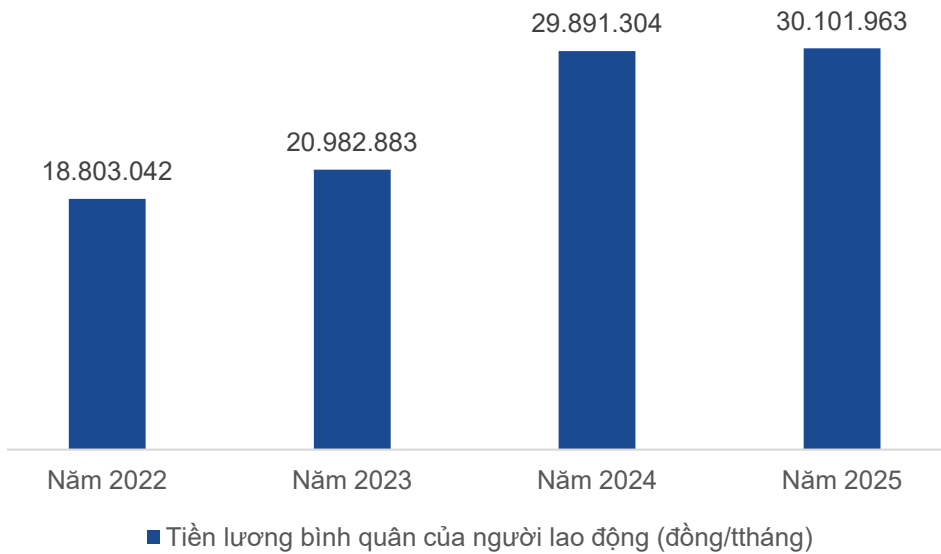


SỐ LƯỢNG CÁN BỘ, NHÂN VIÊN

STT	Chỉ tiêu	2024		2025	
		Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
I	Theo trình độ lao động	96	100%	95	100%
1	Trình độ Đại học và trên Đại học	67	70%	66	69%
2	Trình độ Cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp	8	8%	9	9%
3	Sơ cấp và Công nhân kỹ thuật	18	19%	17	18%
4	Lao động phổ thông	3	3%	3	3%
II	Theo giới tính	96	100%	95	100%
1	Nam	66	69%	65	68%
2	Nữ	30	31%	30	32%
III	Theo thời hạn HĐLĐ	96	100%	95	100%
1	Hợp đồng ngắn hạn dưới 1 năm	1	1%	0	0%
2	Hợp đồng có thời hạn 1 đến 3 năm	9	9%	12	13%
3	Hợp đồng không xác định thời hạn	86	90%	83	87%

THU NHẬP BÌNH QUÂN

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)	18.803.042	20.982.883	29.891.304	30.101.963







## CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ



### Về Chính sách đào tạo

SZB xác định nguồn nhân lực là tài sản chiến lược, do đó Công ty luôn chú trọng xây dựng và triển khai hệ thống đào tạo toàn diện. Chính sách đào tạo không chỉ tập trung vào việc nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ mà còn mở rộng sang các kỹ năng bổ trợ, giúp người lao động phát triển năng lực cá nhân và tối ưu hóa hiệu quả đóng góp vào mục tiêu chung của tổ chức. Trong năm 2025, Công ty đã thực hiện các chương trình đào tạo tiêu biểu như: Lãnh đạo toàn cầu, Quản trị Công ty, Xây dựng kiểm soát nội bộ, lập và thẩm định dự án đầu tư, quy trình pháo lý dự án, Quản trị rủi ro và kiểm soát nội bộ và Chương trình đào tạo về ứng dụng AI.



STT	Phân loại	Số lượng CBCNV tham gia đào tạo	Tổng số giờ đào tạo	Số giờ đào tạo trung bình (ĐVT: Giờ/ Người)
I	Theo trình độ lao động	63	1984	
1	Trình độ Đại học và trên Đại học	44	1760	40
2	Trình độ Cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp	9	144	16
3	Sơ cấp và Công nhân kỹ thuật	7	56	8
4	Lao động phổ thông	3	24	8
II	Theo hợp đồng lao động	63	1984	
1	Toàn thời gian	63	1984	31
2	Bán thời gian	-	-	-
III	Theo giới tính	63	1984	
1	Nam	42	1323	31,5
2	Nữ	21	661	31,5



### Về an toàn, bảo hộ lao động

SZB xác định đảm bảo an toàn lao động là nhiệm vụ trọng tâm trong hoạt động quản lý và vận hành khu công nghiệp. Công ty triển khai đồng bộ hệ thống quản trị rủi ro thông qua việc cung cấp đầy đủ trang thiết bị bảo hộ đạt chuẩn và tổ chức các chương trình huấn luyện an toàn vệ sinh lao động định kỳ theo quy định pháp luật. Bên cạnh việc nâng cao nhận thức cho đội ngũ nhân sự, công tác kiểm định máy móc và đánh giá môi trường được thực hiện thường xuyên nhằm kịp thời nhận diện và ngăn ngừa các nguy cơ mất an toàn. Việc duy trì nghiêm ngặt các tiêu chuẩn bảo vệ sức khỏe nghề nghiệp không chỉ đảm bảo môi trường làm việc ổn định mà còn đóng góp trực tiếp vào mục tiêu phát triển bền vững của doanh nghiệp.



### Chính sách lương, thưởng, phúc lợi, đãi ngộ

SZB xác định nguồn lực con người là nền tảng cho sự phát triển bền vững, từ đó chú trọng xây dựng hệ thống quản trị nhân sự chuyên nghiệp và nhân văn. Công tác nhân sự trong năm 2025 ghi nhận những kết quả tích cực, đảm bảo ổn định cả về số lượng và chất lượng đội ngũ. Mọi hoạt động từ ký kết hợp đồng lao động đến thực hiện các chế độ tiền lương, thưởng và phúc lợi đều tuân thủ nghiêm ngặt quy định pháp luật và quy chế nội bộ. Đặc biệt, công tác quy hoạch, bổ nhiệm cán bộ được thực hiện chặt chẽ, đảm bảo tính kế thừa và sẵn sàng đáp ứng các mục tiêu chiến lược của Công ty.

Hệ thống lương thưởng tại SZB được thiết kế dựa trên năng lực cá nhân và hiệu quả công việc, tạo động lực thúc đẩy năng suất lao động. Trong năm 2025, nhờ hoàn thành vượt mức các chỉ tiêu kinh doanh, thu nhập của người lao động được cải thiện đáng kể so với kế hoạch, góp phần củng cố sự gắn kết giữa nhân viên và tổ chức. Bên cạnh mức lương đảm bảo không thấp hơn quy định vùng, Công ty thực hiện đầy đủ các chính sách khen thưởng định kỳ, danh hiệu thi đua và các khoản hỗ trợ lễ, Tết nhằm ghi nhận xứng đáng đóng góp của tập thể cán bộ nhân viên.

Song song với đãi ngộ tài chính, SZB tập trung chăm sóc sức khỏe và đời sống tinh thần cho người lao động thông qua các chương trình phúc lợi đa dạng. Công ty duy trì tổ chức khám sức khỏe định kỳ, cung cấp gói bảo hiểm tai nạn 24/7 và các hoạt động tham quan, nghỉ mát nhằm nâng cao chất lượng cuộc sống và tái tạo sức lao động. Những nỗ lực này không chỉ khẳng định cam kết đồng hành của doanh nghiệp cùng người lao động mà còn tạo dựng môi trường làm việc tích cực, giúp SZB thu hút và duy trì đội ngũ nhân sự chất lượng cao cho các giai đoạn phát triển tiếp theo.



# TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN



## CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN

1	Các dự án đang quản lý	KCN Biên Hòa 2	KCN Gò Dầu	KCN Thạnh Phú	KCN Xuân Lộc
2	Quy mô dự án	400,64 ha	182,4 ha	177,2 ha	108,8 ha
3	Địa điểm thực hiện dự án	P. Long Hưng và P. Trăn Biên, Đồng Nai	Xã Phước Thái, Đồng Nai	P. Tân Triều, Đồng Nai	Xã Xuân Hoà, Đồng Nai
4	Tổng mức đầu tư dự án (tỷ đồng)	470,61	411,50	870,98	190,11
5	Thời gian và tiến độ thực hiện dự án	Đã hoàn thành	Đã hoàn thành	Dự kiến 2028	Đã hoàn thành

## CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình không có các công ty con, công ty liên kết







## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

### TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Unit: Million VND

STT	Chỉ tiêu	Năm 2025	Năm 2024	% 2025/2024
1	Tổng giá trị tài sản	1.854.003	1.578.076	117,49%
2	Doanh thu thuần	522.088	526.844	99,10%
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	247.019	240.776	102,59%
4	Lợi nhuận khác	1.897	1.823	104,06%
5	Lợi nhuận trước thuế	248.917	242.600	102,60%
6	Lợi nhuận sau thuế	201.715	196.649	102,58%

### CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2025	Năm 2024
<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	2,21	2,40
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	2,18	2,37
<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	57,92%	57,00%
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	1,38	1,33
<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	41,27	38,91
Vòng quay tổng tài sản	Vòng	0,30	0,34
<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (ROS)	%	38,64%	37,33%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)	%	27,66%	30,98%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân (ROA)	%	11,75%	12,83%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh/ Doanh thu thuần	%	47,31%	45,70%

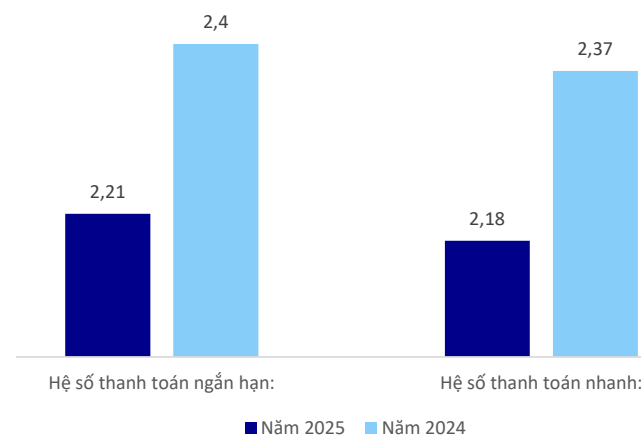






## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

### Chỉ tiêu về khả năng thanh toán

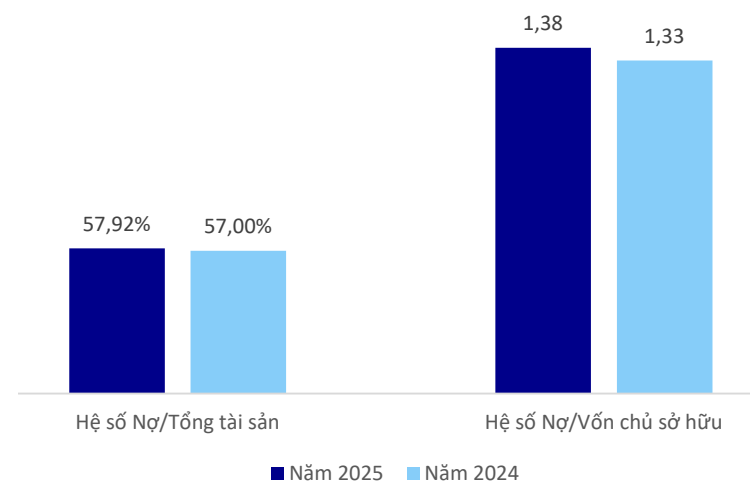


Tại thời điểm cuối năm 2025, năng lực thanh toán của SZB tiếp tục duy trì ở mức an toàn cao với hệ số thanh toán ngắn hạn đạt 2,21 lần và hệ số thanh toán nhanh đạt 2,18 lần. Mặc dù các chỉ số này có sự điều chỉnh giảm so với năm 2024, nguyên nhân chủ yếu do tốc độ tăng của nợ ngắn hạn (20,1%) cao hơn mức tăng của tài sản ngắn hạn (10,4%), song kết quả thực tế vẫn vượt xa ngưỡng an toàn tiêu chuẩn (>1).

Cụ thể, sự gia tăng của nợ ngắn hạn tập trung phần lớn ở khoản mục phải trả người bán ngắn hạn (tăng 41,87% so với cùng kỳ). Tuy quy mô nợ phải trả có sự biến động, nhưng với nền tảng tài sản ngắn hạn dồi dào, Công ty hoàn toàn đảm bảo được khả năng hoàn trả các nghĩa vụ tài chính đến hạn và duy trì cấu trúc vốn lành mạnh.

Tại thời điểm cuối năm 2025, các chỉ số về đòn bẩy tài chính của SZB ghi nhận sự điều chỉnh nhẹ, với hệ số nợ trên tổng tài sản đạt 57,92% và hệ số nợ trên vốn chủ sở hữu ở mức 1,38 lần. Sự biến động này xuất phát từ việc tốc độ tăng trưởng của nợ phải trả (19,39%) cao hơn so với mức tăng của vốn chủ sở hữu (14,95%). Cụ thể, nợ phải trả tăng chủ yếu do Công ty chủ động gia tăng các khoản phải trả người bán, nợ vay và ghi nhận doanh thu chưa thực hiện nhằm đáp ứng nhu cầu mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh.

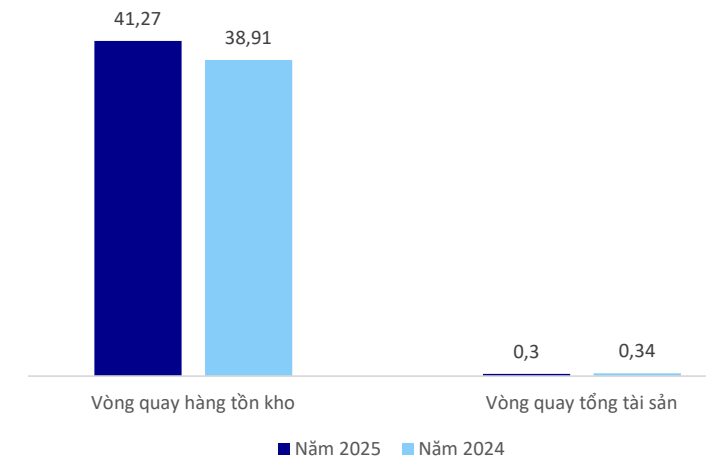
Trong khi đó, vốn chủ sở hữu vẫn duy trì đà tăng trưởng ổn định thông qua việc tích lũy lợi nhuận chưa phân phối và trích lập các quỹ đầu tư phát triển, đảm bảo cấu trúc vốn được kiểm soát trong ngưỡng an toàn.



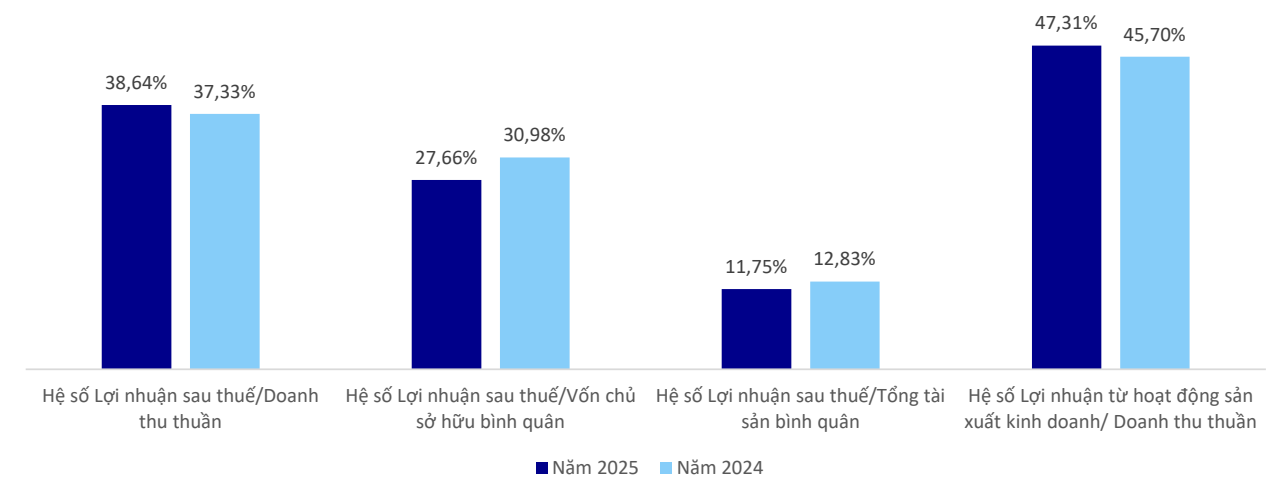
### Chỉ tiêu về cơ cấu vốn

Trong năm 2025, hiệu suất sử dụng tài sản của SZB có sự điều chỉnh nhẹ, phản ánh qua các chỉ tiêu vòng quay tài sản và hàng tồn kho. Cụ thể, vòng quay hàng tồn kho đạt 41,27 vòng, tăng so với năm trước; tuy nhiên, chỉ số này ít mang ý nghĩa phân tích trọng yếu do hàng tồn kho chiếm tỷ trọng thấp trong cơ cấu tài sản của doanh nghiệp. Trong khi đó, vòng quay tổng tài sản ghi nhận ở mức 0,30 vòng, giảm so với cùng kỳ năm 2024. Sự sụt giảm này chủ yếu do doanh thu thuần điều chỉnh giảm nhẹ 0,9%, trong khi tổng tài sản tăng mạnh 17,49% từ việc đẩy mạnh đầu tư vào các tài sản dài hạn như hoàn thiện 02 nhà xưởng tại KCN Thanh Phú, KCN Châu Đức và gia tăng các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn. Việc các tài sản mới được đưa vào vận hành chưa tạo ra doanh thu tương xứng ngay lập tức là nguyên nhân chính dẫn đến sự biến động của chỉ số hiệu suất trong ngắn hạn.

