

Số: 3.18.../SZB-TKCT

Đồng Nai, ngày 17 tháng 07 năm 2025

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

Kính gửi:

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

- Tên tổ chức: Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình
- Mã chứng khoán: SZB
- Địa chỉ: Số 1, đường 3A, KCN Biên Hòa 2, Phường Long 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)
- Người thực hiện công bố thông tin: Ông Nguyễn Bá Chuyên - Tổng Giám đốc
- Loại thông tin công bố:

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

**Nội dung thông tin công bố:** Báo cáo tài chính Quý II năm 2025.

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 17/07/2025 tại đường dẫn: <https://szb.com.vn/vn/bao-cai-tai-chinh.html>.

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

**\* Tài liệu đính kèm:**

- Báo cáo tài chính Quý II năm 2025 của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình;

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VT, TKCT.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT  
TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Bá Chuyên

TỔNG CÔNG TY SONADEZI  
CÔNG TY CP SONADEZI LONG BÌNH

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

Số: 319.../SZB-KD

Đồng Nai, ngày 17 tháng 07 năm 2025

## CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) Quý II năm 2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

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

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

**2. Nội dung thông tin công bố:**

- BCTC Quý II năm 2025
  - ☒ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);
  - ☐ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);
  - ☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng);
- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:
  - + Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán):
    - ☐ Có ☒ Không
  - Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:
    - ☐ Có ☐ Không
  - + Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm):
    - ☐ Có ☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:



☐ Có ☐ Không

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

☐ Có ☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có ☐ Không

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

☐ Có ☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có ☐ Không

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày .../07/2025 tại đường dẫn: <https://szb.com.vn/vn/bao-cai-tai-chinh.html>

### 3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên trong năm 2025.

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

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

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

#### Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo tài chính Quý II năm 2025 của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình;

#### Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, TKCT.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT  
TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Bá Chuyên



**TỔNG CÔNG TY SONADEZI**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, KCN Biên Hoà 2, Phường  
Long Hưng, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.  
Website: [www.szb.com.vn](http://www.szb.com.vn)

Điện thoại: +84 251 383 4700  
Fax: +84 251 383 5164  
E-mail: [info@szb.com.vn](mailto:info@szb.com.vn)

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

## **QUÝ 2 NĂM 2025**



Tháng 7/2025



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Địa chỉ: Số 1 đường 3A Khu Công nghiệp Biên Hoà 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai

Mã số thuế: 3601867699

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 2 NĂM 2025

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>560.538.809.153</b>	<b>448.015.505.307</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>185.894.103.451</b>	<b>254.975.301.936</b>
1. Tiền	111		25.894.103.451	20.975.301.936
2. Các khoản tương đương tiền	112		160.000.000.000	234.000.000.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>247.500.000.000</b>	<b>93.500.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	247.500.000.000	93.500.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>105.945.146.640</b>	<b>87.657.893.462</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	28.153.869.971	19.460.146.035
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	38.090.480.257	31.676.254.094
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	40.414.691.155	37.235.388.076
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(713.894.743)	(713.894.743)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>5.956.982.808</b>	<b>6.159.286.635</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.6	5.956.982.808	6.159.286.635
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>15.242.576.254</b>	<b>5.723.023.274</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		53.804.271	5.723.023.274
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		15.188.771.983	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Địa chỉ: Số 1 đường 3A Khu Công nghiệp Biên Hoà 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai

Mã số thuế: 3601867699

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 2 NĂM 2025

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.127.551.717.433</b>	<b>1.130.060.915.883</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>89.623.016.855</b>	<b>89.623.016.855</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	89.623.016.855	89.623.016.855
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>391.604.730.367</b>	<b>402.303.590.999</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	361.796.024.802	371.995.894.712
<i>Nguyên giá</i>	222		1.000.212.452.845	992.238.143.646
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(638.416.428.043)	(620.242.248.934)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	29.808.705.565	30.307.696.287
<i>Nguyên giá</i>	228		94.561.110.266	94.561.110.266
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(64.752.404.701)	(64.253.413.979)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.9</b>	<b>104.141.911.076</b>	<b>108.255.209.335</b>
<i>Nguyên giá</i>	231		159.316.812.513	159.316.812.513
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(55.174.901.437)	(51.061.603.178)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>32.991.154.180</b>	<b>15.458.627.104</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.10	32.991.154.180	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 vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2b	40.000.000.000	40.000.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>469.190.904.955</b>	<b>474.420.471.590</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	466.150.214.211	471.379.780.846
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.12	3.040.690.744	3.040.690.744
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>1.688.090.526.586</b>	<b>1.578.076.421.190</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Địa chỉ: Số 1 đường 3A Khu Công nghiệp Biên Hoà 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai

