

BÁO CÁO

Thường niên năm 2025

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

I. Thông tin chung:

1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3603474037 do Sở Kế hoạch và Đầu tư /tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 01/07/2017, cấp thay đổi lần 2 ngày 11/06/2021, cấp thay đổi lần 3 ngày 22/12/2023.

- Vốn điều lệ: 548.980.000.000 đồng

- Địa chỉ: Số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai.

- Số điện thoại: (0251) 38333 88

- Số fax: (028) (0251) 38333 99

- Website: <http://www.sonadezi-giangdien.vn>

- Mã cổ phiếu (nếu có): SZG

- *Quá trình hình thành và phát triển:*

• **Năm 2017:** Tháng 07/2017 CTCP Sonadezi Giang Điền chính thức được thành lập với vốn điều lệ là 500.000.000.000 đồng (Năm trăm tỷ đồng). Các mảng kinh doanh chính của Công ty bao gồm: cho thuê đất công nghiệp, cho thuê/chuyển nhượng nhà xưởng tại Khu công nghiệp Giang Điền, cho thuê mặt bằng/văn phòng tại Cao ốc Sonadezi, kinh doanh nhà tại Khu dân cư An Bình và dịch vụ lưu trú tại Biệt thự Đồng Nai – Chi nhánh Công ty tại TP. Đà Lạt, Lâm Đồng.

• **Năm 2020:** Công ty tăng vốn từ 500.000.000.000 đồng (Năm trăm tỷ đồng) lên 548.980.000.000 đồng (Năm trăm bốn mươi tám tỷ chín trăm tám mươi triệu đồng) theo hình thức phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ thực hiện là 1:0,2 nhằm mục đích bổ sung nguồn vốn để triển khai thực hiện dự án Khu dân cư Dịch vụ Giang Điền.

• **Năm 2021:** Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền được Ủy ban chứng khoán nhà nước chấp thuận là Công ty đại chúng theo Công văn số 5980/UBCK-GSDC ngày 06/10/2021.

Ngày 01/11/2021, Công ty nhận được giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán lần đầu số 43/2021/GCNCP-VSD của Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam, số lượng chứng khoán đăng ký là: 54.898.000 Cổ phiếu.

Căn cứ Quyết định số 718/QĐ-SGDHN ngày 16/12/2021, Cổ phiếu của Công ty đã được Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội đã chấp thuận đăng ký giao dịch với số lượng là 54.898.000 Cổ phiếu

Tháng 11/2021 Công ty giải thể Chi nhánh Công ty TP. Đà Lạt, Lâm Đồng để tập trung cho những hoạt động kinh doanh chính trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

2.1 Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh đất, hạ tầng Khu công nghiệp
- Cho thuê, chuyển nhượng nhà xưởng
- Kinh doanh căn hộ ở khu dân cư
- Cho thuê văn phòng, phòng họp

2.2 Địa bàn kinh doanh

Địa bàn hoạt động chính của Công ty là tỉnh Đồng Nai.

Các dịch vụ và tiện ích của Công ty nằm trong vùng công nghiệp lớn nhất tỉnh Đồng Nai, gần 3 vùng tập trung đông dân cư là TP. Biên Hòa, huyện Long Thành và Trảng Bom.

Đặc biệt, khu công nghiệp Giang Điền – một trong những dự án khu công nghiệp trọng điểm phía Nam - có các lợi thế sau:

- Là một trong ba khu công nghiệp của tỉnh Đồng Nai được quy hoạch dành cho các dự án thuộc lĩnh vực công nghiệp hỗ trợ.
- Thuận lợi kết nối với các tuyến đường giao thông chính: quốc lộ 1A, quốc lộ 51, đường Võ Nguyên Giáp (tuyến tránh TP. Biên Hòa), đường cao tốc Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây.
- Sản phẩm đất công nghiệp và nhà xưởng với diện tích đa dạng, linh hoạt đáp ứng nhu cầu nhà đầu tư.

3. Thông tin mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

3.1 Mô hình quản trị

Công ty được tổ chức theo mô hình công ty cổ phần, đứng đầu là Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát. Ban điều hành đứng đầu là Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng.

- Đại hội đồng cổ đông: Gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của công ty cổ phần.

- Hội đồng quản trị: Là tổ chức quản lý cao nhất của Công ty, đưa ra những định hướng hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, quyết định bộ máy điều hành của Công ty bao gồm: Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng và đội ngũ cán bộ quản lý. Hội đồng quản trị hiện có 05 thành viên, trong đó có 2/5 thành viên hoạt động chuyên trách.