### Chỉ tiêu về năng lực hoạt động



### Chỉ tiêu về khả năng sinh lời



Tại thời điểm cuối năm 2025, các chỉ số sinh lợi của SZB ghi nhận sự biến động trái chiều giữa hiệu suất trên doanh thu và hiệu suất sử dụng vốn. Cụ thể, tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần (ROS) đạt 38,64% (tăng 1,31%) và tỷ suất lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh đạt 47,31% (tăng 1,61%). Kết quả tích cực này được thúc đẩy trọng yếu bởi khoản doanh thu từ nghiệp vụ chuyển quyền thuê đất tại KCN Châu Đức.

Tuy nhiên, tỷ suất sinh lời trên vốn chủ sở hữu (ROE) và tổng tài sản (ROA) ghi nhận sự điều chỉnh nhẹ, lần lượt đạt 27,66% và 11,75%. Nguyên nhân chủ yếu do quy mô tổng tài sản và vốn chủ sở hữu tăng trưởng nhanh hơn so với tốc độ tăng của lợi nhuận sau thuế (lần lượt tăng 17,49% và 14,95%). Sự gia tăng quy mô tài sản phản ánh chiến lược đẩy mạnh đầu tư của Công ty, bao gồm việc hoàn thiện các nhà xưởng mới tại KCN Thanh Phú, KCN Châu Đức và gia tăng các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn.





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

## CỔ PHẦN



## TỶ LỆ SỞ HỮU NƯỚC NGOÀI TỐI ĐA

Tỷ lệ sở hữu nhà đầu tư nước ngoài tối đa của SZB là 0%.

## CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Căn cứ theo Danh sách chốt cổ đông gần nhất tại ngày 06/03/2026

STT	Đối tượng	Số cổ phần (CP)	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ đông
I	Cổ đông Nhà nước	14.767.000	49,22%	2
II	Cổ đông trong nước	27.941.300	93,138%	413
1	Cá nhân	8.791.086	29,304%	403
2	Tổ chức	19.150.214	63,834%	10
III	Cổ đông nước ngoài	2.058.700	6,862%	3
1	Cá nhân	300	0,001%	1
2	Tổ chức	2.058.400	6,861%	2
IV	Cổ phiếu quỹ	-	-	-
Tổng cộng (II + III + IV)		30.000.000	100%	416
Trong đó: - Cổ đông lớn		18.443.156	61,477%	3
- Không phải cổ đông lớn		11.556.844	38,523%	413

## CÁC CỔ ĐÔNG LỚN

Căn cứ theo Danh sách chốt cổ đông gần nhất tại ngày 06/03/2026

STT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu/VĐL (%)
1	Tổng Công ty Cổ phần phát triển Khu Công nghiệp	Số 1 Đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. Trảng Biên, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	13.867.000	46,22%
2	CTCP Sonadezi Long Thành	KCN Long Thành, Xã An Phước, Tỉnh Đồng Nai	2.521.456	8,40%
3	America LLC	PO Box F43031 Freeport, GBI Bahamas	2.054.700	6,85%

**TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU:** SZB không thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu từ lúc thành lập đến thời điểm hiện tại

**GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ:** Không có

**CÁC CHỨNG KHOÁN KHÁC:** Không có





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

Bên cạnh việc tập trung vào hiệu quả của hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty vẫn luôn ý thức được tầm quan trọng về mục tiêu phát triển bền vững. Việc hoạt động sản xuất kinh doanh đi kèm với bảo vệ môi trường và xã hội.



## TÁC ĐỘNG LÊN MÔI TRƯỜNG

SZB thực hiện chiến lược phát triển bền vững dựa trên nguyên tắc đáp ứng nhu cầu tăng trưởng hiện tại mà không gây ảnh hưởng tiêu cực đến khả năng của các thế hệ tương lai. Sonadezi Long Binh không chỉ giữ vị thế trong lĩnh vực bất động sản khu công nghiệp nhờ quỹ đất lớn và năng lực quản lý hiệu quả, mà còn thể hiện rõ cam kết bảo vệ môi trường thông qua việc kiểm soát chặt chẽ khí thải, nguyên vật liệu, nước thải và năng lượng.

Việc giám sát định kỳ và công khai minh bạch các số liệu về môi trường không chỉ đảm bảo tính tuân thủ pháp luật mà còn góp phần củng cố niềm tin đối với cộng đồng, đối tác và nâng cao uy tín thương hiệu. Trong năm 2025, các chỉ số phát thải tại các khu công nghiệp do SZB quản lý được ghi nhận cụ thể như sau:

Phạm vi	Hoạt động phát thải	Lượng phát thải CO <sub>2</sub> tương đương (tấn)		Lượng phát thải khí thành phần (tấn)		
		Theo AR6	Tỷ lệ %	CO <sub>2</sub>	CH <sub>4</sub>	N <sub>2</sub> O
1	Phạm vi 1: Phát thải KNK trực tiếp	1.014	43,8%	181,49	24,09	0,59
2	Phạm vi 2: Phát thải KNK gián tiếp	1.303	56,2%	1.303,42	0,00	0,00
1 và 2	Tổng phát thải CO <sub>2</sub> tương đương	2.317,68	100%	1.484,91	24,09	0,59

**Quản lý chất thải:** SZB thực hiện tối ưu hóa quy trình vận hành nhằm giảm thiểu lưu lượng chất thải phát sinh ra môi trường. Công ty chú trọng thúc đẩy các giải pháp tái chế, tái sử dụng và áp dụng công nghệ xử lý chất thải tiên tiến. Những nỗ lực này không chỉ đảm bảo tính tuân thủ các tiêu chuẩn môi trường hiện hành mà còn trực tiếp giảm thiểu các tác động tiêu cực từ hoạt động sản xuất kinh doanh đến hệ sinh thái khu vực.

**Thúc đẩy văn hóa phát triển bền vững:** Để củng cố cam kết về phát triển bền vững, SZB xây dựng văn hóa tổ chức gắn liền với trách nhiệm bảo vệ môi trường. Công ty triển khai định kỳ các chương trình đào tạo nội bộ nhằm nâng cao nhận thức cho cán bộ nhân viên, đồng thời tích cực tham gia các hoạt động xã hội và giáo dục cộng đồng. Thông qua việc lan tỏa tinh thần trách nhiệm, SZB hướng tới mục tiêu tạo lập một môi trường làm việc tích cực và khẳng định uy tín của doanh nghiệp trong lộ trình tăng trưởng xanh.

## QUẢN LÝ NGUỒN NGUYÊN VẬT LIỆU

Trong công tác giải phóng mặt bằng và xây dựng hạ tầng kỹ thuật, SZB xác định việc quản lý thông minh nguồn nguyên vật liệu là yếu tố then chốt để tối ưu hóa chi phí và giảm thiểu tác động môi trường. Công ty triển khai hệ thống quản trị vật tư hiện đại nhằm theo dõi sát sao dữ liệu, dự báo chính xác nhu cầu và ưu tiên lựa chọn các nhà cung cấp có cam kết bền vững. Lộ trình giảm thiểu chất thải được thực hiện thông qua việc sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường và áp dụng các công nghệ xây dựng tiên tiến. Các biện pháp quản trị trọng tâm bao gồm:

**Tìm kiếm nguồn nguyên vật liệu bền vững:** Sonadezi Long Binh chủ động thiết lập quan hệ với các nhà cung cấp nguyên vật liệu thân thiện môi trường, qua đó vừa giảm thiểu rủi ro nguồn cung vừa góp phần bảo vệ tài nguyên thiên nhiên.

**Đánh giá tác động môi trường:** Công ty thường xuyên thực hiện đánh giá nhằm theo dõi mức độ ảnh hưởng của hoạt động sản xuất, từ đó xác định các điểm cần cải thiện và triển khai biện pháp hạn chế tác động tiêu cực.

**Chuẩn hóa và tuân thủ:** SZB chuẩn hóa quy trình quản lý nguyên vật liệu và đảm bảo tuân thủ các tiêu chuẩn môi trường – xã hội, giúp duy trì sự nhất quán trong hoạt động và nâng cao uy tín doanh nghiệp.





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



### TIÊU THỤ NƯỚC

Trong công tác quản lý và vận hành khu công nghiệp, SZB xác định tiết giảm hao hụt và sử dụng hiệu quả nguồn nước là một trong những mục tiêu trọng tâm. Do đặc thù hệ thống đường ống trải dài trên diện tích rộng lớn, Công ty chú trọng triển khai các giải pháp giám sát kỹ thuật để nhận diện và xử lý kịp thời các thách thức về vận hành.

Các biện pháp quản trị nguồn nước chủ yếu bao gồm:

- **Giám sát và phản ứng nhanh:** Bộ phận kỹ thuật thực hiện theo dõi định kỳ hệ thống đồng hồ đo đếm nhằm phát hiện sớm các dấu hiệu rò rỉ hoặc sự cố trên mạng lưới cấp nước. Việc can thiệp kịp thời giúp đảm bảo duy trì áp lực và lưu lượng ổn định cho hoạt động sản xuất của khách hàng.
- **Tối ưu hóa hạ tầng cấp nước:** Thực hiện duy tu, bảo dưỡng định kỳ các điểm xung yếu trên hệ thống truyền tải để giảm thiểu tỷ lệ thất thoát nước thương mại.
- **Cam kết bền vững:** Thông qua việc kiểm soát chặt chẽ nguồn nước, SZB không chỉ tối ưu hóa chi phí vận hành mà còn góp phần bảo vệ tài nguyên thiên nhiên, hiện thực hóa lộ trình phát triển bền vững của doanh nghiệp.

Việc duy trì tính ổn định của hệ thống cấp nước và nỗ lực giảm thiểu tổn thất khẳng định năng lực quản trị hạ tầng chuyên nghiệp của SZB, đáp ứng tiêu chuẩn khắt khe của các nhà đầu tư trong khu công nghiệp. Tổng khối lượng nước thải do công ty tự xử lý và do Công ty CP Dịch vụ Sonadezi xử lý là 2.296.172 m<sup>3</sup>

### TIÊU THỤ NĂNG LƯỢNG

SZB xác định việc tối ưu hóa nguồn điện và nhiên liệu là yếu tố trọng tâm để nâng cao hiệu quả hoạt động và giảm thiểu chi phí vận hành. Công tác quản trị năng lượng tại các khu công nghiệp được triển khai đồng bộ, không chỉ nhằm mục tiêu kinh tế mà còn bám sát lộ trình quốc gia về an ninh năng lượng và phát triển bền vững.

Các giải pháp kỹ thuật và quản lý chủ yếu bao gồm:

- **Tối ưu hóa hệ thống chiếu sáng và thiết bị:** Thay thế dần hệ thống đèn truyền thống bằng công nghệ đèn LED tiết kiệm điện và cải tiến các thiết bị điện tại hạ tầng khu công nghiệp nhằm giảm hao hụt năng lượng.
- **Phát triển năng lượng tái tạo:** Nghiên cứu và thúc đẩy lộ trình lắp đặt hệ thống điện mặt trời áp mái, tận dụng diện tích nhà xưởng để gia tăng nguồn năng lượng sạch.
- **Kiểm soát nhiên liệu hệ thống:** Thực hiện giám sát chặt chẽ định mức tiêu hao nhiên liệu, góp phần tiết giảm chi phí biến đổi và giảm thiểu phát thải ra môi trường.

Việc áp dụng các giải pháp tiết kiệm năng lượng và quản trị tài nguyên thông minh giúp SZB duy trì hiệu suất vận hành cao, đồng thời khẳng định cam kết của doanh nghiệp trong việc bảo vệ môi trường và hướng tới mục tiêu tăng trưởng xanh bền vững.

Tình hình tiêu thụ năng lượng			
TT	Nội dung	Đơn vị	Năm 2025
1	Dầu DO	Lít	21.454
	Tổng năng lượng tiêu thụ	Tjun	0,79
2	Xăng	Lít	49.695
	Tổng năng lượng tiêu thụ	Tjun	1,73
3	Gas	Kg	1.085
	Tổng năng lượng tiêu thụ	Tjun	0,05
4	Điện	kwh	1.977.278

### TUÂN THỦ PHÁP LUẬT VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Từ khi thành lập đến nay, Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình luôn tuân thủ đầy đủ và nghiêm túc các quy định về môi trường theo Luật Bảo vệ môi trường năm 2020 (số 72/2020/QH14), đồng thời duy trì công tác quản lý môi trường theo đúng yêu cầu; đảm bảo không có bất cứ sai phạm về môi trường.







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

## BÁO CÁO LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG VÀ NGƯỜI LAO ĐỘNG

Kể từ năm 2009, SZB đã thiết lập lộ trình chia sẻ giá trị lợi nhuận thông qua các hoạt động hỗ trợ cộng đồng và an sinh xã hội hệ thống. Công ty chủ động đồng hành cùng chính quyền địa phương tại các khu vực triển khai dự án, thực hiện các chương trình phúc lợi nhằm hỗ trợ các đối tượng có hoàn cảnh khó khăn và đóng góp vào sự phát triển chung của khu vực.

Bên cạnh trách nhiệm với cộng đồng, SZB chú trọng xây dựng môi trường làm việc nhân văn thông qua việc phối hợp chặt chẽ với tổ chức Công đoàn. Các chính sách chăm lo đời sống vật chất và tinh thần cho người lao động được thực hiện thường xuyên, đảm bảo quyền lợi và nâng cao chỉ số hạnh phúc của đội ngũ nhân sự. Những nỗ lực này không chỉ khẳng định cam kết của doanh nghiệp trong việc gắn kết lợi ích kinh tế với trách nhiệm xã hội mà còn tạo nền tảng cho sự phát triển bền vững và ổn định trong dài hạn.

Xuyên suốt quá trình hoạt động, SZB kiên trì thực hiện mục tiêu đóng góp giá trị thiết thực cho sự phát triển của các địa phương nơi Công ty hiện diện. Ban Tổng giám đốc xác định chiến lược điều hành trọng tâm là sự kết hợp hài hòa giữa hiệu quả sản xuất kinh doanh và các mục tiêu phát triển bền vững. Bằng việc duy trì sự cân bằng giữa tăng trưởng kinh tế và trách nhiệm xã hội, SZB cam kết đồng hành cùng lộ trình xây dựng nền kinh tế khỏe mạnh và thịnh vượng. Định hướng này không chỉ khẳng định vị thế của doanh nghiệp mà còn tạo lập giá trị dài hạn cho cộng đồng, đối tác và các bên liên quan trong hệ sinh thái khu công nghiệp.



## BÁO CÁO LIÊN QUAN ĐẾN HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG VỐN XANH THEO HƯỚNG DẪN CỦA UBCKNN

Trong bối cảnh Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN) đẩy mạnh phát triển thị trường vốn xanh, việc thực hiện các tiêu chí Môi trường, Xã hội và Quản trị (ESG) đã trở thành công cụ thiết yếu để doanh nghiệp thu hút sự quan tâm của các nhà đầu tư hướng tới tăng trưởng bền vững. Thông qua việc minh bạch hóa báo cáo ESG, SZB thực hiện hệ thống hóa các quy định liên quan đến yếu tố môi trường và con người, từ đó nhận diện rõ cơ hội cũng như thách thức trong lộ trình đóng góp vào mục tiêu phát triển xanh quốc gia.

Để đảm bảo hiệu quả triển khai, Công ty áp dụng đồng bộ các giải pháp quản trị bao gồm tăng cường công tác giám sát, đào tạo chuyên môn cho đội ngũ nhân sự và thiết lập hệ thống chỉ số đo lường hiệu quả ESG. SZB duy trì việc theo dõi sát sao các hướng dẫn và chính sách mới từ UBCKNN cũng như Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX). Trên cơ sở đó, Công ty chủ động cập nhật các quy chế nội bộ nhằm đảm bảo tính tuân thủ nghiêm ngặt các quy định hiện hành, đồng thời hiện thực hóa cam kết phát triển bền vững và toàn diện trong dài hạn.