Mã số thuế: 3601867699

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 2 NĂM 2025****Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>946.550.714.016</b>	<b>899.460.371.384</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>192.852.719.948</b>	<b>186.629.042.973</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	13.802.582.146	52.347.932.160
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14a	60.174.541.913	14.023.333.594
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	19.227.790.209	7.156.754.410
4. Phải trả người lao động	314	V.16	2.268.331.880	17.897.873.147
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	15.203.453.720	15.266.453.720
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18a	32.197.956.929	30.759.891.720
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19a	15.835.469.594	21.196.824.809
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		13.400.838.380	11.798.838.380
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.20	20.741.755.177	16.181.141.033
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>753.697.994.068</b>	<b>712.831.328.411</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18b	687.019.001.616	658.893.156.602
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.19b	16.442.171.732	15.699.768.182
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		50.236.820.720	38.238.403.627
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**


Địa chỉ: Số 1 đường 3A Khu Công nghiệp Biên Hoà 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai

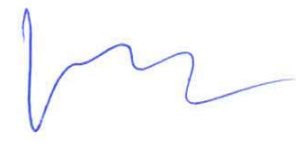
Mã số thuế: 3601867699

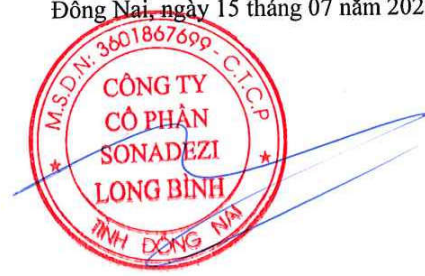
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 2 NĂM 2025****Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>741.539.812.570</b>	<b>678.616.049.806</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.21</b>	<b>741.539.812.570</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	V.21	300.000.000.000	300.000.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	V.21	5.612.631.906	5.612.631.906
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.21	184.919.978.991	125.925.319.757
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.21	251.007.201.673	247.078.098.143
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		177.853.438.909	80.429.234.029
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		73.153.762.764	166.648.864.114
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>1.688.090.526.586</b>	<b>1.578.076.421.190</b>

Đồng Nai, ngày 15 tháng 07 năm 2025

  
**Hoàng Thị Thanh Liên**  
 Người lập

  
**Đặng Hải Bằng**  
 Kế toán trưởng

  
**Nguyễn Bá Chuyên**  
 Tổng giám đốc

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Địa chỉ: Số 1 đường 3A Khu Công nghiệp Biên Hoà 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai

Mã số thuế: 3601867699

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 2 NĂM 2025****BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH  
QUÝ 2/2025**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu		Mã số	Thuyết minh	Quý 2		Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý này	
				Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	106.552.074.600	115.793.507.007	207.236.326.549	317.347.865.540
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		106.552.074.600	115.793.507.007	207.236.326.549	317.347.865.540
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.2	56.322.932.154	61.690.965.581	109.070.529.178	124.002.850.512
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		50.229.142.446	54.102.541.426	98.165.797.371	193.345.015.028
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	7.494.718.706	4.211.465.561	8.766.753.475	6.582.374.918
7.	Chi phí tài chính	22	VI.4	835.486.988	1.048.055.367	1.473.187.773	1.860.401.098
	Trong đó: chi phí lãi vay	23		835.486.988	1.048.055.367	1.473.187.773	1.860.401.098
8.	Chi phí bán hàng	25	VI.5	618.933.875	407.155.786	898.790.430	3.467.954.058
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	6.217.855.723	8.027.602.807	13.686.782.362	14.784.386.950
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		50.051.584.566	48.831.193.027	90.873.790.281	179.814.647.840
11.	Thu nhập khác	31	VI.7	369.602.330	364.792.302	713.560.967	1.015.785.224
12.	Chi phí khác	32	VI.8	5.000.186	1.350	6.145.481	4.386
13.	Lợi nhuận khác	40		364.602.144	364.790.952	707.415.486	1.015.780.838
14.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		50.416.186.710	49.195.983.979	91.581.205.767	180.830.428.678
15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		10.150.270.684	7.038.821.803	18.427.443.003	33.395.191.243
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	-
17.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		40.265.916.026	42.157.162.176	73.153.762.764	147.435.237.435
18.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		1.342	1.405	2.438	4.915
19.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		1.342	1.405	2.438	4.915

Đồng Nai, ngày 15 tháng 07 năm 2025

Hoàng Thị Thanh Liên  
Người lậpĐặng Hải Bằng  
Kế toán trưởngNguyễn Bá Chuyên  
Tổng Giám đốc

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Địa chỉ: Số 1 đường 3A Khu Công nghiệp Biên Hoà 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai

Mã số thuế: 3601867699

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 2 NĂM 2025****BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Quý 2 năm 2025