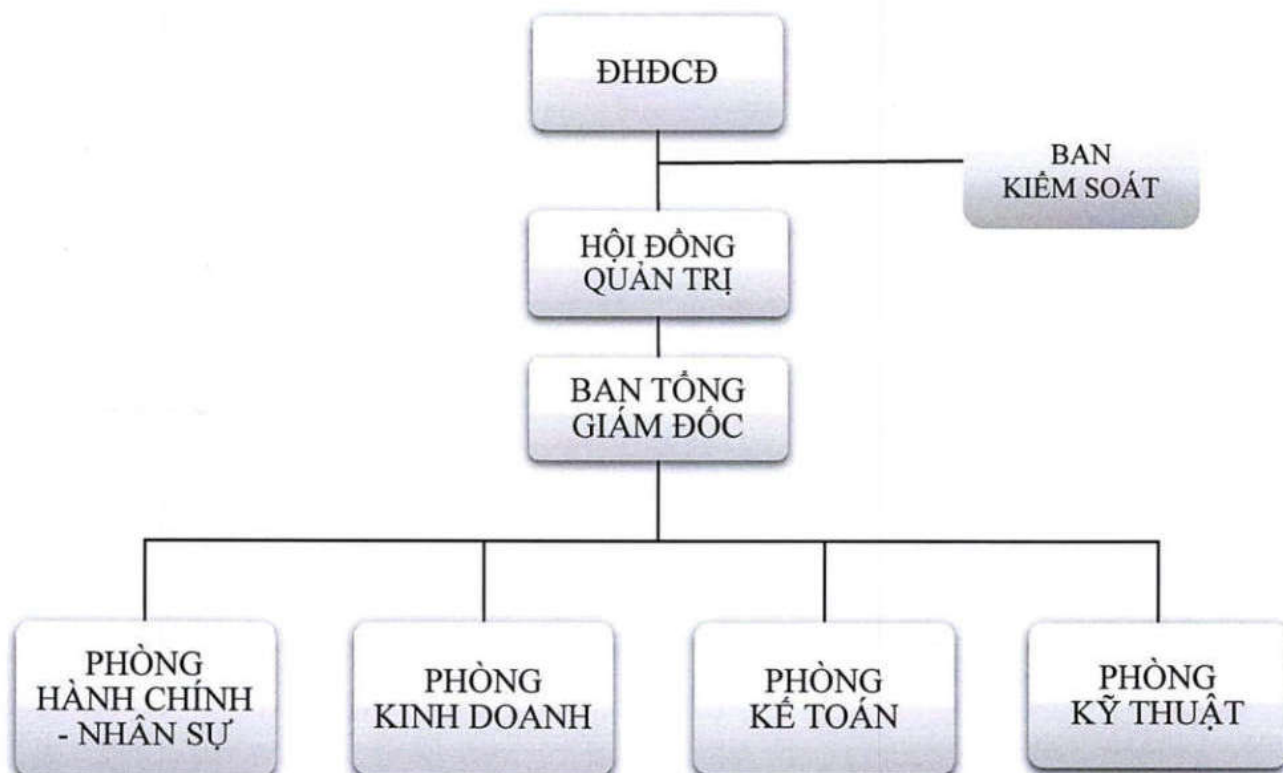
- Ban Kiểm soát: Giám sát Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và người điều hành khác trong việc quản lý và điều hành Công ty; giám sát tình hình tài chính của Công ty; kiểm tra tính trung thực và mức độ cẩn trọng trong quản lý, thẩm định tính đầy đủ, hợp pháp và trung thực của báo cáo tài chính hằng năm và bán niên của Công ty; báo cáo đánh giá công tác quản lý Hội đồng quản trị và trình báo cáo thẩm định tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên;...

- Tổng Giám đốc: Là người chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị về việc tổ chức quản lý, điều hành mọi hoạt động trong Công ty, sử dụng hiệu quả nguồn lực của Công ty và tổ chức thực hiện các Nghị quyết của Hội đồng quản trị theo nhiệm vụ và quyền hạn được giao.

- Phó Tổng giám đốc: Có chức năng, nhiệm vụ tham mưu cho Tổng Giám đốc trong công tác quản lý nguồn vốn, quản trị kinh doanh, kỹ thuật và các phần việc khác do Tổng giám đốc giao. Chịu trách nhiệm trước Tổng giám đốc về các nhiệm vụ được phân công. Hiện Công ty có 01 Phó Tổng Giám đốc.