# 03

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Đánh giá kết quả hoạt động SXKD

Tình hình tài chính

Những cải tiến về cơ cấu tổ chức,  
chính sách, quản lý

Kế hoạch phát triển trong tương lai

Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối  
với ý kiến kiểm toán (nếu có)

Báo cáo đánh giá liên quan đến trách  
nhiệm về môi trường và xã hội của  
công ty







# ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

## TỔNG QUAN VỀ HOẠT ĐỘNG SXKD CỦA CÔNG TY

Năm 2025, nền kinh tế Việt Nam tiếp tục duy trì đà phục hồi trong bối cảnh kinh tế thế giới còn tiềm ẩn nhiều rủi ro và xu hướng tái cấu trúc chuỗi cung ứng toàn cầu diễn ra mạnh mẽ. Dòng vốn FDI tiếp tục dịch chuyển vào Việt Nam nhờ lợi thế ổn định chính trị, vị trí địa kinh tế thuận lợi và mạng lưới FTA rộng; các dự án tập trung vào lĩnh vực công nghệ cao, điện tử, logistics và công nghiệp hỗ trợ, qua đó gia tăng nhu cầu thuê đất và nhà xưởng trong khu công nghiệp. Bên cạnh đó, dòng vốn đầu tư trong nước (DDI) cũng có xu hướng cải thiện khi môi trường kinh doanh dần ổn định, doanh nghiệp nội địa mở rộng sản xuất và tham gia sâu hơn vào chuỗi cung ứng toàn cầu. Trong bối cảnh tình hình chính trị – xã hội trong nước tiếp tục được giữ vững ổn định, đây là yếu tố nền tảng quan trọng củng cố niềm tin của nhà đầu tư, tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động sản xuất kinh doanh, đồng thời đặt ra yêu cầu cao hơn về chất lượng hạ tầng, pháp lý và tiêu chuẩn phát triển bền vững đối với lĩnh vực bất động sản khu công nghiệp.

“ Nhờ sự quan tâm, chỉ đạo kịp thời và sát sao của Hội đồng Quản trị, trong đó việc chủ động xem xét và điều chỉnh kế hoạch kinh doanh phù hợp với diễn biến của thị trường, cùng với sự nỗ lực, đoàn kết và quyết tâm cao của tập thể cán bộ nhân viên, Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình đã đạt được những kết quả tích cực trong hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025. Công ty không chỉ hoàn thành mà còn vượt các chỉ tiêu kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua

”

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2024	Kế hoạch 2025	Thực hiện năm 2025	Thực hiện 2025/Thực hiện 2024	Tỷ lệ TH 2025 /KH 2025
1	Tổng doanh thu	541.903	450.403	542.077	100,03%	120,35%
2	Tổng chi phí	299.303	294.600	293.160	97,95%	99,51%
3	LN trước thuế	242.600	155.803	248.917	102,60%	159,76%
4	Thuế TNDN	45.951	28.527	47.202	102,72%	165,46%
5	LN sau thuế	196.649	127.276	201.715	102,58%	158,49%
6	Đầu tư XDCB	61.624	127.681	127.613	207,08%	99,95%

Bên cạnh những kết quả đạt được, Công ty vẫn còn đối mặt với một số khó khăn như tiến độ bồi thường, giải phóng mặt bằng tại KCN Thạnh Phú còn chậm do vướng mắc về phương án tái định cư và đơn giá bồi thường, một số thủ tục pháp lý kéo dài ảnh hưởng đến tiến độ khai thác quỹ đất. Ngoài ra, áp lực cạnh tranh trong lĩnh vực bất động sản công nghiệp ngày càng gia tăng khi nhiều khu công nghiệp mới được đầu tư tại khu vực phía Nam.

## NHỮNG TIẾN BỘ CÔNG TY ĐÃ ĐẠT ĐƯỢC

Trong bối cảnh thị trường năm 2025 còn nhiều biến động, Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình (SZB) vẫn ghi nhận những bước tiến tích cực và đạt được nhiều thành tựu quan trọng trên các lĩnh vực hoạt động.

- Công ty khai thác 100% nhà xưởng cho thuê, đồng thời thu hút thêm dự án mới (DDI) và mở rộng từ khách hàng hiện hữu góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng hạ tầng.
- Hoạt động quản trị và chuyển đổi số được đẩy mạnh, nâng cao hiệu quả điều hành. Nguồn nhân lực duy trì ổn định, chú trọng đào tạo và cải thiện thu nhập người lao động.
- Với nền tảng quản trị minh bạch, SZB được vinh danh là doanh nghiệp quản trị tốt trên HNX và đạt Top 12 Thương hiệu mạnh quốc gia năm 2025.







# TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

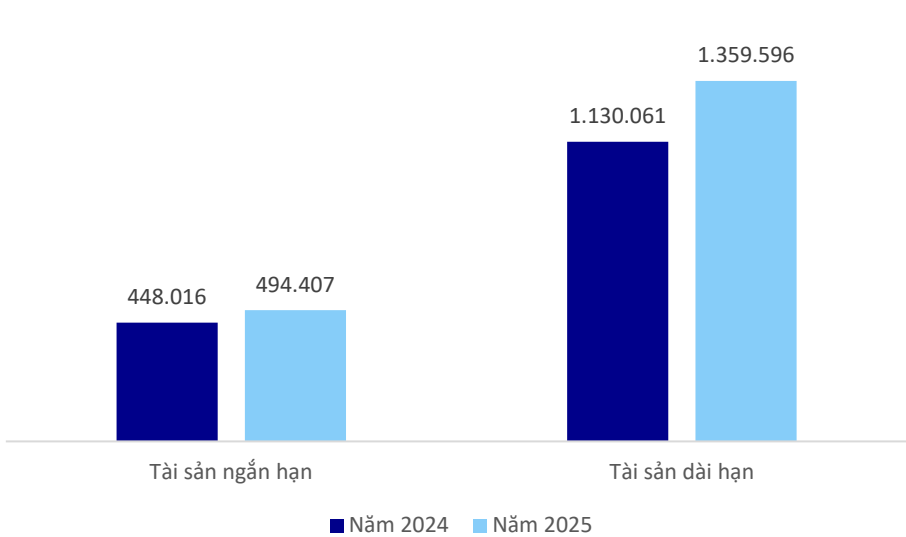


## Tình hình tài sản

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Khoản mục	31/12/2024		31/12/2025		2025/2024
		Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
1	Tài sản ngắn hạn	448.016	28,39%	494.407	26,67%	110,35%
2	Tài sản dài hạn	1.130.061	71,61%	1.359.596	73,33%	120,31%
Tổng tài sản		1.578.076	100,00%	1.854.003	100,00%	117,49%

Tình hình tài sản



Cơ cấu tài sản của SZB ghi nhận sự dịch chuyển gắn liền với lộ trình đầu tư hạ tầng và mở rộng quy mô vận hành. Tính đến cuối kỳ, tài sản dài hạn tiếp tục chiếm tỷ trọng chủ yếu với 73,3% tổng giá trị tài sản, tập trung vào các khoản mục trọng yếu như tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và tiền thuê đất trả trước. Giá trị tài sản dài hạn tăng 20,3% so với cùng kỳ, phản ánh kết quả từ việc hoàn thành đầu tư 02 nhà xưởng tại KCN Thạnh Phú và KCN Châu Đức, cùng với việc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang và hoàn tất nghĩa vụ nộp tiền thuê đất tại KCN Tân Đức. Song song đó, tài sản ngắn hạn ghi nhận mức tăng 10,4% so với năm trước. Sự gia tăng này chủ yếu đến từ danh mục đầu tư tài chính ngắn hạn (tăng 49,8%) và các tài sản ngắn hạn khác (tăng 19,4%). Việc duy trì sự cân đối giữa nguồn lực đầu tư dài hạn vào hạ tầng nhà xưởng và tối ưu hóa các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn cho thấy chiến lược quản trị tài sản linh hoạt, đảm bảo cả năng lực khai thác quỹ đất lẫn tính thanh khoản cho hoạt động doanh nghiệp.

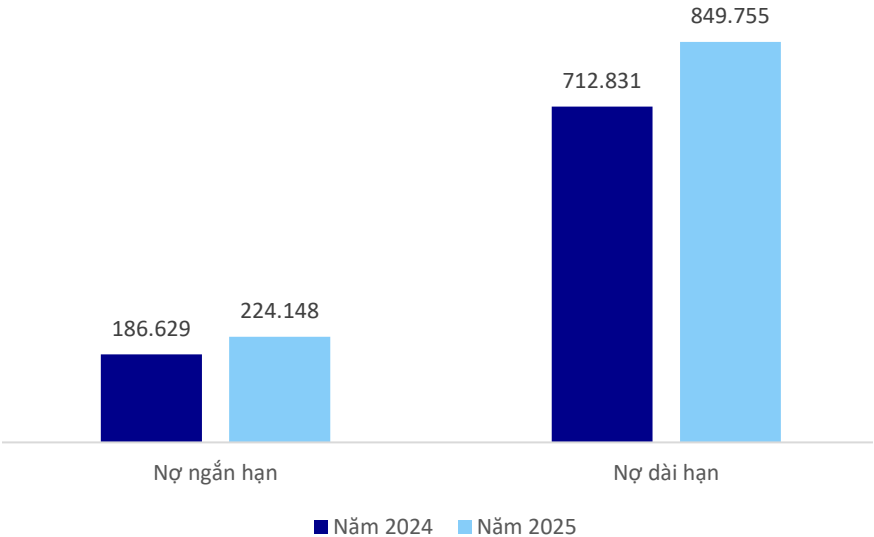


## Tình hình nợ phải trả

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Khoản mục	31/12/2024		31/12/2025		2025/2024
		Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
1	Nợ ngắn hạn	186.629	20,75%	224.148	20,87%	120,10%
2	Nợ dài hạn	712.831	79,25%	849.755	79,13%	119,21%
Tổng nợ phải trả		899.460	100,00%	1.073.903	100,00%	119,39%

Tình hình nợ phải trả



Tính đến 31/12/2025, tổng nợ phải trả của SZB đạt 1.073,9 tỷ đồng, chiếm 57,92% tổng nguồn vốn và tăng 19,4% so với đầu năm. Cơ cấu nợ tập trung chủ yếu ở nợ dài hạn với giá trị 849,75 tỷ đồng (79,13% tổng nợ), trong đó doanh thu chưa thực hiện dài hạn chiếm tỷ trọng lớn (hơn 733,3 tỷ đồng), phản ánh nguồn tiền khách hàng trả trước và không tạo áp lực thanh toán. Nợ vay dài hạn ở mức 94,1 tỷ đồng phục vụ đầu tư mở rộng nhà xưởng tại KCN Thạnh Phú và KCN Châu Đức. Trong khi đó, nợ ngắn hạn ở mức 224,14 tỷ đồng (20,87%), tăng chủ yếu do các khoản phải trả người bán, thuế và vay ngắn hạn. Nhìn chung, cơ cấu nợ của công ty khá an toàn khi phần lớn là nợ dài hạn và các khoản không chịu áp lực thanh toán, giúp giảm rủi ro thanh khoản và tối ưu hiệu quả sử dụng vốn.





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

SZB thực hiện chiến lược tăng trưởng bền vững thông qua việc chuẩn hóa hệ thống quản lý và phát triển danh mục sản phẩm – dịch vụ theo chiều sâu. Trọng tâm điều hành của Công ty tập trung vào các nhóm giải pháp đồng bộ sau:

- » **Tối ưu hóa vận hành hạ tầng hiện hữu:** Công ty đẩy mạnh công tác quản lý và vận hành tại các khu công nghiệp trọng điểm, đặc biệt là KCN Thanh Phú và KCN Xuân Lộc. Mục tiêu cốt lõi là tối đa hóa tỷ lệ lấp đầy, tăng cường hiệu quả khai thác hạ tầng đồng thời chủ động nghiên cứu, phát triển các dự án mới nhằm mở rộng quy mô sản xuất kinh doanh trong tương lai.
- » **Phát triển nguồn nhân lực và đổi mới sáng tạo:** SZB xác định con người là nền tảng của sự phát triển. Công ty duy trì chính sách đầu tư thích đáng cho công tác đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn và kỹ năng cho đội ngũ nhân sự. Song song đó, các cơ chế khuyến khích sáng kiến, ý tưởng mới được triển khai nhằm tạo môi trường làm việc năng động, giúp cán bộ nhân viên đóng góp tối ưu vào hiệu quả hoạt động chung của tổ chức.
- » **Số hóa công tác quản trị:** Công ty quyết liệt thực hiện lộ trình chuyển đổi số nhằm nâng cao năng lực quản trị và giảm thiểu sai sót vận hành. Trong năm 2025, Công ty tiếp tục thực hiện công tác vận hành phần mềm Báo cáo quản trị thông minh và sử dụng phần mềm Base trong công tác quản trị nhân sự, tho dõi công văn, đồng thời trong năm sẽ tham gia chương trình ứng dụng công nghệ, chuyển đổi số và số hóa dữ liệu của Tổng Công ty.
- » **Đảm bảo mục tiêu kế hoạch:** Mọi kế hoạch nâng cao chất lượng dịch vụ đều được chi tiết hóa gắn liền với các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Hệ thống chỉ tiêu này được đánh giá và điều chỉnh định kỳ, đảm bảo tính khả thi và thích ứng linh hoạt với biến động của thị trường.



## KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

### NHIỆM VỤ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2026

Unit: Million VND

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch 2026	Tỷ lệ KH 2026 / TH 2025
1	Tổng doanh thu	542.077	504.124	93,00%
2	Tổng chi phí	293.160	315.223	107,53%
3	LN trước thuế	248.917	188.901	75,89%
4	Thuế TNDN	47.202	35.150	74,47%
5	LN sau thuế	201.715	153.751	76,22%
6	Đầu tư XDCB	127.613	147.530	115,61%

### CÁC MỤC TIÊU TRỌNG TÂM NĂM 2026

- Mảng kinh doanh BĐS, hạ tầng KCN:
  - + Nâng cấp, chỉnh trang hạ tầng KCN và chăm sóc khách hàng hiện hữu.
  - + Hoàn thành công tác GPMB KCN Thanh Phú.
  - + Khai thác hiệu quả các quỹ đất đủ điều kiện kinh doanh
- Mảng nhà xưởng: Đầu tư xây dựng các nhà xưởng theo kế hoạch tại KCN Thanh Phú và Châu Đức theo hướng hiện đại, đồng bộ, qua đó nâng cao chất lượng sản phẩm, gia tăng năng lực cạnh tranh.
- Mảng kinh doanh nước sạch: Duy trì ổn định hoạt động kinh doanh nước sạch trong KCN; chú trọng tối ưu công suất, đảm bảo cung cấp nước đáp ứng nhu cầu của doanh nghiệp.
- Ứng dụng công nghệ chuyển đổi số, phần mềm quản trị thông minh vào hoạt động sản xuất kinh doanh và quản lý.
- Tìm kiếm, phát triển KCN mới.



## GIẢI TRÌNH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN

Không có





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

## ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN CÁC CHỈ TIÊU MÔI TRƯỜNG

Với bề dày kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản khu công nghiệp, SZB xác định bảo vệ môi trường là cấu phần then chốt trong quá trình phát triển và vận hành hạ tầng kỹ thuật. Công ty chủ động triển khai các giải pháp hạ tầng xanh thông qua việc gia tăng độ phủ cây xanh nội khu và thiết lập hệ thống thoát nước mưa độc lập hoàn toàn với mạng lưới thu gom nước thải. Bên cạnh việc vận hành các nhà máy xử lý nước thải hiện đại đạt chuẩn, SZB đặc biệt chú trọng công tác phòng ngừa, ứng phó sự cố và phối hợp chặt chẽ với các đơn vị chuyên môn thuộc hệ thống Tổng Công ty Sonadezi để chuẩn hóa quy trình phân loại, xử lý chất thải tại nguồn. Những nỗ lực đồng bộ này không chỉ đảm bảo tính tuân thủ nghiêm ngặt các quy định pháp luật hiện hành mà còn khẳng định cam kết của doanh nghiệp trong việc kiến tạo môi trường sản xuất bền vững và thân thiện với hệ sinh thái.

Việc triển khai đồng bộ và nhất quán các giải pháp nêu trên khẳng định vai trò của SZB trong việc thực hiện trách nhiệm môi trường và ưu tiên bảo vệ sức khỏe cộng đồng trong mọi hoạt động vận hành. Những nỗ lực này không chỉ đảm bảo tính tuân thủ các quy chuẩn kỹ thuật hiện hành mà còn tạo dựng nền tảng cho sự phát triển bền vững của doanh nghiệp.

## ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN VẤN ĐỀ NGƯỜI LAO ĐỘNG

SZB xác định đội ngũ nhân sự là yếu tố then chốt cho sự phát triển bền vững, đặt người lao động vào vị trí trung tâm trong mọi hoạt động vận hành. Trên cơ sở đó, Ban Tổng Giám đốc duy trì việc rà soát và kiện toàn chính sách nhân sự định kỳ nhằm thiết lập môi trường làm việc chuyên nghiệp cùng chế độ đãi ngộ cạnh tranh. Hệ thống quản trị nguồn nhân lực của Công ty được triển khai đồng bộ qua bốn trụ cột chính: tuyển dụng minh bạch, đào tạo phát triển năng lực, đảm bảo an toàn lao động và xây dựng chính sách phúc lợi tương xứng.