				Đơn vị tính: VND		
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 2		Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>						
1. Lợi nhuận trước thuế	01		50.416.186.710	49.195.983.979	91.581.205.767	180.830.428.678
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>						
Khấu hao TSCĐ và BDSĐT	02		11.424.341.660	10.443.628.257	22.786.468.090	20.827.551.925
Các khoản dự phòng	03			-	-	(1.065.703.916)
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04			-	-	-
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(7.494.718.706)	(4.211.465.561)	(8.766.753.475)	(6.582.374.918)
Chi phí lãi vay	06		835.486.988	1.048.055.367	1.473.187.773	1.860.401.098
Các khoản điều chỉnh khác	07				-	-
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>						
	08		55.181.296.652	56.476.202.042	107.074.108.155	195.870.302.867
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(27.108.276.751)	(755.015.216)	(24.682.076.022)	(4.582.387.102)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		37.766.667	(391.916.667)	202.303.827	1.082.291.315
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(47.278.563.033)	(46.529.580.128)	62.767.645.769	(80.466.049.872)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		959.573.970	(8.848.198.470)	5.229.566.635	9.219.340.001
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13				-	-
Tiền lãi vay đã trả	14		(733.535.332)	(1.048.055.367)	(1.493.053.704)	(2.023.292.603)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(25.281.152.960)	(6.096.810.220)	(27.629.837.592)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		10.530.000	2.700.000	10.530.000	2.700.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(2.423.019.260)	(954.854.600)	(5.679.915.856)	(5.902.021.360)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(21.354.227.087)	(27.329.871.366)	137.332.298.584	85.571.045.654
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>						
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(30.865.065.965)	(1.978.143.028)	(71.655.937.501)	(18.971.208.659)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22			-	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(50.000.000.000)	(70.500.000.000)	(232.000.000.000)	(158.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		55.000.000.000	25.000.000.000	78.000.000.000	91.300.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			-	-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			-	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.438.377.611	2.080.366.889	5.642.023.339	6.469.154.876
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(22.426.688.354)	(45.397.776.139)	(220.013.914.162)	(79.702.053.783)
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>						
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-	-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		14.460.883.783		19.499.836.283	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(2.949.709.595)	(2.949.709.595)	(5.899.419.190)	(5.899.419.190)
5. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		11.511.174.188	(2.949.709.595)	13.600.417.093	(5.899.419.190)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		(32.269.741.253)	(75.677.357.100)	(69.081.198.485)	(30.427.319)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		218.163.844.704	347.860.656.621	254.975.301.936	272.213.726.840
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	70		185.894.103.451	272.183.299.521	185.894.103.451	272.183.299.521

Đồng Nai, ngày 15 tháng 07 năm 2025

Hoàng Thị Thanh Liên  
Người lậpĐặng Hải Bằng  
Kế toán trưởngNguyễn Bá Chuyên  
Tổng Giám đốc



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY****1. Hình thức sở hữu vốn**

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

- Quyết định số 4391/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2008 của Chủ tịch Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai cổ phần hóa từ Doanh nghiệp Nhà nước - Xí nghiệp dịch vụ Khu công nghiệp Sonadezi thuộc Công ty phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa (nay là Tổng Công ty Cổ phần phát triển Khu công nghiệp).
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3601867699 ngày 01 tháng 07 năm 2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 06 tháng 05 năm 2022.
- Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 300.000.000.000 VND, được chi tiết như sau:

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 97 người (31/12/2024: 95 người).

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Kinh doanh cơ sở hạ tầng.

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

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

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

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

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

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

**II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****1. Năm tài chính**

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

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

**3. Cơ sở lập báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam, theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam.

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

Công ty tuân thủ Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính tại ngày 30 tháng 06 năm 2025. Công ty đã áp dụng các chuẩn mực kế toán và các hướng dẫn kế toán mới của Bộ Tài chính như được trình bày tại mục IV dưới đây.

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

Báo cáo tài chính giữa niên độ này áp dụng các chính sách kế toán theo các thông tư sau:

- Thông tư 200/2014/TT-BTC (TT200) ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp.
- Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.



**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
Tiền mặt	23.708.472	84.919.704
Tiền gửi ngân hàng	25.870.394.979	20.890.382.232
Các khoản tương đương tiền (*)	160.000.000.000	234.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>185.894.103.451</b>	<b>254.975.301.936</b>

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

**2. Các khoản đầu tư tài chính****a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 03 tháng đến không quá 12 tháng tại các ngân hàng, lãi suất từ 4,5%/năm đến 5,6%/năm.

**b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

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

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

**3. Phải thu của khách hàng**

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
Công ty Cổ phần Quốc tế Pancera	4.821.967.400	4.825.807.250
Các khách hàng khác	23.074.461.471	14.405.150.245
Phải thu khách hàng là các bên có liên quan - Xem thêm mục VII	257.441.100	229.188.540
<b>Cộng</b>	<b>28.153.869.971</b>	<b>19.460.146.035</b>

**4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
Trung tâm Phát triển Quỹ đất - Huyện Vĩnh Cửu	26.875.171.194	24.912.723.694
Công ty Cổ phần kỹ thuật Seen	2.278.088.555	5.966.557.200
Công ty Cổ phần xây dựng Phạm Khang	4.011.277.382	-
Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng Việt Kiến Minh	3.158.062.416	-
Các khách hàng khác	1.218.792.399	796.973.200
Trả trước cho người bán là các bên có liên quan - Công ty Cổ phần dịch vụ Sonadezi	549.088.311	-
<b>Cộng</b>	<b>38.090.480.257</b>	<b>31.676.254.094</b>

