

Số: 44...../SZB-TKCT

Đồng Nai, ngày 14 tháng 01 năm 2026

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG 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
- 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 IV năm 2025.

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 14/01/2026 tại đường dẫn: <https://szb.com.vn/vn/bao-cao-tai-chinh.html>.

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

*** Tài liệu đính kèm:**

- Báo cáo tài chính Quý IV năm 2025 của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình;
- Văn bản giải trình bổ sung tình hình biến động lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, 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: .b.b../SZB-TKCT

Đồng Nai, ngày 11 tháng 01 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) Quý III 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 Website: www.szb.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC Quý IV 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 14/01/2025 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 IV năm 2025 của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình
- Giải trình bổ sung tình hình biến động sau thuế Thu nhập doanh nghiệp;

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, TKCT.

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
TỔNG GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Bá Chuyên

Số: 32 /SZB-TCKT

Đồng Nai, ngày 17 tháng 01 năm 2026

V/v Giải trình bổ sung tình hình biến động
lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp

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

1. Tổ chức niêm yết: Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình
2. Mã chứng khoán niêm yết: SZB
3. Nội dung: Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình giải trình về việc biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 4 năm 2025 thay đổi hơn 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

Đvt: đồng

STT	Nội dung	Quý 4/2025	Quý 4/2024	Tỷ lệ Chênh lệch
1	Doanh thu và thu nhập khác	218.757.245.429	121.189.049.250	Tăng 80,51%
2	Tổng chi phí	96.163.860.224	91.519.047.264	Tăng 5,08%
3	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	100.819.548.323	23.573.191.766	Tăng 327,69%

Doanh thu và thu nhập khác tăng 97.568.196.179 đồng, tương ứng tỷ lệ tăng 80,51% so với cùng kỳ; Giá vốn dịch vụ tăng 2.128.192.164 đồng, tương ứng tỷ lệ tăng 2,60%; Chi phí tài chính và Chi phí khác tăng 128.453.081 đồng, tương ứng tỷ lệ tăng 13,79%; Chi phí bán hàng và quản lý tăng 2.388.167.715 đồng, tương ứng tỷ lệ tăng 27,41%, dẫn đến lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 4/2025 tăng 327,69% so với cùng kỳ năm 2024.

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

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TK.Cty (P/hợp công bố TT);
- Lưu VT, TCKT.



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

Điện thoại: +84 251 383 4700
Fax: +84 251 383 5164
E-mail: info@szb.com.vn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4 NĂM 2025



Tháng 01/2026

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 4 NĂM 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		494.406.873.133	448.015.505.307
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	215.422.115.125	254.975.301.936
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
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		187.500.000.000	93.500.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	187.500.000.000	93.500.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		55.814.986.711	87.657.893.462
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	21.389.681.990	19.460.146.035
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	31.131.922.651	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	3.930.025.468	37.235.388.076
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(636.643.398)	(713.894.743)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		6.277.953.245	6.159.286.635
1. Hàng tồn kho	141	V.6	6.277.953.245	6.159.286.635
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		29.391.818.052	5.723.023.274
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		18.398.300.883	5.723.023.274
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		10.993.517.169	-
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 4 NĂM 2025**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.359.596.469.637	1.130.060.915.883
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		88.346.383.480	89.623.016.855
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	88.346.383.480	89.623.016.855
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		387.201.841.093	402.303.590.999
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	357.892.126.243	371.995.894.712
<i>Nguyên giá</i>	222		1.014.922.902.408	992.238.143.646
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(657.030.776.165)	(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	29.309.714.850	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		(65.251.395.416)	(64.253.413.979)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.9	181.200.800.707	108.255.209.335
<i>Nguyên giá</i>	231		240.913.385.636	159.316.812.513
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(59.712.584.929)	(51.061.603.178)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		54.583.199.973	15.458.627.104
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.10	54.583.199.973	15.458.627.104
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		40.000.000.000	40.000.000.000
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		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		608.264.244.384	474.420.471.590
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	605.223.553.640	471.379.780.846
2. Tài sản thuê 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		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.854.003.342.770	1.578.076.421.190