Trong năm 2025, thu nhập bình quân của người lao động tiếp tục duy trì đà tăng trưởng ổn định, phù hợp với kết quả sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Việc đảm bảo các khoản chi trả lương, thưởng và phúc lợi đầy đủ trong bối cảnh đẩy mạnh đầu tư hạ tầng không chỉ góp phần ổn định đời sống vật chất, tinh thần cho cán bộ nhân viên mà còn là công cụ hiệu quả để thu hút và giữ chân nhân tài. Cam kết này khẳng định chiến lược của SZB trong việc gắn kết lợi ích của người lao động với sự tăng trưởng dài hạn của tổ chức.

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

Song song với hoạt động sản xuất kinh doanh, SZB chủ động đồng hành cùng các địa phương và tổ chức đoàn thể thực hiện công tác an sinh xã hội và đền ơn đáp nghĩa với tổng giá trị đóng góp trong năm 2025 đạt khoảng 2 tỷ đồng. Công ty đã triển khai hiệu quả các chương trình trọng điểm như hỗ trợ UBMTTQVN tỉnh Đồng Nai xây dựng nhà đại đoàn kết, xóa nhà tạm và tài trợ cải tạo công viên Lam Sơn. Đồng thời, SZB kịp thời đóng góp kinh phí giúp đồng bào các tỉnh thành khắc phục hậu quả cơn bão số 10 và số 11, ủng hộ Quỹ "Vì người nghèo" tỉnh Đồng Nai và thực hiện các hoạt động tri ân Bà mẹ Việt Nam Anh hùng, gia đình có công. Việc duy trì các hoạt động thiện nguyện thiết thực này không chỉ góp phần ổn định an sinh xã hội tại các khu vực hoạt động mà còn khẳng định cam kết của doanh nghiệp trong việc gắn kết sự tăng trưởng kinh tế với trách nhiệm cộng đồng.



# 04

## ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đánh giá của Hội đồng quản trị về các  
mặt hoạt động của Công ty

Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt  
động của Ban Tổng Giám đốc công ty

Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng  
quản trị







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

### Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

Việc tổ chức và vận hành HĐQT được thực hiện theo nguyên tắc tuân thủ, minh bạch và phù hợp với các chuẩn mực quản trị doanh nghiệp. Ngoài các cuộc họp, HĐQT trao đổi và cung cấp thông tin linh hoạt khác bảo đảm các thành viên HĐQT được cập nhật đầy đủ, kịp thời về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh, tài chính và các vấn đề trọng yếu của Công ty, qua đó nâng cao chất lượng thảo luận, ra quyết định.

Trong năm 2025, HĐQT tổ chức 06 cuộc họp và 08 lần lấy ý kiến bằng văn bản. Tất cả các cuộc họp của Hội đồng quản trị có sự tham gia giám sát của Trưởng Ban kiểm soát cũng như tham gia đầy đủ của thành viên.

### Về trách nhiệm môi trường và xã hội

Hội đồng Quản trị SZB xác định trách nhiệm môi trường và xã hội là trong tâm cốt lõi trong chiến lược phát triển bền vững của doanh nghiệp. HĐQT cam kết thực thi các giải pháp giảm thiểu tác động tiêu cực đến hệ sinh thái thông qua việc tối ưu hóa hiệu suất năng lượng tại khối văn phòng và vận hành hệ thống xử lý nước thải, chất thải tại các khu công nghiệp theo đúng quy trình kỹ thuật. Những nỗ lực này không chỉ góp phần bảo vệ môi trường mà còn gián tiếp nâng cao hiệu quả vận hành và năng suất chung của Công ty.

Song song với mục tiêu môi trường, HĐQT chú trọng lan tỏa giá trị nhân văn thông qua các hoạt động an sinh xã hội và thiện nguyện, hỗ trợ kịp thời cho các hộ gia đình và cá nhân có hoàn cảnh khó khăn. Việc lấy giá trị cộng đồng làm kim chỉ nam cho mọi hành động giúp SZB xây dựng hình ảnh doanh nghiệp trách nhiệm, củng cố niềm tin đối với người lao động, khách hàng và đối tác. Định hướng này là nền tảng quan trọng để nâng cao uy tín thương hiệu và đảm bảo sự phát triển ổn định, toàn diện của Công ty trong dài hạn.







## ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



HĐQT định kỳ theo dõi và đánh giá hiệu quả SXKD của Công ty và chỉ đạo Ban điều hành thực hiện kế hoạch SXKD thông qua các báo cáo và cuộc họp định kỳ, từ đó đưa ra các quyết định điều chỉnh kịp thời.



Tổng Giám đốc điều hành hoạt động của Công ty theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ và Nghị quyết/Quyết định của HĐQT, thường xuyên báo cáo, trao đổi với HĐQT để có những điều chỉnh kịp thời đảm bảo đạt mục tiêu và hiệu quả được giao.



Hội đồng Quản trị và Tổng Giám đốc phối hợp chặt chẽ thực hiện mối quan hệ quản trị - điều hành theo đúng Điều lệ và các Quy chế nội bộ.







## CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

### Về quản trị doanh nghiệp

Định hướng Công ty chủ động rà soát, cập nhật và áp dụng đầy đủ các quy định pháp luật hiện hành nhằm giảm thiểu rủi ro pháp lý trong hoạt động sản xuất kinh doanh, đặc biệt trong bối cảnh hệ thống chính sách và khung pháp lý thường xuyên điều chỉnh, bổ sung. Việc tuân thủ pháp luật cần được thực hiện trên cơ sở thiết lập cơ chế giám sát nội bộ hiệu quả, kiểm soát rủi ro toàn diện và chuẩn hóa quy trình nghiệp vụ theo hướng phù hợp với các chuẩn mực quản trị hiện đại. Song song đó, năm 2026 Công ty hướng đến xây dựng và hoàn thiện hệ thống quản trị doanh nghiệp theo thông lệ quản trị tốt, bảo đảm tính minh bạch, trách nhiệm giải trình và sự phân định rõ ràng về vai trò, quyền hạn giữa Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ), Hội đồng quản trị (HĐQT), Ban điều hành và các bên liên quan.

### Về đầu tư, kinh doanh dự án

Đối với các khu công nghiệp đã lấp đầy, Công ty chú trọng nâng cao chất lượng dịch vụ và công tác chăm sóc khách hàng thông qua việc nâng cấp hoàn thiện hạ tầng KCN.

Nghiên cứu tiêu chí, lộ trình chuyển đổi KCN hiện hữu và phát triển KCN mới theo định hướng xanh, bền vững, ứng dụng công nghệ sạch hướng tới mục tiêu Net Zero.

Đối với quỹ đất đang quản lý, khai thác hiệu quả, tối ưu hóa giá trị sử dụng; mở rộng, đa dạng hóa sản phẩm, dịch vụ, bao gồm phát triển nhà xưởng xây sẵn và các trung tâm điều hành, dịch vụ hỗ trợ.

Hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và hoàn tất thủ tục pháp lý về đất đai, tạo quỹ đất sạch, tại KCN Thạnh Phú.

Nghiên cứu, tìm kiếm dự án mới.

### Về công tác đào tạo nguồn nhân lực

Đối với đội ngũ quản lý chú trọng nâng cao năng lực quản trị. Đối với nhân viên chuyên môn tập trung phát triển kỹ năng mềm đặc biệt khả năng ứng dụng AI vào quy trình làm việc

### Về công tác chuyển đổi số

Khai thác hiệu quả Phần mềm Báo cáo quản trị thông minh, Phần mềm Base và các nền tảng số hóa được triển khai theo chương trình của Tổng Công ty Sonadezi vào hoạt động SXKD và quản trị doanh nghiệp. Bên cạnh đó chủ động nghiên cứu, ứng dụng trí tuệ nhân tạo (AI) vào hoạt động của Công ty.

### Về công tác bảo vệ môi trường

Thực hiện báo cáo phát thải khí nhà kính theo yêu cầu đối với công ty đại chúng quy định tại Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020.

Nghiên cứu triển khai các dự án năng lượng tái tạo tại các KCN. Ứng dụng các mô hình năng lượng sạch và giải pháp quản lý môi trường hướng đến mục tiêu xanh hóa KCN.



# 05

## QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng quản trị

Ban kiểm soát

Các thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát







## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

### THÀNH PHẦN VÀ CƠ CẤU HĐQT

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu
1	Bà Lương Minh Hiền	Chủ tịch HĐQT	Cá nhân: 356.224 cp Đại diện: 7.867.000 cp	1,19% 26,22%
2	Ông Nguyễn Bá Chuyên	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	Cá nhân: 240.300 cp Đại diện: 4.500.000 cp	0,8% 15%
3	Ông Trần Anh Tuấn	Thành viên HĐQT không điều hành	Đại diện: 2.521.456 cp	8,4%
4	Ông Nguyễn Ngọc Đại	Thành viên HĐQT không điều hành		
5	Ông Phạm Văn Tĩnh	Thành viên HĐQT độc lập	Cá nhân: 5.000 cp	0,02%

### Hoạt động của thành viên HĐQT tại Công ty khác

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số lượng chức danh quản lý tại các công ty khác	Chức danh quản lý do từng TVHĐQT của công ty nắm giữ tại các công ty khác
1	Bà Lương Minh Hiền	Chủ tịch HĐQT	3	- Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD - Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp. - Chủ tịch HĐQT - CTCP Dịch vụ Sonadezi
2	Ông Nguyễn Bá Chuyên	TV HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	3	- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận - Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đồng Thành
3	Ông Trần Anh Tuấn	TV HĐQT không điều hành	3	- Thành viên HĐQT, Phó TGD Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành - Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình
4	Ông Phạm Văn Tĩnh	TV HĐQT độc lập	-	-
5	Ông Nguyễn Ngọc Đại	TV HĐQT không điều hành	2	- Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi

### Hoạt động của HĐQT

STT	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Bà Lương Minh Hiền	6/6	100%	
2	Ông Nguyễn Bá Chuyên	6/6	100%	
3	Ông Trần Anh Tuấn	6/6	100%	
4	Ông Nguyễn Ngọc Đại	6/6	100%	
5	Ông Phạm Văn Tĩnh	6/6	100%	

Tình hình thay đổi thành viên HĐQT năm 2025 Không có

Các tiểu ban thuộc HĐQT Không có





## CÁC NGHỊ QUYẾT/ QUYẾT ĐỊNH HĐQT

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
<b>A. Quyết định</b>				
1	13/QĐ-SZB-HĐQT	10/02/2025	Quyết định về việc giao nhiệm vụ năm 2025 cho Tổng Giám đốc Công ty	100%
2	14/QĐ-SZB-KT	24/02/2025	Quyết định về việc phê duyệt dự toán duy tu hạ tầng KCN Biên Hòa 2	100%
3	15/QĐ-SZB-KT	27/03/2025	Quyết định vv thành lập Tổ thẩm định dự án "Đầu tư Nhà xưởng số 4 tại đường số 7" KCN Thanh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai	100%
4	16/QĐ-SZB-KT	27/03/2025	Quyết định vv thành lập Tổ thẩm định dự án "Đầu tư Nhà xưởng số 12A tại đường số 2" KCN Thanh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai	100%
5	17/QĐ-SZB-HĐQT	10/04/2025	Vv cử nhân sự đại diện quản lý phần vốn góp của Công ty CP Sonadezi Long Bình tại Công ty CP Sonadezi Bình Thuận.	100%
6	18/QĐ-SZB-HĐQT	10/04/2025	Vv ban hành Quy chế nội bộ về quản trị Công ty (lần 4)	100%
7	19/QĐ-SZB-HĐQT	10/04/2025	Vv ban hành Quy chế hoạt động của HĐQT (lần 2)	100%
8	20/QĐ-SZB-HĐQT	26/04/2025	Vv miễn nhiệm, bổ nhiệm chức danh Người phụ trách quản trị công ty	100%
9	21/QĐ-SZB-HĐQT	26/04/2025	Phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà xưởng số 4 tại đường số 7 KCN Thanh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai	100%
10	22/QĐ-SZB-HĐQT	26/04/2025	Phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà xưởng số 12A tại đường số 2 KCN Thanh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai	100%
11	23/QĐ-SZB-HĐQT	26/04/2025	Chi thù lao còn lại cho HĐQT và BKS năm 2024	100%
12	24/QĐ-SZB-NS	26/04/2025	Quyết định về việc ban hành danh sách không tiếp tục quy hoạch cán bộ lãnh đạo giai đoạn 2020-2025 và giai đoạn 2025-2030 (năm 2025).	100%
13	25/QĐ-SZB-HĐQT	25/06/2025	V/v điều chỉnh quy chế CBTT lần 3	100%
14	26/QĐ-SZB-NS	25/06/2025	V/v Ban hành Quy chế tổ chức thực hiện công tác thi đua khen thưởng tại Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	100%
15	27/QĐ-SZB-NS	03/07/2025	V/v Thành lập Hội đồng Thi đua Khen thưởng	100%
16	28/QĐ-SZB-NS	09/07/2025	V/v khen thưởng cho NQL chuyên trách Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	100%

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
<b>B. Nghị quyết</b>				
17	13/NQ-HĐQT-SZB	14/02/2025	Nghị quyết thông qua ngày đăng ký cuối cùng để xác định danh sách người sở hữu chứng khoán được quyền tham dự họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025	100%
18	14/NQ-HĐQT-SZB	27/03/2025	Nghị quyết về việc vay vốn tại Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - CN Biên Hòa	100%
19	16/NQ-HĐQT-SZB	26/04/2025	Nghị quyết về việc thông qua lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025	100%
20	17/NQ-HĐQT-SZB	26/04/2025	V/v vay vốn đầu tư Nhà xưởng số 4 tại đường số 7, KCN Thanh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai	100%
21	18/NQ-HĐQT-SZB	26/04/2025	V/v vay vốn đầu tư Nhà xưởng số 12A tại đường số 2, KCN Thanh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai	100%
22	19/NQ-HĐQT-SZB	25/06/2025	VV điều chỉnh thông tin trên Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư Dự án Nhà xưởng cho thuê tại KCN Châu Đức	100%
23	20/NQ-HĐQT-SZB	25/06/2025	V/v điều chỉnh vay vốn công trình NMXLNT -KCN Thanh Phú giai đoạn 2, công suất 2.000m3/ngày.đêm và Công trình NMXLNT -KCN Gò Dầu giai đoạn 2, công suất 500m3/ngày.đêm	100%
24	21/NQ-HĐQT-SZB	25/06/2025	V/v Chi trả cổ tức còn lại năm 2024 cho Cổ đông	100%
25	22/NQ-HĐQT-SZB	25/06/2025	V/v Giao dịch với bên liên quan là công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	100%
26	23/NQ-HĐQT-SZB	25/06/2025	V/v Giao dịch với bên liên quan là công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	100%
27	24/NQ-HĐQT-SZB	30/09/2025	V/v Giao dịch với bên liên quan (Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai)	100%
28	25/NQ-HĐQT-SZB	30/09/2025	V/v giao dịch với các bên liên quan (Cty CP Sơn Đồng Nai)	100%
29	26/NQ-HĐQT-SZB	30/09/2025	V/v ký Hợp đồng thuê lại đất (đợt 2) với bên liên quan là Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	100%
30	27/NQ-SZB-HĐQT	09/10/2025	VV điều chỉnh lãi suất vay vốn đối với dự án đầu tư nhà xưởng số 4, đường số 7 và nhà xưởng số 12A, đường số 2 - KCN Thanh Phú.	100%
31	28/NQ-SZB-HĐQT	09/10/2025	Về việc giao dịch với các bên liên quan (Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi)	100%
32	29/NQ-SZB-HĐQT	21/11/2025	Về việc giao dịch với các bên liên quan (Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi)	100%
33	30/NQ-SZB-HĐQT	21/11/2025	V/v vay vốn thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng và đầu tư hạ tầng KCN Thanh Phú	100%
34	31/NQ-SZB-HĐQT	31/12/2025	V/v thông qua chủ trương ký kết hợp đồng/phụ lục, thực hiện giao dịch với các bên có liên quan trong năm 2026	100%



## HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP

Trong năm 2025, Thành viên Hội đồng Quản trị (HĐQT) độc lập Ông Phạm Văn Tĩnh phụ trách mảng nhân sự đã có những đóng góp quan trọng trong việc giám sát và định hướng chiến lược quản trị nguồn nhân lực của Công ty. Thành viên này đã tích cực tham gia vào quá trình xây dựng và rà soát các chính sách nhân sự, đảm bảo tính minh bạch, công bằng và phù hợp với chiến lược phát triển bền vững của doanh nghiệp.

Bên cạnh đó, thành viên HĐQT độc lập đã đóng vai trò quan trọng trong việc tư vấn và giám sát công tác tuyển dụng, đào tạo góp phần nâng cao năng lực đội ngũ quản lý.