**5. Phải thu khác**

<b>a. Ngắn hạn:</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
Tạm nộp thuế TNDN kinh doanh bất động sản	140.233.337	140.233.337
Tạm ứng	51.300.000	5.000.000
Ký quỹ ngắn hạn là bên liên quan – Xem thêm mục VII	35.638.857.925	35.638.857.925
Phải thu khác	4.584.299.893	1.451.296.814
<b>Cộng</b>	<b>40.414.691.155</b>	<b>37.235.388.076</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Góp vốn hợp tác kinh doanh ICD Tân cảng Long Bình	89.623.016.855	89.623.016.855
<b>Cộng</b>	<b>89.623.016.855</b>	<b>89.623.016.855</b>

▪ 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, Công ty hợp tác với Công ty Cổ phần ICD Tân Cảng Long Bình để thực hiện dự án đầu tư, xây dựng kho tại khu đất ICD Tân Cảng Long Bình và thực hiện các hoạt động kinh doanh dịch vụ kho và các giá trị gia tăng liên quan đến dịch vụ kho với thời gian thực hiện dự án là 45 năm kể từ ngày 21 tháng 9 năm 2013. Tổng mức đầu tư của dự án là 323.409.000.000 đồng, trong đó vốn tự có của dự án là 186.673.000.000 đồng, Công ty đã góp đủ 49% vốn tự có của dự án.

▪ Lũy kế đến ngày 31/06/2025, vốn đầu tư dự án đã được hai bên liên doanh thu hồi theo tỷ lệ góp vốn với tổng số tiền là 3.769.353.358 đồng, trong đó Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình là 1.846.983.145 đồng, tương ứng tỷ lệ 49% vốn góp.

**6. Hàng tồn kho**

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
Công cụ, dụng cụ	266.900.000	476.716.667
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	5.690.082.808	5.682.569.968
<b>Cộng</b>	<b>5.956.982.808</b>	<b>6.159.286.635</b>

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

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
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 tại khu dân cư Trảng Bom	38.914.767	31.401.927
<b>Cộng</b>	<b>5.690.082.808</b>	<b>5.682.569.968</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

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

Báo cáo tài chính quý 2 năm 2025

MST: 3601867699

Mẫu số B 09-DN

**7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu năm	655.534.969.426	29.435.669.962	301.097.957.554	6.169.546.704	992.238.143.646
Tăng do mua sắm mới	-	-	5.734.543.273	63.840.000	5.798.383.273
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	2.175.925.926	-	-	-	2.175.925.926
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>657.710.895.352</b>	<b>29.435.669.962</b>	<b>306.832.500.827</b>	<b>6.233.386.704</b>	<b>1.000.212.452.845</b>

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng cập nhật đến 30/06/2025 là 378.780.361.458 VND.

**Giá trị hao mòn**

Số đầu năm	408.698.554.485	9.193.692.593	196.438.078.596	5.911.923.260	620.242.248.934
Khấu hao trong năm	11.301.761.648	1.611.878.460	5.155.915.949	104.623.052	18.174.179.109
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>420.000.316.133</b>	<b>10.805.571.053</b>	<b>201.593.994.545</b>	<b>6.016.546.312</b>	<b>638.416.428.043</b>

**Giá trị còn lại**

Tại ngày đầu năm	246.836.414.941	20.241.977.369	104.659.878.958	257.623.444	371.995.894.712
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>237.710.579.219</b>	<b>18.630.098.909</b>	<b>105.238.506.282</b>	<b>216.840.392</b>	<b>361.796.024.802</b>

**8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	94.378.489.156	182.621.110	94.561.110.266
Mua trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>94.378.489.156</b>	<b>182.621.110</b>	<b>94.561.110.266</b>
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	64.070.792.869	182.621.110	64.253.413.979
Khấu hao trong năm	249.495.361	-	249.495.361
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>64.569.783.591</b>	<b>182.621.110</b>	<b>64.752.404.701</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	30.307.696.287	-	30.307.696.287
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>29.808.705.565</b>	<b>-</b>	<b>29.808.705.565</b>

Nguyên giá các TSCĐ vô hình đã khấu hao hết cập nhật đến 30/06/2025 là 34.434.543.199 VND.



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**Số 1, đường 3A, KCN Biên Hòa 2, Phường Long Hưng, Tỉnh Đồng Nai  
Báo cáo tài chính quý 2 năm 2025