- Kế toán trưởng: Tham mưu cho Tổng Giám đốc về công tác quản lý tài chính – kế toán tại đơn vị, chịu trách nhiệm trước Tổng giám đốc về các vấn đề có liên quan đến công tác tài chính – kế toán, quyết toán tài chính, thuế và tình hình thực hiện chế độ quản lý tài chính của Công ty.

3.2 Cơ cấu bộ máy quản lý



3.3 Các công ty con, công ty liên kết

Công ty không có công ty con, công ty liên kết

4. Định hướng phát triển

4.1 Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

Đảm bảo các hoạt động kinh doanh, ổn định và hoàn thành tốt kế hoạch được ĐHĐCĐ giao.

Tiếp tục công tác đào tạo cán bộ và nâng cao chất lượng nguồn nhân lực nhằm đảm bảo sản xuất kinh doanh. Xây dựng môi trường làm việc tự do sáng tạo khẳng định giá trị bản thân, mang đến nhiều cơ hội thăng tiến trong công việc

Chú trọng phát triển kinh doanh bền vững, hài hoà lợi ích các bên và đối tác, đi đôi với trách nhiệm với xã hội và cộng đồng.

Phát huy lợi thế về quản trị, tiềm lực tài chính, kinh nghiệm và thương hiệu Sonadezi trong lĩnh vực bất động sản công nghiệp để củng cố và phát triển thương hiệu cũng như tạo sự khác biệt và lợi thế cạnh tranh.

4.2 Chiến lược phát triển trung và dài hạn

Tập trung đầu tư vào các dự án gắn với các lĩnh vực, ngành nghề mũi nhọn của Công ty và tiến hành điều chỉnh tiến độ đầu tư xây dựng phù hợp với tình hình thị trường và cần đổi nguồn vốn của Công ty.

Thực hiện lập ngân sách và dự báo doanh thu, chi phí hàng tháng để quản trị tốt dòng tiền, kiểm soát chi phí dựa theo kế hoạch đầu tư phát triển của Công ty. Đồng thời, đẩy mạnh công tác đào tạo, bồi dưỡng nhân sự bổ sung cho các cấp quản lý của Công ty

4.3 Các mục tiêu phát triển bền vững

Bên cạnh mục tiêu vừa đảm bảo doanh thu và lợi nhuận của Công ty thì việc thực hiện các mục tiêu khác liên quan đến công tác xã hội, cộng đồng... cũng không kém phần quan trọng

Các hoạt động kinh doanh của Công ty luôn đồng thời thực hiện tốt các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường, luôn đóng góp tích cực cho các hoạt động ủng hộ, hỗ trợ, an sinh xã hội.

Ưu tiên hướng đến các khách hàng doanh nghiệp có các dự án đầu tư vào các ngành nghề sử dụng công nghệ cao, công nghệ hiện đại và ít ô nhiễm môi trường.

5. Các rủi ro

5.1 Rủi ro kinh tế

Trong năm 2025, kinh tế thế giới tiếp tục chịu ảnh hưởng từ nhiều yếu tố bất ổn, bao gồm xung đột địa chính trị kéo dài tại Trung Đông, biến động giá năng lượng và sự thắt chặt chính sách tiền tệ tại các nền kinh tế lớn. Những yếu tố này đã làm gia tăng áp lực lạm phát, biến động tỷ giá hối đoái và lãi suất, tác động trực tiếp đến môi trường kinh

doanh trong nước. Hoạt động thu hút vốn đầu tư nước ngoài trong năm 2025 vẫn gặp nhiều hạn chế, chưa đạt được hiệu quả như kỳ vọng do bối cảnh kinh tế toàn cầu còn nhiều khó khăn.

Trước tình hình đó, Ban lãnh đạo Công ty đã chủ động theo dõi và dự báo diễn biến thị trường, đồng thời triển khai các giải pháp quản trị rủi ro và chiến lược phát triển sản xuất kinh doanh phù hợp. Các biện pháp này nhằm giảm thiểu tác động tiêu cực từ biến động kinh tế quốc tế, bảo đảm định hướng tăng trưởng và duy trì kế hoạch vận hành ổn định trong năm 2025, qua đó củng cố niềm tin của nhà đầu tư và đối tác đối với hoạt động của Công ty.