Ngoài ra, với vai trò độc lập, thành viên HĐQT đã tích cực tham gia các cuộc họp, đưa ra ý kiến đóng góp về các vấn đề liên quan đến hoạt động của công ty cũng như hoạt động quản trị nhân sự, đảm bảo quyền lợi của người lao động gắn liền với mục tiêu tăng trưởng bền vững của Công ty. Các hoạt động giám sát được thực hiện trên cơ sở bảo đảm tính độc lập, không xung đột lợi ích, qua đó nâng cao chất lượng quản trị nhân sự và tăng cường niềm tin của cổ đông, nhà đầu tư đối với công tác điều hành của Công ty.

Nhìn chung, trong năm 2025, Thành viên HĐQT độc lập phụ trách mảng nhân sự đã hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao, góp phần củng cố nền tảng quản trị doanh nghiệp, nâng cao hiệu quả sử dụng nguồn lực và hỗ trợ sự phát triển ổn định, bền vững của Công ty.

Đối với đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị, Hội đồng quản trị đã thực hiện đầy đủ chức năng, nhiệm vụ theo quy định của pháp luật, Điều lệ công ty và các quy chế quản trị nội bộ. Các hoạt động của Hội đồng quản trị được triển khai một cách minh bạch, tuân thủ nguyên tắc quản trị công ty tốt, đảm bảo sự giám sát hiệu quả đối với Ban điều hành trong việc triển khai chiến lược và kế hoạch kinh doanh của công ty.

Hội đồng quản trị đã tổ chức các cuộc họp định kỳ và bất thường theo đúng quy định, thảo luận và đưa ra các quyết định quan trọng liên quan đến định hướng phát triển, quản trị rủi ro, đầu tư và các vấn đề trọng yếu của công ty. Các thành viên Hội đồng quản trị, bao gồm thành viên độc lập, đã tham gia tích cực, đóng góp ý kiến khách quan và mang tính xây dựng nhằm nâng cao hiệu quả quản trị và bảo vệ quyền lợi hợp pháp của cổ đông.

## CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÓ CHỨNG CHỈ ĐÀO TẠO VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Trong thời gian qua các thành viên Hội đồng quản trị đã tham gia khóa đào tạo về quản trị công ty và được cấp chứng chỉ, các thành viên đã tham dự khóa đào tạo như sau:

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Bà Lương Minh Hiền	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Nguyễn Bá Chuyên	TV HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
3	Ông Trần Anh Tuấn	TV HĐQT không điều hành
4	Ông Phạm Văn Tĩnh	TV HĐQT độc lập
5	Ông Nguyễn Ngọc Đại	TV HĐQT không điều hành





THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA BAN KIỂM SOÁT

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu
1	Bà Lưu Thị Thúy Vân	Trưởng BKS	Cá nhân: 11.200 cp Đại diện: 1.500.000 cp	0,04% 5%
2	Ông Nguyễn Công Hiếu	Thành viên BKS	-	-
3	Bà Nguyễn Khả Phương Thu	Thành viên BKS	-	-

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

STT	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Bà Lưu Thị Thúy Vân	2/2	100%	
2	Ông Nguyễn Công Hiếu	2/2	100%	
3	Bà Nguyễn Khả Phương Thu	2/2	100%	

HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA BAN KIỂM SOÁT ĐỐI VỚI HĐQT, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ CỔ ĐÔNG

Trong năm 2025, Ban kiểm soát thực hiện giám sát đối với hoạt động của HĐQT, công tác quản lý và điều hành của Ban Tổng Giám đốc tập trung vào các vấn đề sau:

- Giám sát việc triển khai thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông; rà soát tính pháp lý, trình tự thủ tục ban hành nghị quyết, quyết định của HĐQT trong hoạt động quản lý.
- Giám sát công tác kiểm toán báo cáo tài chính; tình hình tài chính Công ty; kiểm tra tính hợp lý, trung thực, nhất quán trong việc lập báo cáo tài chính và thực hiện giao dịch với các bên liên quan. Đồng thời, thực hiện nhiệm vụ giám sát khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ, Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát Công ty và các Quy định của Tổng Công ty Sonadezi.
- Đối với cổ đông, Công ty đã thực hiện công bố đầy đủ thông tin theo quy định. Trong năm, Ban Kiểm soát không nhận được bất cứ yêu cầu hay khiếu nại nào của Cổ đông hoặc nhóm Cổ đông yêu cầu xem xét hoạt động kinh doanh của Công ty hoặc công tác quản lý của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc.

SỰ PHỐI HỢP HOẠT ĐỘNG GIỮA BAN KIỂM SOÁT VỚI HĐQT, TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban kiểm soát đã tham dự 100% các cuộc họp HĐQT, một số cuộc họp khác của Công ty, phối hợp với các thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc theo chức năng, nhiệm vụ; phối hợp với các phòng ban chuyên môn điều chỉnh một số quy định quản lý nội bộ và lập báo cáo theo quy định của Tổng Công ty Sonadezi,...

Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, người quản lý khác đã cung cấp đầy đủ thông tin, tài liệu về công tác quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty theo yêu cầu của Ban kiểm soát.



CÁC THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

ĐVT: đồng

STT	Thành viên	Chức vụ	Thù lao (*)	Lương (*)	Thưởng (*)
Hội đồng quản trị					
1	Bà Lương Minh Hiền	Chủ tịch HĐQT	190.740.741		
2	Ông Nguyễn Bá Chuyên	TV HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	138.444.444		
3	Ông Trần Anh Tuấn	TV HĐQT không điều hành	138.444.444		
4	Ông Phạm Văn Tĩnh	TV HĐQT độc lập	152.592.593		
5	Ông Nguyễn Ngọc Đại	TV HĐQT không điều hành	152.592.593		
Ban điều hành					
8	Ông Nguyễn Bá Chuyên	TV HĐQT kiêm Tổng Giám đốc		1.535.283.796	66.045.098
9	Bà Lê Thị Kim Tuyền	Phó Tổng Giám đốc		1.152.805.947	49.073.857
10	Ông Đặng Hải Bằng	Kế toán trưởng		1.339.774.841	75.007.092
Ban kiểm soát					
11	Bà Lưu Thị Thúy Vân	Trưởng BKS		1.152.135.416	49.593.124
12	Ông Nguyễn Công Hiếu	Thành viên BKS	76.296.296		
13	Bà Nguyễn Khả Phương Thu	Thành viên BKS	76.296.296		

(\*) Tính từ tháng 01/2025 đến tháng 12/2025





## CÁC THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

### GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ (cập nhật kỳ báo cáo năm 2024)		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ (ngày 31/12/2025)		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Bà Lương Minh Hiền	Chủ tịch HĐQT	350.324	1,17%	356.224	1,19%	Mua
2	Ông Nguyễn Mạnh Thắng	Em rể Bà Lương Minh Hiền - Chủ tịch HĐQT	500	0,0017%	0	0%	Bán
3	Bà Trần Thu Thủy	Con ruột Bà Lương Minh Hiền - Chủ tịch HĐQT	0	0%	12.000	0,04%	Mua
4	Ông Phạm Văn Tĩnh	TV HĐQT	0	0%	5.000	0,02%	Mua
5	Ông Đặng Hải Bằng	Kế toán trưởng	6.000	0,02%	12.400	0,04%	Giao dịch mua bán
6	Bà Lưu Thị Thúy Vân	TBKS	8.600	0,03%	11.200	0,04%	Mua

**GIAO DỊCH GIỮA CÔNG TY VỚI CÔNG TY MÀ THÀNH VIÊN HĐQT, THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT, TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI QUẢN LÝ KHÁC ĐÃ VÀ ĐANG LÀ THÀNH VIÊN SÁNG LẬP HOẶC THÀNH VIÊN HĐQT, GIÁM ĐỐC (TỔNG GIÁM ĐỐC) ĐIỀU HÀNH TRONG THỜI GIAN BA (03) NĂM TRỞ LẠI ĐÂY**

STT	Tên tổ chức	Quan hệ với người nội bộ	Nội dung, giá trị giao dịch chưa bao gồm thuế GTGT
1	Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	Bà Lương Minh Hiền - CT HĐQT SZB đang là CT HĐQT Công ty CP Dịch vụ Sonadezi.	Bán nước sạch, cho thuê nhà máy XLNT và thu phí sử dụng hạ tầng. Giá trị 6,435 tỷ đồng Mua dịch vụ tư vấn môi trường, quan trắc môi trường; chi phí tư vấn lập báo cáo giám sát môi trường; vận hành NM XLNT thu gom và xử lý chất thải nguy hại; dịch vụ vệ sinh công nghiệp; chi phí vận hành bảo dưỡng thiết bị. Giá trị 3,347 tỷ đồng
2	Công ty CP cấp nước Đồng Nai	Ông Nguyễn Công Hiếu - TV BKS SZB đang là TV HĐQT Công ty CP Cấp nước Đồng Nai. Ông Phạm Anh Tuấn - TV HĐQT SZB (Kết thúc nhiệm kỳ ngày 28/03/2024) đang là TV HĐQT; TGD Công ty CP Cấp nước Đồng Nai.	Mua nước sạch; nước uống, lắp đặt đồng hồ nước. Giá trị: 54,252 tỷ đồng
3	Công ty CP Cảng Đồng Nai	Ông Trần Thanh Hải- TV HĐQT SZB (kết thúc nhiệm kỳ ngày 28/03/2024) đang là CT HĐQT Công ty CP Cảng Đồng Nai.	Bán nước sạch. Giá trị: 2,366 tỷ đồng.
4	Công ty CP Sonadezi Châu Đức	Ông Phạm Anh Tuấn - TV HĐQT SZB (Kết thúc nhiệm kỳ ngày 28/03/2024) đang là TV HĐQT Công ty CP Sonadezi Châu Đức.	Mua nước sạch và thanh toán phí quản lý KCN. Giá trị 599,21 triệu đồng. ----- Trả cổ tức: 3,782 tỷ đồng
5	Trường cao đẳng công nghệ và quản trị Sonadezi	Bà Lê Thị Kim Tuyền - PTGD SZB đang là CT HĐQT Trường cao đẳng công nghệ và quản trị Sonadezi.	Bán nước sạch. Giá trị 472,788 triệu đồng
6	Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	Ông Nguyễn Bá Chuyên - TV HĐQT kiêm TGD SZB đang là TV HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận.	Thu phí thuê văn phòng và các dịch vụ đi kèm. Giá trị 439,344 triệu đồng ----- Trả phí sử dụng đất và phí quản lý: 127,761 tỷ đồng
7	Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Ông Nguyễn Ngọc Đại - TV HĐQT đang là TV HĐQT, PTGD Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Mua dịch vụ thu gom rác thải sinh hoạt. Giá trị 83,985 triệu đồng





# CÁC THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

GIAO DỊCH GIỮA CÔNG TY VỚI CÔNG TY MÀ THÀNH VIÊN HĐQT, THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT, TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI QUẢN LÝ KHÁC ĐÃ VÀ ĐANG LÀ THÀNH VIÊN SÁNG LẬP HOẶC THÀNH VIÊN HĐQT, GIÁM ĐỐC (TỔNG GIÁM ĐỐC) ĐIỀU HÀNH TRONG THỜI GIAN BA (03) NĂM TRỞ LẠI ĐÂY

STT	Tên tổ chức	Quan hệ với người nội bộ	Nội dung, giá trị giao dịch chưa bao gồm thuế GTGT
8	Công ty Cp Sonadezi An Bình	Ông Trần Anh Tuấn - TV HĐQT đang là TV HĐQT Công ty CP Sonadezi An Bình	Mua dịch vụ thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị Nhà xưởng. Giá trị 21,974 tỷ. ----- Trả cổ tức: 1,512 tỷ đồng
9	Công ty CP Sonadezi Long Thành	Ông Trần Anh Tuấn - TV HĐQT đang là TV HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Thành Ông Phạm Anh Tuấn - TV HĐQT SZB (Kết thúc nhiệm kỳ ngày 28/03/2024) đang là TV HĐQT; TGD Công ty CP Sonadezi Long Thành	Trả cổ tức: 7,564 tỷ đồng
10	Tổng Công ty Sonadezi	Bà Lương Minh Hiền - CT HĐQT SZB đang là TV HĐQT, Phó TGD Tổng Công ty Sonadezi. Ông Trần Thanh Hải - TV HĐQT SZB (kết thúc nhiệm kỳ ngày 28/03/2024) đang là TV HĐQT, TGD Tổng Công ty Sonadezi	Trả cổ tức: 41,601 tỷ đồng



# GIAO DỊCH GIỮA CÔNG TY VỚI NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA CÔNG TY; HOẶC GIỮA CÔNG TY VỚI CỔ ĐÔNG LỚN, NGƯỜI NỘI BỘ, NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA NGƯỜI NỘI BỘ

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của HĐQT/ HĐQT	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch chưa bao gồm thuế GTGT
1	Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	Người có liên quan của TV HĐQT	Số: 3600890938 cấp ngày 15/5/2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 14/7/2025 Nơi cấp: Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai	Tầng 8, Tòa nhà Sonadezi, số 1, đường Hòa 1, KCN Biên Hòa 1, Phường Trăn Biên, Tỉnh Đồng Nai	năm 2025	NQ số 12/NQ-HĐQT-SZB Ngày 27/12/2024	Bán nước sạch, cho thuê nhà máy XLNT và thu phí sử dụng hạ tầng. Giá trị 6,435 tỷ đồng  Mua dịch vụ tư vấn môi trường, quan trắc môi trường; chi phí tư vấn lập báo cáo giám sát môi trường; vận hành NM XLNT thu gom và xử lý chất thải nguy hại; dịch vụ vệ sinh công nghiệp; chi phí vận hành bảo dưỡng thiết bị. Giá trị 3,347 tỷ đồng
2	Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	Tổ chức có liên quan (Công ty con của Công ty Dịch vụ Sonadezi)	thay đổi lần thứ 4 ngày 19/12/2025 do Phòng đăng ký kinh doanh - Sở tài chính tỉnh Đồng Nai cấp	Số 22B, đường 3A, KCN Biên Hòa 2, Phường Trăn Biên, tỉnh Đồng Nai	năm 2025	NQ số 12/NQ-HĐQT-SZB Ngày 27/12/2024 NQ số 27/NQ-SZB-HĐQT Ngày 09/10/2025 NQ số 28/NQ-SZB-HĐQT Ngày 21/11/2025	Mua dịch vụ bảo vệ nhà xưởng, tài sản và hạ tầng tại các KCN, toà nhà văn phòng. Giá trị 7,725 tỷ đồng
3	Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	Người có liên quan của TV HĐQT và TV BKS	Số: 3401205899 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	năm 2025	NQ số 12/NQ-HĐQT-SZB Ngày 27/12/2024 NQ số 26/NQ-HĐQT-SZB Ngày 30/09/2025	Thu phí thuê văn phòng và các dịch vụ đi kèm. Giá trị 439,345 triệu đồng  Trả phí sử dụng đất và phí quản lý: 127,761 tỷ đồng
4	Trường cao đẳng công nghệ và quản trị Sonadezi	Người có liên quan của Người nội bộ	3600788797 01/03/2006 Cục thuế Đồng Nai	Số 1, đường 6A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, Phường Long Hưng, Tỉnh Đồng Nai	năm 2025	NQ số 12/NQ-HĐQT-SZB Ngày 27/12/2024	Bán nước sạch. Giá trị 472,788 triệu đồng





# CÁC THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

## GIAO DỊCH GIỮA CÔNG TY VỚI NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA CÔNG TY; HOẶC GIỮA CÔNG TY VỚI CỔ ĐÔNG LỚN, NGƯỜI NỘI BỘ, NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA NGƯỜI NỘI BỘ

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của HĐQT/ HĐQT	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch chưa bao gồm thuế GTGT
5	Công ty CP Cấp nước Đồng Nai	Người có liên quan của TV BKS	3600259296 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 Trăn Biên, Tỉnh Đồng Nai	năm 2025	NQ số 12/NQ-HĐQT-SZB Ngày 27/12/2024 NQ số 24/NQ-HĐQT-SZB Ngày 30/09/2025	Mua nước sạch; nước uống, lắp đặt đồng hồ nước. Giá trị: 54,252 tỷ đồng.
6	Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Thành viên thuộc hệ thống TCT Sonadezi	Số: 3600899948 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 Trăn Biên, Tỉnh Đồng Nai	năm 2025	NQ số 12/NQ-HĐQT-SZB Ngày 27/12/2024	Mua nước sạch và thanh toán phí quản lý KCN. Giá trị 599,209 triệu đồng.  Trả cổ tức: 3,782 tỷ đồng
7	Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Thành viên thuộc hệ thống TCT Sonadezi	Số: 3600274914 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 Trăn Biên, Tỉnh Đồng Nai.	năm 2025	NQ số 12/NQ-HĐQT-SZB Ngày 27/12/2024	Mua dịch vụ vận chuyển và xử lý rác. Giá trị 83,985 triệu đồng
8	Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	Thành viên thuộc hệ thống TCT Sonadezi	Số: 3600334112 cấp ngày 04/01/2006 và đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 31/7/2025 Nơi cấp: Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai	1B-D3 KP Bình Dương, Phường Long Hưng, Tỉnh Đồng Nai	năm 2025	NQ số 12/NQ-HĐQT-SZB Ngày 27/12/2024	Bán nước sạch. Giá trị: 2,366 tỷ đồng.
9	Công ty CP Sonadezi An Bình	Người có liên quan của TV HĐQT	Số: 3600449307 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, KDC An Bình, Phường Trăn Biên, Tỉnh Đồng Nai	năm 2025	NQ số 23/NQ-HĐQT-SZB Ngày 25/06/2025	Mua dịch vụ thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị Nhà xưởng. Giá trị 21,975 tỷ. ----- Trả cổ tức: 1,512 tỷ đồng