MST: 3601867699

Mẫu số B 09-DN

**9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Số cuối kỳ	Tăng, giảm trong kỳ	Số đầu năm
Bất động sản đầu tư cho thuê:			
Nguyên giá:			
1. Nhà xưởng Texchempack (Lô X)	1.742.009.864		1.742.009.864
2. Nhà xưởng Texchempack (Lô Y)	1.277.787.910		1.277.787.910
3. Nhà văn phòng VietNamFatt	2.270.100.000		2.270.100.000
4. Nhà xưởng VietNamFatt	10.064.815.590		10.064.815.590
5. Công trình Huekai	6.170.819.409		6.170.819.409
6. Bể chứa nước ngầm 50m <sup>3</sup> Textchempack	68.080.841		68.080.841
7. Nhà xưởng đường 16A	6.858.015.652		6.858.015.652
8. Nhà xưởng Phillips	9.549.943.771		9.549.943.771
9. Nhà xưởng mở rộng Bluescopes	11.209.061.200		11.209.061.200
10. Nhà xưởng mở rộng đường 19A	8.751.883.602		8.751.883.602
11. Nhà xưởng số 1 KCN Thanh Phú	8.956.934.282		8.956.934.282
12. Nhà xưởng mở rộng đường 19A-GD 2	20.991.598.896		20.991.598.896
13. Nhà xưởng số 2 KCN Thanh Phú	38.388.722.145		38.388.722.145
14. Nhà xưởng số 1 KCN Châu Đức	33.017.039.351		33.017.039.351
<b>Cộng</b>	<b>159.316.812.513</b>		<b>159.316.812.513</b>

Giá trị hao mòn lũy kế:

1. Nhà xưởng Texchempack (Lô X)	1.620.751.148	47.038.388	1.573.712.760
2. Nhà xưởng Texchempack (Lô Y)	668.913.224	31.944.698	636.968.526
3. Nhà văn phòng VietNamFatt	2.022.876.781	54.938.494	1.967.938.287
4. Nhà xưởng VietNamFatt	8.953.058.340	245.261.834	8.707.796.506
5. Công trình Huekai	6.170.819.409	-	6.170.819.409
6. Bể chứa nước ngầm 50m <sup>3</sup> Textchempack	68.080.841	-	68.080.841
7. Nhà xưởng đường 16A	5.697.555.542	219.920.228	5.477.635.314
8. Nhà xưởng Phillips	4.598.709.572	238.748.594	4.359.960.978
9. Nhà xưởng mở rộng Bluescopes	4.901.360.890	296.710.274	4.604.650.616
10. Nhà xưởng mở rộng đường 19A	3.702.853.870	218.797.090	3.484.056.780
11. Nhà xưởng số 1 KCN Thanh Phú	4.676.064.881	222.709.749	4.453.355.132
12. Nhà xưởng mở rộng đường 19A-GD 2	5.809.558.660	524.789.974	5.284.768.686
13. Nhà xưởng số 2 KCN Thanh Phú	3.393.146.287	1.141.100.382	2.252.045.905
14. Nhà xưởng số 1 KCN Châu Đức	2.891.151.992	871.338.554	2.019.813.438
<b>Cộng</b>	<b>55.174.901.437</b>	<b>4.113.298.259</b>	<b>51.061.603.178</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Số 1, đường 3A, KCN Biên Hòa 2, Phường Long Hưng, Tỉnh Đồng Nai  
Báo cáo tài chính quý 2 năm 2025

**MST: 3601867699**

Mẫu số B 09-DN

Giá trị còn lại:

Khoản mục	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1. Nhà xưởng Texchempack (Lô X)	121.258.716	168.297.104
2. Nhà xưởng Texchempack (Lô Y)	608.874.686	640.819.384
3. Nhà văn phòng VietNamFatt	247.223.219	302.161.713
4. Nhà xưởng VietNamFatt	1.111.757.250	1.357.019.084
5. Công trình Huekai	-	-
6. Bể chứa nước ngầm 50m <sup>3</sup> Textchempack	-	-
7. Nhà xưởng đường 16A	1.160.460.110	1.380.380.338
8. Nhà xưởng Phillips	4.951.234.199	5.189.982.793
9. Nhà xưởng mở rộng Bluescopes	6.307.700.310	6.604.410.584
10. Nhà xưởng mở rộng đường 19A	5.049.029.732	5.267.826.822
11. Nhà xưởng số 1 KCN Thanh Phú	4.280.869.401	4.503.579.150
12. Nhà xưởng mở rộng đường 19A-GĐ 2	15.182.040.236	15.706.830.210
13. Nhà xưởng số 2 KCN Thanh Phú	34.995.575.858	36.136.676.240
14. Nhà xưởng số 1 KCN Châu Đức	30.125.887.359	30.997.225.913
<b>Cộng</b>	<b>104.141.911.076</b>	<b>108.255.209.335</b>

**10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Xây dựng cơ bản dở dang:		
Xây dựng cơ bản:		
Công trình Khu công nghiệp Châu Đức	753.564.033	554.219.219
Công trình Khu công nghiệp Biên Hòa 2	19.874.486	3.705.140.516
Công trình Khu công nghiệp Thanh Phú	24.863.056.609	2.599.517.361
Công trình Khu công nghiệp Gò Dầu	7.337.306.849	8.599.750.008
Công trình Khu công nghiệp Xuân Lộc	17.352.203	-
<b>Cộng</b>	<b>32.991.154.180</b>	<b>15.458.627.104</b>

**11. Chi phí trả trước**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dài hạn:		
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng dự án khu công nghiệp Thanh Phú	351.463.893.063	351.387.655.995
Tiền thuê đất khu công nghiệp Châu Đức	16.544.127.258	16.792.313.986
Tiền thuê đất nộp một lần khu công nghiệp Biên Hòa 2	14.099.768.765	14.443.242.677