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 4 NĂM 2025**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - NỢ PHẢI TRẢ	300		1.073.902.764.327	899.460.371.384
I. Nợ ngắn hạn	310		224.147.654.049	186.629.042.973
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	74.268.438.680	52.347.932.160
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14a	16.466.709.598	14.023.333.594
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	21.967.198.864	7.156.754.410
4. Phải trả người lao động	314	V.16	14.193.313.146	17.897.873.147
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	15.257.453.720	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	34.142.598.536	30.759.891.720
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19a	11.342.199.195	21.196.824.809
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		19.673.493.924	11.798.838.380
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.20	16.836.248.386	16.181.141.033
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		849.755.110.278	712.831.328.411
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	733.306.664.911	658.893.156.602
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.19b	22.318.471.732	15.699.768.182
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		94.129.973.635	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 4 NĂM 2025**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		780.100.578.443	678.616.049.806
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.21	780.100.578.443	678.616.049.806
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	289.567.967.546	247.078.098.143
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ 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
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.854.003.342.770	1.578.076.421.190

Đồng Nai, ngày 14 tháng 01 năm 2026


Hoàng Thị Thanh Liên
Người lập

Đặng 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 4 NĂM 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
QUÝ 4/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu		Mã số	Thuyết minh	Quý 4		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	211.086.826.339	115.942.786.158	522.087.650.732	526.843.642.104
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		211.086.826.339	115.942.786.158	522.087.650.732	526.843.642.104
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.2	84.002.356.619	81.874.164.455	256.635.074.459	262.020.745.902
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		127.084.469.720	34.068.621.703	265.452.576.273	264.822.896.202
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	6.921.400.049	4.913.324.703	18.081.458.661	13.235.480.377
7.	Chi phí tài chính	22	VI.4	1.055.265.528	931.212.448	3.123.176.212	3.527.918.479
	Trong đó: chi phí lãi vay	23		1.055.265.528	931.212.448	3.123.176.212	3.527.918.479
8.	Chi phí bán hàng	25	VI.5	1.333.132.263	402.978.278	3.296.041.750	4.267.743.892
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	9.768.705.813	8.310.692.083	30.095.516.154	29.486.314.708
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		121.848.766.165	29.337.063.597	247.019.300.818	240.776.399.500
11.	Thu nhập khác	31	VI.7	749.019.041	332.938.389	1.907.984.738	1.823.434.161
12.	Chi phí khác	32	VI.8	4.400.001	-	10.556.482	15.716
13.	Lợi nhuận khác	40		744.619.040	332.938.389	1.897.428.256	1.823.418.445
14.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		122.593.385.205	29.670.001.986	248.916.729.074	242.599.817.945
15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		21.773.836.882	6.096.810.220	47.202.200.437	45.950.953.831
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	-
17.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		100.819.548.323	23.573.191.766	201.714.528.637	196.648.864.114
18.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		3.361	786	6.724	6.555
19.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		3.361	786	6.724	6.555