## GIAO DỊCH GIỮA CÔNG TY VỚI NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA CÔNG TY; HOẶC GIỮA CÔNG TY VỚI CỔ ĐÔNG LỚN, NGƯỜI NỘI BỘ, NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA NGƯỜI NỘI BỘ

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của HĐQT/ HĐQT	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch chưa bao gồm thuế GTGT
10	Công ty CP Xây dựng Đồng Nai	Thành viên thuộc hệ thống TCT Sonadezi	Số 3600510590 cấp ngày 25/10/2001 và đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 10/6/2022 Nơi cấp: Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai	Số 09 đường Huỳnh Văn Nghệ, Phường Trăn Biên, Tỉnh Đồng Nai	năm 2025	NQ số 22/NQ-HĐQT-SZB Ngày 25/06/2025	Mua dịch vụ thi công cải tạo, sửa chữa tường rào KCN. Giá trị 1,965 tỷ đồng
11	Công ty CP Sơn Đồng Nai	Thành viên thuộc hệ thống TCT Sonadezi	Số 3600451024 cấp ngày 01/03/2000 và đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 17/10/2025 Nơi cấp: Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai	Đường số 6, KCN Hồ Nai, Phường Hồ Nai, Tỉnh Đồng Nai	năm 2025	NQ số 25/NQ-HĐQT-SZB Ngày 30/09/2025	Bán nước sạch: 5,623 triệu đồng.
12	Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	Thành viên thuộc hệ thống TCT Sonadezi	Số 3600322445 cấp ngày 01/11/2005 và đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 11/4/2024 Nơi cấp: Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai	Số 121 Phan Chu Trinh, Phường Trăn Biên, Tỉnh Đồng Nai	năm 2025		Trả cổ tức: 126,072 triệu đồng
13	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	Người có liên quan của TV HĐQT	Số: 3600649539 cấp ngày 18/08/2003 và đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 15/8/2025 Nơi cấp: Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai	KCN Long Thành, Xã An Phước, Tỉnh Đồng Nai	năm 2025		Trả cổ tức: 7,564 tỷ đồng
14	Tổng Công ty Sonadezi	Người có liên quan của TV HĐQT/ Tổng công ty	Số: 3600335363 cấp ngày 01/07/2010 và đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 07/10/2025 Nơi cấp: Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai	Số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường Trăn Biên, tỉnh Đồng Nai	năm 2025		Trả cổ tức: 41,601 tỷ đồng





## CÁC THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

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

- SZB thực thi nghiêm túc các quy định pháp luật về quản trị công ty, trọng tâm là Nghị định 155/2020/NĐ-CP và Thông tư 96/2020/TT-BTC về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Công ty đảm bảo tính minh bạch và kịp thời trong việc cung cấp thông tin cho cổ đông và nhà đầu tư thông qua hệ thống website chính thức của SZB.
- Trong năm 2025, công tác quản trị được duy trì chặt chẽ, đảm bảo vận hành kinh doanh hiệu quả và hài hòa lợi ích giữa doanh nghiệp, cổ đông cùng các bên liên quan. Song song đó, Công ty chủ động rà soát, điều chỉnh và cập nhật Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị và Quy chế công bố thông tin. Việc kiện toàn các văn bản pháp lý nội bộ này nhằm đảm bảo sự tương thích tối đa giữa thực tiễn vận hành và các quy định pháp luật hiện hành, tạo nền tảng vững chắc cho công tác quản trị doanh nghiệp hiện đại.





# 06

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ý kiến kiểm toán

Báo cáo tài chính được kiểm toán 2025





RSM Việt Nam

Tầng 3A, Tòa nhà L'Mak The Signature  
147-147Bis Hai Bà Trưng  
Phường Võ Thị Sáu, Quận 3  
TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam  
T +8428 3827 0026  
contact\_hcm@rsm.com.vn  
www.rsm.global/vietnam

Số: 43/2026/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 BÌNH**

### 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 Bình (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 25 tháng 02 năm 2026 từ trang 05 đến trang 46, 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.

## 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 Bình 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



**Lục Thị Vân**  
**Phó Tổng Giám đốc**  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:  
0172-2023-026-1

**Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 02 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.

**Lê Việt Hà**  
**Kiểm toán viên**  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:  
4732-2024-026-1





Mẫu số B 01 - DN

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
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>494.406.873.133</b>	<b>448.015.505.307</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	4.1	<b>215.422.115.125</b>	<b>254.975.301.936</b>
1. Tiền	111		30.422.115.125	20.975.301.936
2. Các khoản tương đương tiền	112		185.000.000.000	234.000.000.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	4.2	<b>187.500.000.000</b>	<b>93.500.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		187.500.000.000	93.500.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>55.814.986.711</b>	<b>87.657.893.462</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	21.389.681.990	19.460.146.035
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	31.131.922.651	31.676.254.094
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	3.930.025.468	37.235.388.076
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(636.643.398)	(713.894.743)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>6.277.953.245</b>	<b>6.159.286.635</b>
1. Hàng tồn kho	141	4.6	6.277.953.245	6.159.286.635
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>29.391.818.052</b>	<b>5.723.023.274</b>
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.14	18.398.300.883	5.723.023.274
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.14	10.993.517.169	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.359.596.469.637</b>	<b>1.130.060.915.883</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>88.346.383.480</b>	<b>89.623.016.855</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	4.5	88.346.383.480	89.623.016.855
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>387.201.841.093</b>	<b>402.303.590.999</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	357.892.126.243	371.995.894.712
Nguyên giá	222		1.014.922.902.408	992.238.143.646
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(657.030.776.165)	(620.242.248.934)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.8	29.309.714.850	30.307.696.287
Nguyên giá	228		94.561.110.266	94.561.110.266
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(65.251.395.416)	(64.253.413.979)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	4.9	<b>181.200.800.707</b>	<b>108.255.209.335</b>
1. Nguyên giá	231		240.913.385.636	159.316.812.513
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(59.712.584.929)	(51.061.603.178)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>54.583.199.973</b>	<b>15.458.627.104</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.10	54.583.199.973	15.458.627.104
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>40.000.000.000</b>	<b>40.000.000.000</b>
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	4.2	40.000.000.000	40.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>608.264.244.384</b>	<b>474.420.471.590</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.11	605.223.553.640	471.379.780.846
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		3.040.690.744	3.040.690.744
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>1.854.003.342.770</b>	<b>1.578.076.421.190</b>

Mẫu số B 01 - DN

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
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.073.902.764.327</b>	<b>899.460.371.384</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>224.147.654.049</b>	<b>186.629.042.973</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	74.268.438.680	52.347.932.160
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.13	16.466.709.598	14.023.333.594
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.14	21.967.198.864	7.156.754.410
4. Phải trả người lao động	314	4.15	14.193.313.146	17.897.873.147
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.16	15.257.453.720	15.266.453.720
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.17	34.142.598.536	30.759.891.720
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.18	11.342.199.195	21.196.824.809
8. Vay ngắn hạn	320	4.19	19.673.493.924	11.798.838.380
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.20	16.836.248.386	16.181.141.033
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>849.755.110.278</b>	<b>712.831.328.411</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.17	733.306.664.911	658.893.156.602
2. Phải trả dài hạn khác	337	4.18	22.318.471.732	15.699.768.182
3. Vay dài hạn	338	4.19	94.129.973.635	38.238.403.627
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>780.100.578.443</b>	<b>678.616.049.806</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	4.21	<b>780.100.578.443</b>	<b>678.616.049.806</b>
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		300.000.000.000	300.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		5.612.631.906	5.612.631.906
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		184.919.978.991	125.925.319.757
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		289.567.967.546	247.078.098.143
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		87.853.438.909	80.429.234.029
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		201.714.528.637	166.648.864.114
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>1.854.003.342.770</b>	<b>1.578.076.421.190</b>



Nguyễn Bá Chuyên  
Tổng Giám đốc

Đặng Hải Bằng  
Kế toán trưởng

Hoàng Thị Thanh Liên  
Người lập

Đồng Nai, ngày 25 tháng 02 năm 2026



Mẫu số B 02 - DN

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	1	5.1	522.087.650.732	526.843.642.104
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		522.087.650.732	526.843.642.104
3. Giá vốn hàng bán	11	5.2	256.635.074.459	262.020.745.902
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		265.452.576.273	264.822.896.202
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	18.081.458.661	13.235.480.377
6. Chi phí tài chính	22		3.123.176.212	3.527.918.479
Trong đó, chi phí lãi vay	23		3.123.176.212	3.527.918.479
7. Chi phí bán hàng	25		3.296.041.750	4.267.743.892
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.4	30.095.516.154	29.486.314.708
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		247.019.300.818	240.776.399.500
10. Thu nhập khác	31		1.907.984.738	1.823.434.161
11. Chi phí khác	32		10.556.482	15.716
12. Lợi nhuận khác	40		1.897.428.256	1.823.418.445
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		248.916.729.074	242.599.817.945
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.6	47.202.200.437	45.950.953.831
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		201.714.528.637	196.648.864.114
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.21.4	6.416	6.214
17. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.21.4	6.416	6.214



Nguyễn Bá Chuyên  
Tổng Giám đốc

Đặng Hải Bằng  
Kế toán trưởng

Hoàng Thị Thanh Liên  
Người lập

Đồng Nai, ngày 25 tháng 02 năm 2026

Mẫu số B 03 - DN

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
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		248.916.729.074	242.599.817.945
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.5	46.437.490.419	42.474.108.617
Các khoản dự phòng	03	5.5	(77.251.345)	(351.809.173)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(18.081.458.661)	(13.235.480.377)
Chi phí lãi vay	06		3.123.176.212	3.527.918.479
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		280.318.685.699	275.014.555.491
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		11.863.853.165	(41.954.096.579)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(118.666.610)	1.150.123.315
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		94.076.880.357	2.385.137.592
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(118.866.790.510)	(33.817.800.593)
Tiền lãi vay đã trả	14		(3.054.766.966)	(3.568.992.397)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.14	(31.788.283.593)	(41.129.753.063)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		10.530.000	2.700.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(9.585.422.647)	(9.791.734.070)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		222.856.018.895	148.290.139.696
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(157.943.202.247)	(69.184.460.761)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(404.000.000.000)	(241.500.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		310.000.000.000	239.300.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		15.767.770.989	13.877.216.541
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(236.175.431.258)	(57.507.244.220)

(Xem trang tiếp theo)



Mẫu số B 03 - DN

**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				
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	83.381.534.432	2.777.518.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(19.615.308.880)	(11.798.838.380)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	4.21.5	(90.000.000.000)	(99.000.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(26.233.774.448)</b>	<b>(108.021.320.380)</b>
<b>LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM</b>				
<b>(50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(39.553.186.811)</b>	<b>(17.238.424.904)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		254.975.301.936	272.213.726.840
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM</b>	<b>70</b>	<b>4.1</b>	<b>215.422.115.125</b>	<b>254.975.301.936</b>
<b>(70 = 50+60+61)</b>				



Nguyễn Bá Chuyên  
Tổng Giám đốc

Đặng Hải Bằng  
Kế toán trưởng

Hoàng Thị Thanh Liên  
Người lập

Đồng Nai, ngày 25 tháng 02 năm 2026

Mẫu số B 09 - DN

**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 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 để thay đổi địa chỉ Công ty.

Ngày 04 tháng 12 năm 2019, Công ty chính thức được chấp thuận đăng ký niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo Quyết định số 41/UBCK-GPNY của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước với mã chứng khoán là SZB.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 300.000.000.000 VND, được chi tiết như sau:

Nhà đầu tư	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	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	3,00	9.000.000.000	3,00
Các cổ đông khác	152.330.000.000	50,78	152.330.000.000	50,78
<b>Cộng</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>100,00</b>

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, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 95 (31/12/2024: 95).

**1.2. Lĩnh vực kinh doanh**

Kinh doanh cơ sở hạ tầng.

**1.3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt: Hoạt động dịch vụ vệ sinh nhà cửa, công trình và cảnh quan;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí (trừ xi mạ, gia công cơ khí);
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển;



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

- Phá dỡ; Chuẩn bị mặt bằng;
- Lắp đặt hệ thống điện (trừ xi mạ, gia công cơ khí);
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác (trừ xi mạ, gia công cơ khí);
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật và thực hiện theo Điều 11 Luật Kinh doanh bất động sản Số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014);
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật);
- Thu gom rác thải không độc hại (không hoạt động tại trụ sở, chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về môi trường và Thông tư số 36/2015/TT-BTNMT, ngày 30/6/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về quản lý chất thải nguy hại, không chứa hàng tại trụ sở, chỉ hoạt động khi cơ quan có thẩm quyền chấp thuận về địa điểm);
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác (không hoạt động tại trụ sở, chỉ hoạt động khi cơ quan có thẩm quyền chấp nhận và có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật);
- Cho thuê xe (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật);
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật);
- Thoát nước và xử lý nước thải (không hoạt động tại trụ sở, chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật);
- Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại (không hoạt động và chứa hàng tại trụ sở, chỉ hoạt động khi cơ quan có thẩm quyền chấp thuận về địa điểm và có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về môi trường và Thông tư số 36/2015/TT-BTNMT, ngày 30/6/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về quản lý chất thải nguy hại);
- Hoạt động tư vấn quản lý (trừ tư vấn pháp luật, tài chính, kế toán, kiểm toán, tư vấn thiết kế, khảo sát, giám sát xây dựng; chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định);
- Xây dựng công trình đường sắt;
- Xây dựng công trình đường bộ;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật);
- Xây dựng nhà để ở, 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;

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

- 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 chung nhà cửa.

**1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH****2.1. 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 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. Các ước tính kế toán**

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

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

**3.3. Đầu tư tài chính*****Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

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

***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.

**3.4. 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****3.5. 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.

**3.6. Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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 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.

***Phương pháp khấu hao***

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

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

▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****3.7. Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

***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).

**3.8. Thuê tài sản*****Phân loại thuê tài sản***

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

***Thuê hoạt động***

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

**3.9. Cho thuê tài sản*****Cho thuê hoạt động***

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****3.10. Bất động sản đầu tư**

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

***Nguyên tắc ghi nhận 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.

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

**3.11. 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.

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. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)*****Nguyên tắc ghi nhận vốn góp theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát***

Bên góp vốn ghi nhận tài sản đóng góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải thu khác; Bên nhận góp vốn ghi nhận tài sản các bên góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải trả khác.

***Nguyên tắc phân chia doanh thu, chi phí, sản phẩm của hợp đồng***

Bên góp vốn được phân chia lãi hoặc lỗ căn cứ vào tỷ lệ phần trăm vốn góp được quy định trong hợp đồng.

**3.13. 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.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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.

**3.14. Nợ phải trả**

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

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

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

**3.15. 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.

**3.16. 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.

**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.

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

**3.18. 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 thỏa 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.

**Doanh thu cho thuê đất và kinh doanh hạ tầng**

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

**Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động**

Doanh thu từ tiền cho thuê tài sản hoạt động được trình bày tại Mục 3.8.

**Doanh thu kinh doanh nước sạch**

Doanh thu kinh doanh nước sạch được ghi nhận vào từng kỳ (mỗi tháng) dựa trên khối lượng nước (m<sup>3</sup>) mà khách hàng đã tiêu dùng (chỉ số đồng hồ nước cuối kỳ trừ chỉ số đồng hồ nước đầu kỳ) nhân với đơn giá nước sản xuất và đơn giá dịch vụ cố định dựa theo hợp đồng.

**Doanh thu góp vốn hợp tác kinh doanh**

Doanh thu góp vốn hợp tác kinh doanh được trình bày tại Mục 3.12.

**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.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.19. 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.

3.20. 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.

3.21. 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.

**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 và các hoạt động 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

**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.

3.22. 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.

3.23. 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.

3.24. 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.

3.25. 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.

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

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tiền mặt	34.842.481	84.919.704
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	30.387.272.644	20.890.382.232
Các khoản tương đương tiền (*)	185.000.000.000	234.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>215.422.115.125</b>	<b>254.975.301.936</b>

(\*) Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới 03 tháng tại ngày 31/12/2025, với lãi suất từ 4,6%/năm đến 4,75%/năm.