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

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

Báo cáo tài chính quý 2 năm 2025

MST: 3601867699

Mẫu số B 09-DN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền thuê đất nộp một lần khu công nghiệp Gò Dầu	12.954.322.860	13.270.501.004
Tiền thuê đất khu công nghiệp Tân Đức	46.626.424.350	47.137.048.546
Chi phí khu công nghiệp Xuân Lộc nhận bàn giao khi cổ phần hóa	3.451.530.451	3.507.200.297
Công cụ, dụng cụ	691.897.732	732.795.007
Các khoản khác	20.318.249.732	24.109.023.334
<b>Cộng</b>	<b>466.150.214.211</b>	<b>471.379.780.846</b>

**12. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

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

**13. Phải trả người bán**

Phải trả cho người bán	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH MTV Đức Tín Nghĩa	385.946.090	385.946.090	6.161.657.951	6.161.657.951
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Seen	-	-	5.452.771.259	5.452.771.259
Công ty TNHH Tiên Triết	2.175.662.153	2.175.662.153	8.577.722.344	8.577.722.344
Công ty TNHH Tân Hóa An	686.397.350	686.397.350	11.538.846.991	11.538.846.991
Các đối tượng khác	7.379.933.660	7.379.933.660	12.351.846.422	12.351.846.422
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm mục VII	3.174.642.893	3.174.642.893	1.324.565.399	1.324.565.399
<b>Cộng</b>	<b>13.802.582.146</b>	<b>13.802.582.146</b>	<b>52.347.932.160</b>	<b>52.347.932.160</b>

**14. Người mua trả tiền trước**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn:		
Ông Mạch Đức Định	14.023.333.594	14.023.333.594
Các đối tượng khác	46.151.208.319	-
<b>Cộng</b>	<b>60.174.541.913</b>	<b>14.023.333.594</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Số 1, đường 3A, KCN Biên Hòa 2, Phường Long Hưng, Tỉnh Đồng Nai  
Báo cáo tài chính quý 2 năm 2025

MST: 3601867699  
Mẫu số B 09-DN

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

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Số phát sinh VND	Số đã khấu trừ VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Thuế GTGT được khấu trừ	53.804.271	6.928.628.191	(12.597.847.194)	5.723.023.274

**Tại ngày 30/06/2025****Phát sinh trong kỳ****Tại ngày 01/01/2025**

	Phải thu/khấu trừ	Phải nộp	Phải nộp	Đã khấu trừ VND	Phải nộp
Thuế GTGT	-	591.350.206	22.351.829.330	(9.162.631.930)	-
Thuế TNDN	-	18.427.443.003	18.427.443.003	(6.096.810.220)	6.096.810.220
Thuế TNCN	-	208.997.000	2.148.764.866	(2.999.712.056)	1.059.944.190
Tiền thuế đất	15.188.771.983	-	6.468.811.448	(21.657.583.431)	-
Thuế SDDPNN	-	-	12.355.800	(12.355.800)	-
Phí và lệ phí	-	-	126.080.000	(126.080.000)	-
<b>Cộng</b>	<b>15.188.771.983</b>	<b>19.227.790.209</b>	<b>49.535.284.447</b>	<b>(40.055.173.437)</b>	<b>7.156.754.410</b>

**16. Phải trả người lao động**

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

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

Báo cáo tài chính quý 2 năm 2025

MST: 3601867699

Mẫu số B 09-DN

**17. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trích trước tiền thuê đất KCN Gò Dầu	15.203.453.720	15.203.453.720
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	-	63.000.000
<b>Cộng</b>	<b>15.203.453.720</b>	<b>15.266.453.720</b>

**18. Doanh thu chưa thực hiện**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>a. Ngắn hạn:</b>		
Doanh thu nhận trước cho thuê đất		
Khu công nghiệp Biên Hòa 2	14.410.628.947	12.972.563.738
Khu công nghiệp Gò Dầu	8.382.142.722	8.382.142.722
Khu công nghiệp Thạnh Phú	8.627.758.790	8.627.758.790
Khu công nghiệp Xuân Lộc	777.426.470	777.426.470
<b>Cộng</b>	<b>32.197.956.929</b>	<b>30.759.891.720</b>
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>b. dài hạn:</b>		
Doanh thu nhận trước cho thuê đất		
Khu công nghiệp Biên Hòa 2	235.363.504.738	202.177.336.442
Khu công nghiệp Gò Dầu	184.309.043.882	188.500.115.242
Khu công nghiệp Thạnh Phú	243.917.216.284	244.394.978.222
Khu công nghiệp Xuân Lộc	23.429.236.712	23.820.726.696
<b>Cộng</b>	<b>687.019.001.616</b>	<b>658.893.156.602</b>