Đồng Nai, ngày 14 tháng 01 năm 2026

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 4 NĂM 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 4 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH						
1. Lợi nhuận trước thuế	01		122.593.385.205	29.670.001.986	248.916.729.074	242.599.817.945
2. Điều chỉnh cho các khoản						
Khấu hao TSCĐ và BDSĐT	02		12.111.670.517	11.046.410.375	46.437.490.419	42.474.108.617
Các khoản dự phòng	03		(77.251.345)	713.894.743	(77.251.345)	(351.809.173)
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		(6.921.400.049)	(4.913.324.703)	(18.081.458.661)	(13.235.480.377)
Chi phí lãi vay	06		1.055.265.528	931.212.448	3.123.176.212	3.527.918.479
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		128.761.669.856	37.448.194.849	280.318.685.699	275.014.555.491
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		22.963.838.340	43.558.564.480	11.863.853.165	(41.954.085.579)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(355.886.770)	35.298.666	(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		(49.415.831.119)	26.917.098.817	94.076.880.357	(14.669.271.358)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(128.438.303.626)	(44.579.417.571)	(118.866.790.510)	(33.817.800.593)
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13			-	-	-
Tiền lãi vay đã trả	14		(865.038.695)	(809.394.861)	(3.054.766.966)	(3.568.992.397)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(17.414.301.054)	(13.497.774.171)	(31.788.283.593)	(41.127.611.763)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-	10.530.000	2.700.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(2.966.089.203)	(3.040.311.490)	(9.585.422.647)	(9.791.734.070)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(47.729.942.271)	46.032.258.719	222.856.018.895	131.237.883.046
II LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ						
1 Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(49.289.923.191)	(26.796.254.277)	(157.943.202.247)	(52.132.193.111)
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		(20.000.000.000)	(55.000.000.000)	(392.000.000.000)	(241.500.000.000)
4 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		50.000.000.000	60.000.000.000	298.000.000.000	239.300.000.000
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		3.589.056.212	3.816.530.183	15.767.770.989	13.877.205.541
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(15.700.866.979)	(17.979.724.094)	(236.175.431.258)	(40.454.987.570)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH						
1 Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-	-	-
2 Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-	-	-
3 Tiền thu từ đi vay	33		42.046.277.973	2.777.518.000	83.381.534.432	2.777.518.000
4 Tiền trả nợ gốc vay	34		(10.766.180.095)	(2.949.709.595)	(19.615.308.880)	(11.798.838.380)
5 Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-	-	-
6 Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(30.000.000.000)	(90.000.000.000)	(99.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		31.280.097.878	(30.172.191.595)	(26.233.774.448)	(108.021.320.380)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		(32.150.711.372)	(2.119.656.970)	(39.553.186.811)	(17.238.424.904)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		247.572.826.497	257.094.958.906	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		215.422.115.125	254.975.301.936	215.422.115.125	254.975.301.936

Đồng Nai, ngày 14 tháng 01 năm 2026

Hoàng Thị Thanh Liên
Người lập

Đặng Hải Bằng
Kế toán trưởng

Nguyễn 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 23 tháng 09 năm 2025.
- Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 300.000.000.000 VND, được chi tiết như sau:

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 95 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;

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 4 năm 2025

- 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.

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 4 năm 2025

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 31 tháng 12 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.

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 4 năm 2025

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**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	34.842.481	84.919.704
Tiền gửi ngân hàng	30.387.272.644	20.890.382.232
Các khoản tương đương tiền (*)	185.000.000.000	234.000.000.000
Cộng	215.422.115.125	254.975.301.936

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

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

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
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
Phải thu khách hàng là các bên có liên quan - Xem thêm mục VII	256.327.575	229.188.540
Cộng	21.389.681.990	19.460.146.035

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trung tâm Phát triển Quỹ đất - Huyện Vĩnh Cửu	30.219.243.194	24.912.723.694
Công ty Cổ phần kỹ thuật Seen	-	5.966.557.200
Công ty TNHH Phòng cháy Trung Thịnh	576.000.000	-
Các khách hàng khác	336.679.457	796.973.200
Cộng	31.131.922.651	31.676.254.094

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 4 năm 2025

5. Phải thu khác

a. Ngắn hạn:	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tạm nộp thuế TNDN kinh doanh bất động sản	162.402.137	140.233.337
Tạm ứng	5.000.000	5.000.000
Dự thu lãi tiền gửi	3.709.145.206	1.395.457.534
Ký quỹ ngắn hạn là bên liên quan – Xem thêm mục VII	-	35.638.857.925
Phải thu khác	53.478.125	55.839.280
Cộng	3.930.025.468	37.235.388.076
b. Dài hạn		
Góp vốn hợp tác kinh doanh ICD Tân cảng Long Bình	88.346.383.480	89.623.016.855
Cộng	88.346.383.480	89.623.016.855

▪ 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 31/12/2025, vốn đầu tư dự án đã được hai bên liên doanh thu hồi theo tỷ lệ góp vốn với tổng số tiền là 6.374.727.593 đồng, trong đó Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình là 3.123.616.520 đồng, tương ứng tỷ lệ 49% vốn góp.

6. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
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
Cộng	6.277.953.245	6.159.286.635

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
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	404.862.537	31.401.927
Cộng	6.056.030.578	5.682.569.968

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 4 năm 2025

7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	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	6.011.245.607	4.700.138.643	5.757.247.239	417.744.000	16.886.375.489
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	661.546.215.033	34.135.808.605	312.589.748.066	6.651.130.704	1.014.922.902.408

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng cập nhật đến 31/12/2025 là 391.318.984.844 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	22.712.147.743	3.430.570.072	10.432.221.598	213.587.818	36.788.527.231
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	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 đầu năm	246.836.414.941	20.241.977.369	104.659.878.958	257.623.444	371.995.894.712
Tại ngày cuối kỳ	230.135.512.805	21.511.545.940	105.719.447.872	525.619.626	357.892.126.243

8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	94.378.489.156	182.621.110	94.561.110.266
Mua trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
Số cuối kỳ	94.378.489.156	182.621.110	94.561.110.266
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	64.070.792.869	182.621.110	64.253.413.979
Khấu hao trong năm	997.981.437	-	997.981.437
Số cuối kỳ	65.068.774.306	182.621.110	65.251.395.416
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	30.307.696.287	-	30.307.696.287
Số cuối kỳ	29.309.714.850	-	29.309.714.850

Nguyên giá các TSCĐ vô hình đã khấu hao hết cập nhật đến 31/12/2025 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 4 năm 2025

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 ³ 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-GĐ 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
15. Nhà xưởng số 12A KCN Thanh Phú	24.364.815.676	24.364.815.676	-
16. Nhà xưởng số 4 KCN Thanh Phú	26.456.887.286	26.456.887.286	-
17. Nhà xưởng số 2 KCN Châu Đức	30.774.870.161	30.774.870.161	-
Cộng	240.913.385.636	81.596.573.123	159.316.812.513

Giá trị hao mòn lũy kế:

1. Nhà xưởng Texchempack (Lô X)	1.667.789.530	94.076.770	1.573.712.760
2. Nhà xưởng Texchempack (Lô Y)	700.857.922	63.889.396	636.968.526
3. Nhà văn phòng VietNamFatt	2.077.815.274	109.876.987	1.967.938.287
4. Nhà xưởng VietNamFatt	9.198.320.170	490.523.664	8.707.796.506
5. Công trình Huekai	6.170.819.409	-	6.170.819.409
6. Bể chứa nước ngầm 50m ³ Textchempack	68.080.841	-	68.080.841
7. Nhà xưởng đường 16A	5.917.475.766	439.840.452	5.477.635.314
8. Nhà xưởng Phillips	4.837.458.167	477.497.189	4.359.960.978
9. Nhà xưởng mở rộng Bluescopes	5.198.071.164	593.420.548	4.604.650.616
10. Nhà xưởng mở rộng đường 19A	3.921.650.960	437.594.180	3.484.056.780
11. Nhà xưởng số 1 KCN Thanh Phú	4.889.872.521	436.517.389	4.453.355.132
12. Nhà xưởng mở rộng đường 19A-GĐ 2	6.334.348.631	1.049.579.945	5.284.768.686

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 4 năm 2025

Khoản mục	Số cuối kỳ	Tăng, giảm trong kỳ	Số đầu năm
13. Nhà xưởng số 2 KCN Thanh Phú	4.534.246.664	2.282.200.759	2.252.045.905
14. Nhà xưởng số 1 KCN Châu Đức	3.762.490.547	1.742.677.109	2.019.813.438
15. Nhà xưởng số 12A KCN Thanh Phú	29.022.822	29.022.822	-
16. Nhà xưởng số 4 KCN Thanh Phú	55.053.973	55.053.973	-
17. Nhà xưởng số 2 KCN Châu Đức	349.210.568	349.210.568	-
Cộng	59.712.584.929	8.650.981.751	51.061.603.178

Giá trị còn lại:

Khoản mục	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1. Nhà xưởng Texchempack (Lô X)	74.220.334	168.297.104
2. Nhà xưởng Texchempack (Lô Y)	576.929.988	640.819.384
3. Nhà văn phòng VietNamFatt	192.284.726	302.161.713
4. Nhà xưởng VietNamFatt	866.495.420	1.357.019.084
5. Công trình Huekai	-	-
6. Bể chứa nước ngầm 50m ³ Textchempack	-	-
7. Nhà xưởng đường 16A	940.539.886	1.380.380.338
8. Nhà xưởng Phillips	4.712.485.604	5.189.982.793
9. Nhà xưởng mở rộng Bluescopes	6.010.990.036	6.604.410.584
10. Nhà xưởng mở rộng đường 19A	4.830.232.642	5.267.826.822
11. Nhà xưởng số 1 KCN Thanh Phú	4.067.061.761	4.503.579.150
12. Nhà xưởng mở rộng đường 19A-GD 2	14.657.250.265	15.706.830.210
13. Nhà xưởng số 2 KCN Thanh Phú	33.854.475.481	36.136.676.240
14. Nhà xưởng số 1 KCN Châu Đức	29.254.548.804	30.997.225.913
15. Nhà xưởng số 12A KCN Thanh Phú	24.335.792.854	-
16. Nhà xưởng số 4 KCN Thanh Phú	26.401.833.313	-
17. Nhà xưởng số 2 KCN Châu Đức	30.425.659.593	-
Cộng	181.200.800.707	108.255.209.335

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 4 năm 2025

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 Thạnh 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 Châu Đức	275.488.304	554.219.219
Công trình Khu công nghiệp Xuân Lộc	341.313.431	-
Công trình Khu công nghiệp Biên Hòa 2	15.540.516	3.705.140.516
Cộng	54.583.199.973	15.458.627.104

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 Thạnh 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
Cộng	605.223.553.640	471.379.780.846

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.

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 4 năm 2025

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	3.150.423.066	3.150.423.066	6.161.657.951	6.161.657.951
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 Tiên Triết	1.723.851.750	1.723.851.750	8.577.722.344	8.577.722.344
Công ty TNHH Tân Hóa An	276.527.564	276.527.564	11.538.846.991	11.538.846.991
Công ty TNHH DVXD Đồng Thuận	7.254.130.455	7.254.130.455	-	-
Các đối tượng khác	29.776.745.340	29.776.745.340	12.351.846.422	12.351.846.422
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm mục VII	24.113.110.904	24.113.110.904	1.324.565.399	1.324.565.399
Cộng	74.268.438.680	74.268.438.680	52.347.932.160	52.347.932.160

14. Người mua trả tiền trước

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn:		
Ông Mạch Đức Định	16.240.213.634	14.023.333.594
Các đối tượng khác	226.495.964	-
Cộng	16.466.709.598	14.023.333.594

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

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Số phát sinh VND		Số đã khấu trừ VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
Thuế GTGT được khấu trừ		18.398.300.883		36.640.736.149		(23.965.458.540)		5.723.023.274
	Tại ngày 31/12/2025 VND		Phát sinh trong kỳ VND		Tại ngày 01/01/2025 VND			
	Phải thu/khấu trừ	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Đã khấu trừ VND	Phải nộp		
Thuế GTGT	-	-	42.575.758.127	(18.610.299.587)	(23.965.458.540)	-	6.096.810.220	
Thuế TNDN	-	21.532.895.864	47.224.369.237	(31.788.283.593)	-	-	1.059.944.190	
Thuế TNCN	-	434.303.000	4.591.363.094	(5.217.004.284)	-	-	-	
Tiền thuế đất	10.993.517.169	-	20.048.547.724	(31.042.064.893)	-	-	-	
Thuế SĐĐPNN	-	-	12.355.800	(12.355.800)	-	-	-	
Phí và lệ phí	-	-	157.246.254	(157.246.254)	-	-	-	
Cộng	10.993.517.169	21.967.198.864	114.609.640.236	(86.827.254.411)	(23.965.458.540)		7.156.754.410	

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 4 năm 2025

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 khác	54.000.000	63.000.000
Cộng	15.257.453.720	15.266.453.720