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 các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc từ 06 đến 12 tháng tại ngày 31/12/2025, với lãi suất 5,0%/năm đến 5,5%/năm. Trong đó, giá trị khoản tiền gửi là 20.000.000.000 VND tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Biên Hòa đã được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.19.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận, được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Giá gốc	40.000.000.000	40.000.000.000
Giá trị hợp lý (*)	(*)	(*)
Dự phòng	-	-

(\*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của 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 khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

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	256.327.575	229.188.540
Phải thu từ khách hàng:		
Công ty Cổ phần Quốc tế Pancera	6.199.631.980	4.825.807.250
Công ty TNHH Nova Buildings Việt Nam	2.437.892.016	953.767.736
Các khách hàng khác (*)	12.495.830.419	13.451.382.509
<b>Cộng</b>	<b>21.389.681.990</b>	<b>19.460.146.035</b>

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

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Vĩnh Cửu (*)	30.219.243.194	24.912.723.694
Các nhà cung cấp khác	912.679.457	6.763.530.400
<b>Cộng</b>	<b>31.131.922.651</b>	<b>31.676.254.094</b>

(\*) Là khoản trả trước tiền đền bù giải phóng mặt bằng dự án Khu công nghiệp Thạnh Phú.

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:				
Đặt cọc cho bên liên quan - Xem thêm Mục 8	-	-	35.638.857.925	-
Dự thu lãi tiền gửi	3.709.145.206	-	1.395.457.534	-
Tạm nộp thuế TNDN kinh doanh bất động sản	162.402.137	-	140.233.337	-
Phải thu khác	58.478.125	-	60.839.280	-
<b>Cộng</b>	<b>3.930.025.468</b>	<b>-</b>	<b>37.235.388.076</b>	<b>-</b>

Dài hạn:

Công ty Cổ phần ICD Tân Cảng Long Bình (*)	88.346.383.480	-	89.623.016.855	-
--	----------------	---	----------------	---

(\*) Là khoản 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 08 tháng 05 năm 2014 và Phụ lục số 485/HD-ICDLB-SZB/PL2 ngày 15 tháng 06 năm 2015, theo đó, 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 09 năm 2013. Tổng mức đầu tư của dự án là 323.409.000.000 VND, trong đó vốn tự có của dự án là 186.673.000.000 VND, Công ty đã góp đủ 49% vốn tự có của dự án. Đến ngày 31/12/2025, vốn đầu tư của dự án được thu hồi là 3.123.616.520 VND, tương ứng với tỷ lệ vốn góp của Công ty.

4.6. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	221.922.667	-	476.716.667	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	6.056.030.578	-	5.682.569.968	-
Chi phí tiền sử dụng đất khu dân cư Trảng Bom	5.022.450.000	-	5.022.450.000	-
Chi phí hạ tầng khu dân cư Trảng Bom	367.610.525	-	367.610.525	-
Chi phí đền bù khu dân cư Trảng Bom	261.107.516	-	261.107.516	-
Các chi phí khác	404.862.537	-	31.401.927	-
<b>Cộng</b>	<b>6.277.953.245</b>	<b>-</b>	<b>6.159.286.635</b>	<b>-</b>



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.7. 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	Cộng VND
Nguyên giá:					
Tại ngày 01/01/2025	655.534.969.426	29.435.669.962	301.097.957.554	6.169.546.704	992.238.143.646
Mua trong năm	-	-	5.734.543.273	63.840.000	5.798.383.273
Đầu tư XDCB hoàn thành	6.011.245.607	4.700.138.643	5.757.247.239	417.744.000	16.886.375.489
Tại ngày 31/12/2025	661.546.215.033	34.135.808.605	312.589.748.066	6.651.130.704	1.014.922.902.408
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Tại ngày 01/01/2025	408.698.554.485	9.193.692.593	196.438.078.596	5.911.923.260	620.242.248.934
Khấu hao trong năm	22.712.147.743	3.430.570.072	10.432.221.598	213.587.818	36.788.527.231
Tại ngày 31/12/2025	431.410.702.228	12.624.262.665	206.870.300.194	6.125.511.078	657.030.776.165
Giá trị còn lại:					
Tại ngày 01/01/2025	246.836.414.941	20.241.977.369	104.659.878.958	257.623.444	371.995.894.712
Tại ngày 31/12/2025	230.135.512.805	21.511.545.940	105.719.447.872	525.619.626	357.892.126.243

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 391.318.984.844 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm vi tính VND	Cộng VND
Nguyên giá:			
Tại ngày 01/01/2025	94.378.489.156	182.621.110	94.561.110.266
Tại ngày 31/12/2025	94.378.489.156	182.621.110	94.561.110.266
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2025	64.070.792.869	182.621.110	64.253.413.979
Khấu hao trong năm	997.981.437	-	997.981.437
Tại ngày 31/12/2025	65.068.774.306	182.621.110	65.251.395.416
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2025	30.307.696.287	-	30.307.696.287
Tại ngày 31/12/2025	29.309.714.850	-	29.309.714.850

Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 34.434.543.199 VND.

(Xem trang tiếp theo)



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

## 4.9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tăng trong năm VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
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 Thanh Phú	98.167.359.389	50.821.702.962	47.345.656.427
Nhà xưởng tại Khu công nghiệp Châu Đức	63.791.909.512	30.774.870.161	33.017.039.351
<b>Cộng</b>	<b>240.913.385.636</b>	<b>81.596.573.123</b>	<b>159.316.812.513</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Nhà xưởng và nhà văn phòng tại Khu công nghiệp Biên Hòa 2	46.092.687.834	3.756.299.131	42.336.388.703
Nhà xưởng tại Khu công nghiệp Thanh Phú	9.508.195.980	2.802.794.943	6.705.401.037
Nhà xưởng tại Khu công nghiệp Châu Đức	4.111.701.115	2.091.887.677	2.019.813.438
<b>Cộng</b>	<b>59.712.584.929</b>	<b>8.650.981.751</b>	<b>51.061.603.178</b>
Giá trị còn lại:			
Nhà xưởng và nhà văn phòng tại Khu công nghiệp Biên Hòa 2	32.861.428.901		36.617.728.032
Nhà xưởng tại Khu công nghiệp Thanh Phú	88.659.163.409		40.640.255.390
Nhà xưởng tại Khu công nghiệp Châu Đức	59.680.208.397		30.997.225.913
<b>Cộng</b>	<b>181.200.800.707</b>		<b>108.255.209.335</b>

Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư là 181.200.800.707 VND đã được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay dài hạn - Xem thêm Mục 4.19.

Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 6.838.499.499 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.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

## 4.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Xây dựng cơ bản dở dang:	54.583.199.973	11.769.027.104
Công trình Khu công nghiệp Thanh Phú	41.680.048.488	2.599.517.361
Công trình Khu công nghiệp Gò Dầu	12.270.809.234	8.599.750.008
Công trình Khu công nghiệp Xuân Lộc	341.313.431	-
Công trình Khu công nghiệp Châu Đức	275.488.304	554.219.219
Công trình Khu công nghiệp Biên Hòa 2	15.540.516	15.540.516
Mua sắm tài sản cố định	-	3.689.600.000
<b>Cộng</b>	<b>54.583.199.973</b>	<b>15.458.627.104</b>

## 4.11. Chi phí trả trước dài hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng dự án Khu công nghiệp Thanh Phú	348.618.881.826	351.387.655.995
Tiền thuê đất Khu công nghiệp Tân Đức	173.407.471.881	47.137.048.546
Tiền thuê đất nộp một lần Khu công nghiệp Gò Dầu	20.857.314.386	13.270.501.004
Tiền thuê đất nộp một lần Khu công nghiệp Biên Hòa 2	13.756.294.853	14.443.242.677
Tiền thuê đất Khu công nghiệp Châu Đức (*)	10.806.052.891	16.792.313.986
Chi phí Khu công nghiệp Xuân Lộc nhận bàn giao khi cổ phần hóa	3.395.860.605	3.507.200.297
Công cụ, dụng cụ	360.089.364	732.795.007
Các khoản khác	34.021.587.834	24.109.023.334
<b>Cộng</b>	<b>605.223.553.640</b>	<b>471.379.780.846</b>

(\*) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 844813 và CV 844814 tại Khu công nghiệp Châu Đức đã được dùng để thế chấp, đảm bảo cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa - Xem thêm Mục 4.19.

(Xem trang tiếp theo)



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	24.113.110.904	24.113.110.904	1.324.565.399	1.324.565.399
Phải trả cho người bán:				
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Seen	7.973.649.601	7.973.649.601	5.452.771.259	5.452.771.259
Công ty TNHH Dịch vụ Xây dựng Đồng Thuận	7.254.130.455	7.254.130.455	-	-
Các nhà cung cấp khác (*)	34.927.547.720	34.927.547.720	45.570.595.502	45.570.595.502
Cộng	74.268.438.680	74.268.438.680	52.347.932.160	52.347.932.160

(\*) Tại ngày 31/12/2025, phải trả cho các nhà cung cấp khác có số dư mỗi khoản nhỏ hơn 10% tổng số phải trả người bán ngắn hạn.

4.13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
Ông Mạch Đức Định (*)	16.240.213.634	14.023.333.594
Các khách hàng khác	226.495.964	-
Cộng	16.466.709.598	14.023.333.594

(\*) Là khoản nhận trước tiền chuyển nhượng lô đất tại khu dân cư Trảng Bom hiện đang trong quá trình hoàn thiện hồ sơ pháp lý để bàn giao.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Tại ngày 31/12/2025		Số đã khấu trừ		Tại ngày 01/01/2025	
	Phải nộp	Phải thu	Phát sinh	VND	Phải nộp	VND
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	18.398.300.883		36.640.736.149	(23.965.458.540)	5.723.023.274	
Thuế giá trị gia tăng	-	-				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	21.532.895.864	(18.610.299.587)	(23.965.458.540)	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	434.303.000	(31.788.283.593)	-	6.096.810.220	
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	10.993.517.169	-	(5.217.004.284)	-	1.059.944.190	
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	(31.054.420.693)	-	-	-
			(157.246.254)	-		
Cộng	10.993.517.169	21.967.198.864	86.827.254.411	(23.965.458.540)	7.156.754.410	

4.15. Phải trả người lao động

Là quỹ tiền lương còn phải trả người lao động tại ngày 31/12/2025.

(Xem trang tiếp theo)





## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

## 4.16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Trích trước tiền thuê đất Khu công nghiệp Gò Dầu	15.203.453.720	15.203.453.720
Chi phí phải trả khác	54.000.000	63.000.000
<b>Cộng</b>	<b>15.257.453.720</b>	<b>15.266.453.720</b>

## 4.17. Doanh thu chưa thực hiện

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu nhận trước cho thuê đất và phí sử dụng mặt bằng:		
Khu công nghiệp Biên Hòa 2	14.413.545.872	12.972.563.738
Khu công nghiệp Thanh Phú	10.563.929.972	8.627.758.790
Khu công nghiệp Gò Dầu	8.382.142.722	8.382.142.722
Khu công nghiệp Xuân Lộc	782.979.970	777.426.470
<b>Cộng</b>	<b>34.142.598.536</b>	<b>30.759.891.720</b>

## Dài hạn:

Doanh thu nhận trước cho thuê đất và  
phí sử dụng mặt bằng:

Khu công nghiệp Biên Hòa 2	228.153.814.880	202.177.336.442
Khu công nghiệp Thanh Phú	302.002.684.280	244.394.978.222
Khu công nghiệp Gò Dầu	180.117.972.522	188.500.115.242
Khu công nghiệp Xuân Lộc	23.032.193.229	23.820.726.696

<b>Cộng</b>	<b>733.306.664.911</b>	<b>658.893.156.602</b>
-------------	------------------------	------------------------

(Xem trang tiếp theo)

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

## 4.18. Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Nhận ký quỹ cho thuê đất	5.046.611.800	17.046.611.800
Nhận ký quỹ cho thuê nhà xưởng	4.300.000.000	2.963.000.000
Nhận ký quỹ nhà cung cấp	491.602.948	372.361.033
Nhận ký quỹ cho thuê văn phòng	85.000.000	282.703.550
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.418.984.447	532.148.426
<b>Cộng</b>	<b>11.342.199.195</b>	<b>21.196.824.809</b>
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược là các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	95.000.000	95.000.000
Nhận ký quỹ cho thuê nhà xưởng	20.949.518.182	14.586.518.182
Nhận ký quỹ cho thuê văn phòng	773.953.550	518.250.000
Nhận ký quỹ cho thuê đất	500.000.000	500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>22.318.471.732</b>	<b>15.699.768.182</b>

(Xem trang tiếp theo)



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.19. Vay

Các khoản vay được chi tiết như sau:

Ngắn hạn:	Tại ngày 31/12/2025		Trong năm		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Quý Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai (a)	5.772.000.000	5.772.000.000	5.772.000.000	4.062.000.000	4.062.000.000	4.062.000.000
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa (b)	5.622.446.852	5.622.446.852	5.622.446.852	3.212.838.380	3.212.838.380	3.212.838.380
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương - Chi nhánh Biên Hòa (c)	5.184.000.000	5.184.000.000	5.184.000.000	-	-	-
Quý Bảo vệ môi trường tỉnh Đồng Nai (d)	2.617.322.500	2.617.322.500	2.617.322.500	4.524.000.000	4.524.000.000	4.524.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Biên Hòa (e)	477.724.572	477.724.572	477.724.572	-	-	-
Cộng	19.673.493.924	19.673.493.924	19.673.493.924	11.798.838.380	11.798.838.380	11.798.838.380

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.19. Vay (tiếp theo)

Dài hạn:	Tại ngày 31/12/2025		Trong năm		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Quý Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai (a)	44.033.000.000	44.033.000.000	30.616.000.000	5.772.000.000	19.189.000.000	19.189.000.000
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa (b)	28.915.389.689	28.915.389.689	25.922.225.914	13.438.917.352	16.432.081.127	16.432.081.127
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương - Chi nhánh Biên Hòa (c)	18.315.236.518	18.315.236.518	23.499.236.518	5.184.000.000	-	-
Quý Bảo vệ môi trường tỉnh Đồng Nai (d)	-	-	-	2.617.322.500	2.617.322.500	2.617.322.500
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Biên Hòa (e)	2.866.347.428	2.866.347.428	3.344.072.000	477.724.572	-	-
Cộng	94.129.973.635	94.129.973.635	83.381.534.432	27.489.964.424	38.238.403.627	38.238.403.627

(Xem trang tiếp theo)



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Thông tin chi tiết các khoản vay như sau:

(a) Vay Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai:

- (i)

Hạn mức vay:  
Số dư tại ngày 31/12/2025:  
Thời hạn vay:  
Lãi suất:  
Mục đích vay:  
Tài sản đảm bảo:

10.000.000.000 VND.  
1.635.000.000 VND.  
90 tháng bắt đầu từ thời điểm vay là tháng 08 năm 2019.  
7,5%/năm.  
Đầu tư mở rộng nhà xưởng cho thuê đường 19A - giai đoạn 2.  
Nhà xưởng Phillips, nhà xưởng đường 19A - giai đoạn 1 và nhà xưởng Đường 19A - giai đoạn 2 - Xem thêm Mục 4.9.
- (ii)

Hạn mức vay:  
Số dư tại ngày 31/12/2025:  
Thời hạn vay:  
Lãi suất:  
Mục đích vay:  
Tài sản đảm bảo:

25.000.000.000 VND.  
17.554.000.000 VND.  
120 tháng bắt đầu từ thời điểm vay là tháng 08 năm 2022.  
7,5%/năm.  
Đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê số 2 - Khu công nghiệp Thạnh Phú.  
Nhà xưởng số 1 Khu công nghiệp Thạnh Phú - Xem thêm Mục 4.9.
- (iii)

Hạn mức vay:  
Số dư tại ngày 31/12/2025:  
Thời hạn vay:  
Lãi suất:  
Mục đích vay:  
Tài sản đảm bảo:

19.000.000.000 VND.  
14.270.000.000 VND.  
120 tháng bắt đầu từ thời điểm vay là tháng 10 năm 2025.  
7,5%/năm.  
Đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê số 12A - khu công nghiệp Thạnh Phú.  
- Nhà xưởng Phillips, nhà xưởng đường 19A - giai đoạn 1 và nhà xưởng Đường 19A - giai đoạn 2;  
- Nhà xưởng số 1 Khu công nghiệp Thạnh Phú;  
- Nhà xưởng số 12A Khu công nghiệp Thạnh Phú - Xem thêm Mục 4.9.
- (iv)

Hạn mức vay:  
Số dư tại ngày 31/12/2025:  
Thời hạn vay:  
Lãi suất:  
Mục đích vay:  
Tài sản đảm bảo:

19.000.000.000 VND.  
16.346.000.000 VND.  
120 tháng bắt đầu từ thời điểm vay là tháng 10 năm 2025.  
7,5%/năm.  
Đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê số 4 - Khu công nghiệp Thạnh Phú.  
- Nhà xưởng Phillips, nhà xưởng đường 19A - giai đoạn 1 và nhà xưởng Đường 19A - giai đoạn 2;  
- Nhà xưởng số 1 Khu công nghiệp Thạnh Phú;  
- Nhà xưởng số 4 Khu công nghiệp Thạnh Phú - Xem thêm Mục 4.9.