**19. Phải trả khác**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>a. Ngắn hạn:</b>		
Nhận ký quỹ ngắn hạn thuê đất	10.046.611.800	17.046.611.800
Nhận ký quỹ ngắn hạn thuê nhà xưởng	4.800.000.000	2.963.000.000
Nhận ký quỹ ngắn hạn thuê văn phòng	203.300.000	282.703.550
Nhận ký quỹ ngắn hạn nhà cung cấp	80.543.640	372.361.033
Nhận ký quỹ ngắn hạn nhà cung cấp là các bên liên quan	-	2.029.500
– xem thêm mục VII		
Các khoản phải trả, phải nộp khác	705.014.154	530.118.926
<b>Cộng</b>	<b>15.835.469.594</b>	<b>21.196.824.809</b>
<b>b. Dài hạn:</b>		
Nhận ký quỹ dài hạn thuê nhà xưởng	15.249.518.182	14.586.518.182
Nhận ký quỹ dài hạn thuê văn phòng	597.653.550	518.250.000
Nhận ký quỹ dài hạn thuê văn phòng là các bên liên quan	95.000.000	95.000.000
– xem thêm mục VII		
Nhận ký quỹ dài hạn thuê đất	500.000.000	500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>16.442.171.732</b>	<b>15.699.768.182</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

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

Báo cáo tài chính quý 2 năm 2025

MST: 3601867699

Mẫu số B 09-DN

**20. Quỹ khen thưởng phúc lợi**

	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	16.181.141.033	15.981.020.493
Trích lập trong kỳ	10.230.000.000	9.989.154.610
Tăng khác	10.530.000	83.488.236
Sử dụng trong kỳ	(5.679.915.856)	(9.872.522.306)
Số dư cuối kỳ	20.741.755.177	16.181.141.033

**21. Vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Tại ngày 01/01/2024</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>5.612.631.906</b>	<b>114.288.701.318</b>	<b>171.055.007.078</b>	<b>590.956.340.302</b>
Lãi trong năm 2024				196.648.864.114	196.648.864.114
Trích lập quỹ thuộc nguồn vốn			11.636.618.439	(11.636.618.439)	-
Chia cổ tức				(99.000.000.000)	(99.000.000.000)
Trích lập quỹ KTPL				(9.989.154.610)	(9.989.154.610)
<b>Tại ngày 31/12/2024</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>5.612.631.906</b>	<b>125.925.319.757</b>	<b>247.078.098.143</b>	<b>678.616.049.806</b>
Lãi trong năm nay				73.153.762.764	73.153.762.764
Trích lập quỹ thuộc nguồn vốn			58.994.659.234	(58.994.659.234)	-
Chia cổ tức				-	-
Trích lập quỹ KTPL				(10.230.000.000)	(10.230.000.000)
<b>Tại ngày 30/06/2025</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>5.612.631.906</b>	<b>184.919.978.991</b>	<b>251.007.201.673</b>	<b>741.539.812.570</b>



**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<b>Quý 2/2025</b>	<b>Quý 2/2024</b>
Doanh thu cho thuê đất, kinh doanh hạ tầng	73.076.549.876	69.891.542.913
Doanh thu kinh doanh nước	20.135.750.900	21.094.766.600
Doanh thu cho thuê nhà xưởng, văn phòng và nhà máy xử lý nước thải, hoạt động khác	13.339.773.824	10.524.459.732
Doanh thu góp vốn kho ICD	-	14.282.737.762
<b>Cộng</b>	<b>106.552.074.600</b>	<b>115.793.507.007</b>

Trong đó, doanh thu đối với các bên có liên quan  
- Xem thêm mục VII

	<b>2.573.213.082</b>	<b>2.334.963.661</b>
--	----------------------	----------------------

**2. Giá vốn hàng bán**

	<b>Quý 2/2025</b>	<b>Quý 2/2024</b>
Giá vốn cho thuê đất, kinh doanh hạ tầng	31.627.935.200	37.695.612.270
Giá vốn kinh doanh nước	19.379.090.515	20.106.078.925
Giá vốn cho thuê văn phòng, nhà xưởng, NMXLNT	5.315.906.439	3.889.274.386
<b>Cộng</b>	<b>56.322.932.154</b>	<b>61.690.965.581</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<b>Quý 2/2025</b>	<b>Quý 2/2024</b>
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	7.467.773.973	4.169.210.959
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	26.944.733	42.254.602
<b>Cộng</b>	<b>7.494.718.706</b>	<b>4.211.465.561</b>

**4. Chi phí tài chính**

	<b>Quý 2/2025</b>	<b>Quý 2/2024</b>
Chi phí lãi vay	835.486.988	1.048.055.367
<b>Cộng</b>	<b>835.486.988</b>	<b>1.048.055.367</b>

**5. Chi phí bán hàng**

	<b>Quý 2/2025</b>	<b>Quý 2/2024</b>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	618.933.875	407.155.786
<b>Cộng</b>	<b>618.933.875</b>	<b>407.155.786</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Số 1, đường 3A, KCN Biên Hòa 2, Phường Long Hưng, Tỉnh Đồng Nai  
Báo cáo tài chính quý 2 năm 2025