18. Doanh thu chưa thực hiện

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn:		
Doanh thu nhận trước cho thuê đất		
Khu công nghiệp Biên Hòa 2	14.413.545.872	12.972.563.738
Khu công nghiệp Gò Dầu	8.382.142.722	8.382.142.722
Khu công nghiệp Thạnh Phú	10.563.929.972	8.627.758.790
Khu công nghiệp Xuân Lộc	782.979.970	777.426.470
Cộng	34.142.598.536	30.759.891.720
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
b. dài hạn:		
Doanh thu nhận trước cho thuê đất		
Khu công nghiệp Biên Hòa 2	228.153.814.880	202.177.336.442
Khu công nghiệp Gò Dầu	180.117.972.522	188.500.115.242
Khu công nghiệp Thạnh Phú	302.002.684.280	244.394.978.222
Khu công nghiệp Xuân Lộc	23.032.193.229	23.820.726.696
Cộng	733.306.664.911	658.893.156.602

19. Phải trả khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn:		
Nhận ký quỹ ngắn hạn thuê đất	5.046.611.800	17.046.611.800
Nhận ký quỹ ngắn hạn thuê nhà xưởng	4.300.000.000	2.963.000.000
Nhận ký quỹ ngắn hạn thuê văn phòng	85.000.000	282.703.550
Nhận ký quỹ ngắn hạn nhà cung cấp	491.602.948	372.361.033
Nhận ký quỹ ngắn hạn nhà cung cấp là các bên liên quan – xem thêm mục VII	-	2.029.500
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.418.984.447	530.118.926
Cộng	11.342.199.195	21.196.824.809
b. Dài hạn:		
Nhận ký quỹ dài hạn thuê nhà xưởng	20.949.518.182	14.586.518.182
Nhận ký quỹ dài hạn thuê văn phòng	773.953.550	518.250.000
Nhận ký quỹ dài hạn thuê văn phòng là các bên liên quan – xem thêm mục VII	95.000.000	95.000.000
Nhận ký quỹ dài hạn thuê đất	500.000.000	500.000.000
Cộng	22.318.471.732	15.699.768.182

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 4 năm 2025

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	(9.585.422.647)	(9.872.522.306)
Số dư cuối kỳ	16.836.248.386	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
Tại ngày 01/01/2024	300.000.000.000	5.612.631.906	114.288.701.318	171.055.007.078	590.956.340.302
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)
Tại ngày 31/12/2024	300.000.000.000	5.612.631.906	125.925.319.757	247.078.098.143	678.616.049.806
Lãi trong năm nay				201.714.528.637	201.714.528.637
Trích lập quỹ thuộc nguồn vốn			58.994.659.234	(58.994.659.234)	-
Chia cổ tức				(90.000.000.000)	(90.000.000.000)
Trích lập quỹ KTPL				(10.230.000.000)	(10.230.000.000)
Tại ngày 31/12/2025	300.000.000.000	5.612.631.906	184.919.978.991	289.567.967.546	780.100.578.443

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 4 năm 2025

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

	Quý 4/2025	Quý 4/2024
Doanh thu cho thuê đất, kinh doanh hạ tầng	102.939.039.404	83.732.764.499
Doanh thu chuyển quyền thuê đất	58.129.263.150	-
Doanh thu kinh doanh nước	20.231.746.000	19.855.252.200
Doanh thu cho thuê nhà xưởng, văn phòng và nhà máy xử lý nước thải, hoạt động khác	14.705.705.546	12.354.769.459
Doanh thu góp vốn kho ICD	15.081.072.239	-
Cộng	211.086.826.339	115.942.786.158

Trong đó, doanh thu đối với các bên có liên quan	2.360.746.344	2.357.381.288
- Xem thêm mục VII		

2. Giá vốn hàng bán

	Quý 4/2025	Quý 4/2024
Giá vốn cho thuê đất, kinh doanh hạ tầng	45.449.582.993	56.134.574.805
Giá vốn chuyển quyền thuê đất	9.787.945.862	-
Giá vốn kinh doanh nước	20.244.022.350	19.195.783.165
Giá vốn cho thuê văn phòng, nhà xưởng, NMXLNT	8.520.805.414	6.543.806.485
Cộng	84.002.356.619	81.874.164.455

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 4/2025	Quý 4/2024
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	6.878.478.867	4.884.432.875
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	42.921.182	28.891.828
Cộng	6.921.400.049	4.913.324.703