13/12/2025 09:13:11

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

(b) Vay Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa:

- (i)

Hạn mức vay:  
Số dư tại ngày 31/12/2025:  
Thời hạn vay:  
Lãi suất:  
Mục đích vay:  
Tài sản đảm bảo:

24.815.000.000 VND.  
13.654.563.127 VND.  
84 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên.  
6,68%/năm có định trong vòng 12 tháng kể từ ngày rút vốn vay đầu tiên, lãi suất sẽ được điều chỉnh sau đó tương ứng với mỗi khoản rút vốn vay và được xác định bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 2,0%/năm và điều chỉnh 6 tháng một lần cho đến hết thời hạn vay.  
Đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê số 1 - Khu công nghiệp Châu Đức.  
Quyền sử dụng đất và nhà xưởng số 1 Khu công nghiệp Châu Đức - Xem thêm Mục 4.9 và 4.11.
- (ii)

Hạn mức vay:  
Số dư tại ngày 31/12/2025:  
Thời hạn vay:  
Lãi suất:  
Mục đích vay:  
Tài sản đảm bảo:

24.000.000.000 VND.  
20.883.273.414 VND.  
84 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên.  
7,6%/năm, lãi suất sẽ được điều chỉnh 3 tháng một lần và được xác định bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 2,2%/năm trong suốt thời hạn cho vay.  
Đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê số 2 - Khu công nghiệp Châu Đức.  
- Quyền sử dụng đất và nhà xưởng số 1 Khu công nghiệp Châu Đức - Xem thêm Mục 4.9 và 4.11;  
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 844813 Số vào sổ cấp GCN 11479 và CV 844814 Số vào sổ cấp GCN 11480 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 21/08/2020;  
- Nhà xưởng số 2 Khu công nghiệp Châu Đức - Xem thêm Mục 4.9.

(c) Vay Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa:

- Hạn mức vay:  
Số dư tại ngày 31/12/2025:  
Thời hạn vay:  
Lãi suất:  
Mục đích vay:  
Tài sản đảm bảo:

33.987.500.000 VND.  
23.499.236.518 VND.  
60 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên.  
5,1%/năm có định trong vòng 12 tháng kể từ ngày rút vốn vay đầu tiên, lãi suất sẽ được điều chỉnh sau đó bằng lãi suất cá nhân niêm yết kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng cộng với 2,2%/năm và điều chỉnh 3 tháng một lần cho đến hết thời hạn vay.  
Đầu tư xây dựng nhà máy xử lý nước thải Khu công nghiệp Thạnh Phú và Khu công nghiệp Gò Dầu giai đoạn 2.  
Nhà xưởng cho thuê Đường 3A tại Khu công nghiệp Biên Hòa 2 và nhà xưởng cho thuê số 2 tại Khu công nghiệp Thạnh Phú - Xem thêm Mục 4.9.

13/12/2025 09:13:11



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

(d) Vay Quý Bảo vệ môi trường tỉnh Đồng Nai:

Hạn mức vay:	20.338.000.000 VND.
Số dư tại ngày 31/12/2025:	2.617.322.500 VND.
Thời hạn vay:	60 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên.
Lãi suất:	2,6%/năm.
Mục đích vay:	Đầu tư nhà máy xử lý nước thải tại Khu công nghiệp Xuân Lộc.
Tài sản đảm bảo:	Bảo lãnh của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Đồng Nai.
(e) Vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Biên Hòa:	
Hạn mức vay:	400.000.000.000 VND.
Số dư tại ngày 31/12/2025:	3.344.072.000 VND.
Thời hạn vay:	84 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên.
Lãi suất:	6,8%/năm có định trong 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; lãi suất sẽ được điều chỉnh sau đó và được xác định bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của Bên cho vay cộng biên độ có định 2,5%/năm cho đến hết thời hạn vay.
Mục đích vay:	Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Thạnh Phú.
Tài sản đảm bảo:	- Toàn bộ các quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng thuê đất số số 26/HĐTĐ ngày 04/09/2024, 01/HĐTĐ ngày 17/01/2017 và 05/HĐTĐ ngày 04/04/2023 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai và Công ty. - Quyền tài sản hợp đồng thuê đất số 03/HĐHT/TP, 04/HĐTĐ/GD, 22/HĐTĐ/BH2, 05/HĐTĐ/GD. - Hợp đồng cầm cố tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn số 682/2025/38514 - Xem thêm Mục 4.2.

4.20. Quý khen thưởng phúc lợi

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Số dư đầu năm	16.181.141.033	15.981.020.493
Trích lập trong năm	10.230.000.000	9.989.154.610
Tăng khác	10.530.000	83.488.236
Sử dụng trong năm	(9.585.422.647)	(9.872.522.306)
Số dư cuối năm	16.836.248.386	16.181.141.033

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.21. Vốn chủ sở hữu

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu			
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND
Tại ngày 01/01/2024	300.000.000.000	5.612.631.906	114.288.701.318	171.055.007.078
Lãi trong năm trước	-	-	-	196.648.864.114
Trích quỹ thuộc nguồn vốn	-	-	11.636.618.439	(11.636.618.439)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(9.989.154.610)
Chia cổ tức	-	-	-	(99.000.000.000)
Tại ngày 01/01/2025	300.000.000.000	5.612.631.906	125.925.319.757	247.078.098.143
Lãi trong năm nay	-	-	-	201.714.528.637
Trích quỹ thuộc nguồn vốn	-	-	58.994.659.234	(58.994.659.234)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(10.230.000.000)
Chia cổ tức	-	-	-	(90.000.000.000)
Tại ngày 31/12/2025	300.000.000.000	5.612.631.906	184.919.978.991	289.567.967.546

Việc phân phối lợi nhuận năm 2025 được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 15/NQ-ĐHĐCĐ-SZB ngày 10 tháng 04 năm 2025.

(Xem trang tiếp theo)



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.21.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	138.670.000.000	138.670.000.000
Quý Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai	9.000.000.000	9.000.000.000
Các cổ đông khác	152.330.000.000	152.330.000.000
<b>Cộng</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>300.000.000.000</b>

4.21.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	30.000.000	30.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	30.000.000	30.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	30.000.000	30.000.000

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

4.21.4. Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	201.714.528.637	196.648.864.114
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	(9.238.525.412)	(10.225.740.934)
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	192.476.003.225	186.423.123.180
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	30.000.000	30.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>6.416</b>	<b>6.214</b>

(\*) Tại ngày báo cáo tài chính, Công ty ước tính số trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2025 với tỷ lệ 4,58% lợi nhuận sau thuế theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 15/NQ-ĐHĐCĐ-SZB ngày 10 tháng 04 năm 2025.

4.21.5. Cổ tức

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Cổ tức đợt 2 năm 2024 (30%)	90.000.000.000	-
Cổ tức đợt 1 năm 2024 (10%)	-	30.000.000.000
Cổ tức đợt 2 năm 2023 (23%)	-	69.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>90.000.000.000</b>	<b>99.000.000.000</b>

Căn cứ vào Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 15/NQ-ĐHĐCĐ-SZB ngày 10 tháng 04 năm 2025, cổ tức năm 2024 được chia với tỷ lệ 40% vốn điều lệ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu cho thuê đất, kinh doanh hạ tầng	314.033.023.632	279.973.689.186
Doanh thu chuyển quyền thuê đất Khu công nghiệp Châu Đức	58.129.263.150	108.391.432.320
Doanh thu kinh doanh nước sạch	79.000.476.600	79.921.937.800
Doanh thu cho thuê văn phòng, nhà xưởng và nhà máy xử lý nước thải	55.843.815.111	44.273.845.036
Doanh thu góp vốn hợp tác kinh doanh kho ICD	15.081.072.239	14.282.737.762
<b>Cộng</b>	<b>522.087.650.732</b>	<b>526.843.642.104</b>

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

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn cho thuê đất, kinh doanh hạ tầng	146.138.719.268	142.572.143.099
Giá vốn chuyển quyền thuê đất Khu công nghiệp Châu Đức	9.787.945.862	24.678.901.587
Giá vốn kinh doanh nước sạch	77.638.801.293	76.677.248.051
Giá vốn cho thuê văn phòng, nhà xưởng và nhà máy xử lý nước thải	23.069.608.036	18.092.453.165
<b>Cộng</b>	<b>256.635.074.459</b>	<b>262.020.745.902</b>

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi	18.081.458.661	13.235.480.377

(Xem trang tiếp theo)



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	5.710.801.828	4.612.028.880
Chi phí đồ dùng văn phòng	710.215.603	856.414.199
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.355.873.754	3.073.767.389
Thuế, phí và lệ phí	4.000.000	4.000.000
Chi phí/(Hoàn nhập) dự phòng nợ phải thu khó đòi	(77.251.345)	(351.809.173)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.234.516.934	18.521.851.376
Chi phí quản lý khác	3.157.359.380	2.770.062.037
<b>Cộng</b>	<b>30.095.516.154</b>	<b>29.486.314.708</b>

5.5. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân công	37.026.542.127	46.896.960.058
Chi phí khấu hao tài sản cố định	46.437.490.419	42.474.108.617
Chi phí/(Hoàn nhập) dự phòng nợ phải thu khó đòi	(77.251.345)	(351.809.173)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	203.141.736.789	201.650.860.782
Chi phí khác bằng tiền	3.871.574.983	3.630.476.236
<b>Cộng</b>	<b>290.400.092.973</b>	<b>294.300.596.520</b>

5.6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	248.916.729.074	242.599.817.945
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	2.175.345.347	1.437.688.971
Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh	251.092.074.421	244.037.506.916
Trừ: Thu nhập được miễn thuế (*)	(15.081.072.239)	(14.282.737.762)
Thu nhập tính thuế	236.011.002.182	229.754.769.154
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>47.202.200.437</b>	<b>45.950.953.831</b>

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 TNDN.

(\*) Thu nhập miễn thuế là lợi nhuận được chia từ hợp đồng hợp tác kinh doanh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	83.381.534.432	2.777.518.000

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(19.615.308.880)	(11.798.838.380)

(Xem trang tiếp theo)



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

**Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam**

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

## 7. 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 năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025**

ĐVT: Triệu VND								
	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản		Lĩnh vực kinh doanh nước sạch		Các lĩnh vực khác		Tổng cộng	
	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
Doanh thu từ khách hàng bên ngoài	428.006	432.639	79.001	79.922	15.081	14.283	522.088	526.844
Kết quả hoạt động kinh doanh								
Kết quả của bộ phận	249.010	247.295	1.362	3.245	15.081	14.283	265.453	264.823
Chi phí không phân bổ							(33.391)	(33.754)
Lợi nhuận khác không phân bổ							1.897	1.823
Thu nhập tài chính							18.081	13.236
Chi phí tài chính							(3.123)	(3.528)
Lợi nhuận trước thuế							248.917	242.600
Thuế thu nhập doanh nghiệp							(47.202)	(45.951)
Lợi nhuận sau thuế							201.715	196.649

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

**Địa chỉ:** Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

**Các thông tin khác:**

ĐVT: Triệu VND

Lĩnh vực kinh doanh bất động sản		Lĩnh vực kinh doanh nước sạch		Các lĩnh vực khác		Tổng cộng	
Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Năm 2025	Năm 2024
31/12/2025	01/01/2025	31/12/2025	01/01/2025	31/12/2025	01/01/2025	1.854.003	1.578.076
						1.073.903	899.460
Tài sản không phân bổ							
Nợ phải trả không phân bổ							

(Xem trang tiếp theo)



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 Cảng Đồng Nai	Công ty trong nội bộ tập đoàn
3. Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Công ty trong nội bộ tập đoàn
4. Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	Công ty trong nội bộ tập đoàn
5. Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Công ty trong nội bộ tập đoàn
6. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	Công ty trong nội bộ tập đoàn
7. Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Công ty trong nội bộ tập đoàn
8. Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	Công ty trong nội bộ tập đoàn
9. Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	Công ty trong nội bộ tập đoàn
10. Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Công ty trong nội bộ tập đoàn
11. Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Công ty trong nội bộ tập đoàn
12. Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	Công ty trong nội bộ tập đoàn
13. Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	Công ty trong nội bộ tập đoàn
14. Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	Công ty trong nội bộ tập đoàn
15. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng	Nhân sự quản lý chủ chốt

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

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng:		
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	206.711.400	188.133.540
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	45.993.675	41.055.000
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	3.622.500	-
<b>Cộng - Xem thêm Mục 4.3</b>	<b>256.327.575</b>	<b>229.188.540</b>
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn - Xem thêm Mục 4.5:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	-	35.638.857.925
Phải trả người bán ngắn hạn:		
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 Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	701.917.480	702.315.688
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	667.248.624	613.868.911
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	99.922.450	-
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	9.072.000	8.380.800
<b>Cộng - Xem thêm Mục 4.12</b>	<b>24.113.110.904</b>	<b>1.324.565.399</b>

Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn - Xem thêm Mục 4.18:

Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	95.000.000	95.000.000
-------------------------------------	------------	------------

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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 Dịch vụ Sonadezi	6.434.961.832	6.452.344.756
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	2.366.100.600	2.101.201.000
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	472.788.000	464.439.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	439.344.772	423.209.974
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	5.623.500	-
<b>Cộng - Xem thêm Mục 5.1</b>	<b>9.718.818.704</b>	<b>9.441.194.730</b>
Mua hàng hóa, dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	127.761.417.360	47.151.038.250
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	54.252.374.823	56.649.276.590
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	21.974.890.177	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	7.725.355.229	7.705.771.094
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	3.346.636.568	1.943.781.698
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	1.965.337.114	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	599.209.795	723.710.340
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	83.985.000	79.805.000
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	-	18.450.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	-	210.000.000
<b>Cộng</b>	<b>217.709.206.066</b>	<b>114.481.832.972</b>
Chia cổ tức:		
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	41.601.000.000	45.761.100.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	7.564.368.000	8.320.804.800
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	3.782.175.000	4.160.392.500
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	1.512.870.000	1.664.157.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	126.072.000	138.679.200
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	1.791.372.000	1.952.359.200
<b>Cộng</b>	<b>56.377.857.000</b>	<b>61.997.492.700</b>

(Xem trang tiếp theo)



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Thù lao của Hội đồng quản trị được hưởng trong năm như sau:

Tên	Chức vụ	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Bà Lương Minh Hiền	Chủ tịch Hội đồng quản trị	190.740.741	314.777.778
Ông Nguyễn Ngọc Đại	Thành viên Hội đồng quản trị	152.592.593	252.222.222
Ông Phạm Văn Tĩnh	Thành viên Hội đồng quản trị	152.592.593	252.222.222
Ông Nguyễn Bá Chuyên	Thành viên Hội đồng quản trị (bổ nhiệm ngày 28/03/2024)	138.444.444	118.666.667
Ông Trần Anh Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị (bổ nhiệm ngày 28/03/2024)	138.444.444	118.666.667
Ông Trần Thanh Hải	Thành viên Hội đồng quản trị (miễn nhiệm ngày 28/03/2024)	14.148.148	133.555.556
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị (miễn nhiệm ngày 28/03/2024)	14.148.148	133.555.556
<b>Cộng</b>		<b>801.111.111</b>	<b>1.323.666.668</b>

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 Nguyễn Bá Chuyên	Tổng Giám đốc	1.535.283.796	1.251.949.431
Bà Lê Thị Kim Tuyền	Phó Tổng Giám Đốc	1.152.805.947	921.055.480
Ông Đặng Hải Bằng	Kế toán trưởng	1.339.774.841	1.058.438.861
<b>Cộng</b>		<b>4.027.864.584</b>	<b>3.231.443.772</b>

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

Tên	Chức vụ	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Bà Lưu Thị Thuý Vân	Trưởng ban	1.152.135.416	908.556.228
Ông Nguyễn Công Hiếu	Thành viên	76.296.296	125.411.111
Bà Nguyễn Khả Phương Thu	Thành viên	76.296.296	125.411.111
<b>Cộng</b>		<b>1.304.728.008</b>	<b>1.159.378.450</b>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

9. 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 trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	6.214	6.173

Việc báo cáo lại các thông tin so sánh nêu trên là do Công ty điều chỉnh quỹ khen thưởng phúc lợi đã tạm trích trong Báo cáo tài chính năm 2024 theo số được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2025 số 15/NQ-ĐHĐCĐ-SZB ngày 10 tháng 04 năm 2025.

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

Không có vấn đề hoặc tình huống nào 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.



Nguyễn Bá Chuyên  
Tổng Giám đốc

Đặng Hải Bằng  
Kế toán trưởng

Hoàng Thị Thanh Liên  
Người lập

Đồng Nai, ngày 25 tháng 02 năm 2026





# 2025 BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH  
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT  
TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN BÁ CHUYỀN





Địa chỉ: Số 1 đường 3A, KCN Biên Hòa 2, Phường Long Hưng, Tỉnh Đồng Nai

Điện thoại: (0251) 3834700 - Fax: (0251) 3835164

Email: [marketing@szb.com.vn](mailto:marketing@szb.com.vn)

Website: [szb.com.vn](http://szb.com.vn)