**MST: 3601867699**

Mẫu số B 09-DN

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<b>Quý 2/2025</b>	<b>Quý 2/2024</b>
Chi phí cho nhân viên	1.200.126.262	983.518.550
Chi phí đồ dùng văn phòng	192.808.220	235.655.956
Chi phí khấu hao tài sản cố định	823.901.065	768.441.850
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.557.243.964	5.540.325.750
Chi phí khác	443.776.212	499.660.701
<b>Cộng</b>	<b>6.217.855.723</b>	<b>8.027.602.807</b>

**7. Thu nhập khác**

	<b>Quý 2/2025</b>	<b>Quý 2/2024</b>
Tiền điện	317.619.434	321.507.473
Thu nhập khác	51.982.896	43.284.829
<b>Cộng</b>	<b>369.602.330</b>	<b>364.792.302</b>

**8. Chi phí khác**

	<b>Quý 2/2025</b>	<b>Quý 2/2024</b>
Chi phí khác	5.000.186	1.350
<b>Cộng</b>	<b>5.000.186</b>	<b>1.350</b>

**9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	<b>Quý 2/2025</b>	<b>Quý 2/2024</b>
Chi phí nhân công	7.397.128.626	6.615.624.581
Chi phí khấu hao tài sản cố định	11.424.341.660	10.443.628.257
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	43.701.667.034	52.331.154.679
Chi phí khác	636.584.432	735.316.657
<b>Cộng</b>	<b>63.159.721.752</b>	<b>70.125.724.174</b>

**VII. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN****Danh sách các bên liên quan****Mối quan hệ**

- |  |                               |
|--|-------------------------------|
| 1. Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp                         | Công ty mẹ                    |
| 2. Các công ty con, công ty liên doanh, liên kết với Tổng Công ty Sonadezi | Công ty trong nội bộ tập đoàn |
| 3. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc                                  | Nhân sự quản lý chủ chốt      |

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

	Tại ngày 30/06/2025	Tại ngày 01/01/2025
<b>Phải thu của khách hàng - Xem thêm mục V.3:</b>		
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	224.186.550	188.133.540
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	33.254.550	41.055.000
<b>Cộng</b>	<b>257.441.100</b>	<b>229.188.540</b>

	Tại ngày 30/06/2025	Tại ngày 01/01/2025
<b>Phải trả người bán - Xem thêm mục V.13:</b>		
Công ty Cổ phần dịch vụ Sonadezi	64.312.618	613.868.911
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	-	8.380.800
Công ty TNHH MTV DV Bảo vệ Sonadezi	693.110.000	702.315.688
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	2.415.236.405	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	1.983.870	-
<b>Cộng</b>	<b>3.174.642.893</b>	<b>1.324.565.399</b>

	Tại ngày 30/06/2025	Tại ngày 01/01/2025
<b>Phải trả khác - Xem thêm mục V.19:</b>		
<b>Dài hạn:</b>		
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	95.000.000	95.000.000
<b>Cộng</b>	<b>95.000.000</b>	<b>95.000.000</b>

	Tại ngày 30/06/2025	Tại ngày 01/01/2025
<b>Phải thu khác - Xem thêm mục V.5:</b>		
<b>Ngắn hạn:</b>		
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	35.638.857.925	35.638.857.925
<b>Cộng</b>	<b>35.638.857.925</b>	<b>35.638.857.925</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Số 1, đường 3A, KCN Biên Hòa 2, Phường Long Hưng, Tỉnh Đồng Nai  
Báo cáo tài chính quý 2 năm 2025

**MST: 3601867699**

Mẫu số B 09-DN


	Quý 2/2025	Quý 2/2024
<b>Mua hàng:</b>		
Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai	13.584.184.600	14.877.097.640
Công ty TNHH MTV DV Bảo vệ Sonadezi	1.925.305.557	1.934.885.247
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	312.713.234	295.118.847
Công ty Cổ phần Môi Trường Sonadezi	23.040.000	20.080.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	5.065.200	712.052.340
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	-	6.750.000
<b>Cộng</b>	<b>15.850.308.591</b>	<b>17.845.984.074</b>

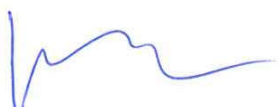
	Quý 2/2025	Quý 2/2024
<b>Bán hàng: - Xem thêm mục VI.1</b>		
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	1.725.601.832	1.602.001.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	112.618.550	109.753.761
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	620.579.200	508.243.400
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	114.413.500	114.965.500
<b>Cộng</b>	<b>2.573.213.082</b>	<b>2.334.963.661</b>


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

	Quý 2/2025	Quý 2/2024
Thù lao của Hội đồng quản trị	423.111.111	619.000.000
Thu nhập của Ban Tổng giám đốc và các nhân sự quản lý chủ chốt khác	571.815.154	635.594.951
Tiền lương và thù lao của Ban kiểm soát	245.154.627	297.189.627

Đồng Nai, ngày 15 tháng 07 năm 2025

  
**Hoàng Thị Thanh Liên**  
Người lập

  
**Đặng Hải Bằng**  
Kế toán trưởng

  
**Nguyễn Bá Chuyên**  
Tổng Giám đốc