4. Chi phí tài chính

	Quý 4/2025	Quý 4/2024
Chi phí lãi vay	1.055.265.528	931.212.448
Cộng	1.055.265.528	931.212.448

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 4 năm 2025

5. Chi phí bán hàng

	Quý 4/2025	Quý 4/2024
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.333.132.263	402.978.278
Cộng	1.333.132.263	402.978.278

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 4/2025	Quý 4/2024
Chi phí cho nhân viên	2.197.131.788	824.051.456
Chi phí đồ dùng văn phòng	117.045.206	195.720.649
Chi phí khấu hao tài sản cố định	858.538.858	760.851.059
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	(77.251.345)	713.894.743
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.027.888.471	4.544.937.168
Chi phí khác	1.645.352.835	1.271.237.008
Cộng	9.768.705.813	8.310.692.083

7. Thu nhập khác

	Quý 4/2025	Quý 4/2024
Tiền điện	319.635.840	295.197.907
Thu nhập khác	429.383.201	37.740.482
Cộng	749.019.041	332.938.389

8. Chi phí khác

	Quý 4/2025	Quý 4/2024
Chi phí khác	4.400.001	-
Cộng	4.400.001	-

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Quý 4/2025	Quý 4/2024
Chi phí nhân công	20.813.393.609	21.925.689.324
Chi phí khấu hao tài sản cố định	12.111.670.517	11.046.410.375
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	(77.251.345)	713.894.743
Chi phí dịch vụ mua ngoài	60.893.114.643	55.434.882.717
Chi phí khác	1.762.398.041	1.466.957.657
Cộng	95.460.325.465	90.587.834.816

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 4 năm 2025

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 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
Phải thu của khách hàng - Xem thêm mục V.3:		
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	-
Cộng	256.327.575	229.188.540

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
Phải trả khác - Xem thêm mục V.19:		
Ngắn hạn:		
Công ty TNHH MTV DV Bảo vệ Sonadezi	-	2.029.500
Dài hạn:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	95.000.000	95.000.000
Cộng	95.000.000	97.029.500

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
Phải thu khác - Xem thêm mục V.5:		
Ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	-	35.638.857.925
Cộng	-	35.638.857.925

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 4 năm 2025

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
Phải trả người bán - Xem thêm mục V.13:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	14.053.755.910	-
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	8.581.194.440	-
Công ty TNHH MTV DV Bảo vệ Sonadezi	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
Cộng	24.113.110.904	1.324.565.399

	Quý 4/2025	Quý 4/2024
Mua hàng:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	127.761.417.360	47.151.038.250
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	21.974.890.177	-
Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai	13.941.781.773	14.281.761.750
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	2.441.015.520	1.173.378.082
Công ty Cổ phần Xây Dựng Đồng Nai	1.965.337.114	-
Công ty TNHH MTV DV Bảo vệ Sonadezi	1.900.096.433	1.906.475.623
Công ty Cổ phần Môi Trường Sonadezi	19.825.000	22.880.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	-	3.390.200
Cộng	170.004.363.377	64.538.923.905

	Quý 4/2025	Quý 4/2024
Bán hàng:		
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	1.564.328.000	1.576.518.000
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	565.737.400	546.460.000
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	132.986.000	125.189.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	108.700.416	109.214.288
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	5.623.500	-
Cộng	2.377.375.316	2.357.381.288

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 4 năm 2025

	Quý 4/2025	Quý 4/2024
Chia cổ tức:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	-	1.260.725.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	-	42.024.000
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	-	504.290.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	-	2.521.456.000
Tổng Công ty Sonadezi	-	13.867.000.000
Cộng	-	18.195.495.000

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 4/2025	Quý 4/2024
Thù lao của Hội đồng quản trị	126.000.000	452.666.668
Thu nhập của Ban Tổng giám đốc và các nhân sự quản lý chủ chốt khác	2.391.295.865	1.323.650.622
Tiền lương và thù lao của Ban kiểm soát	703.756.018	455.729.179

Đồng Nai, ngày 14 tháng 01 năm 2026


Hoàng Thị Thanh Liên
Người lập
Đặng Hải Bằng
Kế toán trưởng
Nguyễn Bá Chuyên
Tổng Giám đốc