5.2 Rủi ro pháp luật

Mọi hoạt động kinh doanh của Công ty chịu sự điều chỉnh của các văn bản pháp luật hiện hành như: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Kế toán, Luật Đất đai, Luật Kinh doanh Bất động sản, ... và các văn bản dưới luật quy định về các vấn đề này còn đang trong quá trình sửa đổi bổ sung để phù hợp với quá trình hội nhập và phát triển của đất nước. Điều này ảnh hưởng trực tiếp đến tình hình hoạt động kinh doanh và đặc biệt là các quy định liên quan đến quản trị Công ty và công tác công bố thông tin đều được cập nhật và thay đổi liên tục.

Để giảm thiểu rủi ro này, Công ty liên tục theo dõi và cập nhật để kịp thời điều chỉnh quy định, điều lệ phù hợp với sự thay đổi của pháp luật và góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh.

5.3 Rủi ro giải phóng mặt bằng

Để có thể bắt đầu triển khai một dự án, khâu đầu tiên mà Công ty phải làm là thực hiện công tác đền bù, giải phóng mặt bằng. Tuy nhiên đây là một “bài toán” nan giải và là một trong những nguyên nhân khiến các dự án mở rộng của Công ty bị đình trệ và chậm tiến độ trong nhiều năm. Điều này gây ảnh hưởng lớn cho Công ty, làm tăng chi phí, giảm tính cạnh tranh và mất cơ hội đón thời điểm thuận lợi của thị trường.

Để hạn chế rủi ro này, Công ty đã phối hợp với chính quyền địa phương để có cơ chế hiệp thương, thỏa thuận giữa Công ty và người sử dụng đất đảm bảo bồi thường thỏa đáng cho người sử dụng đất, tái định cư theo đúng quy định của pháp luật...

5.4 Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro trên, Công ty còn có thể chịu ảnh hưởng từ những rủi ro mang tính gián tiếp và khó lường. Các rủi ro này bao gồm sự thay đổi chính sách pháp lý, biến động xã hội, sự cố hạ tầng kỹ thuật, cùng với các yếu tố bất khả kháng như dịch bệnh, thiên tai hoặc hỏa hoạn. Đây là những rủi ro có khả năng làm gián đoạn chuỗi cung ứng, ảnh hưởng đến tiến độ sản xuất kinh doanh cũng như nguồn nhân lực.

Để chủ động phòng ngừa, Công ty đã xây dựng cơ chế quản trị rủi ro đa tầng, kết hợp giữa biện pháp kỹ thuật, quản lý và tài chính. Cụ thể, Công ty tăng cường hệ thống an toàn phòng cháy chữa cháy, đầu tư nâng cấp cơ sở hạ tầng, tổ chức đào tạo định kỳ cho người lao động về kỹ năng ứng phó khẩn cấp, đồng thời triển khai các hợp đồng bảo

hiểm toàn diện cho tài sản và con người.

II. Tình hình hoạt động trong năm:

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Kế hoạch SXKD năm 2025 của Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền được Đại Hội đồng cổ đông thông qua ngày 18/04/2025 (Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số: 188/NQ-SZG ngày 18/04/2025).

Kết quả hoạt động SXKD trong năm (đến 31/12/2025):

DVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	TH năm 2024	TH năm 2025	KH năm 2025	% Tăng giảm TH 2025/TH 2024	% Tăng giảm TH 2025/KH 2025
Doanh thu	463.077	684.286	483.332	147,8%	141,58%
Lợi nhuận trước thuế	229.163	293.882	213.810	128,2%	137,45%
Lợi nhuận sau thuế	184.865	236.633	172.038	128,0%	137,55%
Thuế và các khoản phát sinh phụ nộp NSNN	74.771	143.429	77.953	191,8%	183,99%
Cổ tức	15%	20% (Dự kiến)	15%	133,33%	133,33%

2. Tổ chức và nhân sự

2.1 Danh sách Ban điều hành Công ty

Stt	Họ và tên	Chức danh	Số lượng cổ phiếu		Tỷ lệ sở hữu	
			Đại diện sở hữu	Cá nhân sở hữu	Đại diện sở hữu	Cá nhân sở hữu
1	Hoàng Sỹ Quyết	Tổng Giám đốc	0	0	0	0
2	Ngô Xuân Quảng	Phó Tổng Giám đốc	7.685.720	0	14%	0
3	Nguyễn Duy Hoà	Kế toán trưởng	0	0	0	0

❖ Ông Hoàng Sỹ Quyết – Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc

- Số CCCD:
- Nơi cấp: Cục CS QLHC về TTXH; Ngày cấp:
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 10/11/1981
- Nơi sinh: Quảng Hoà, TX. Ba Đồn, Quảng Bình
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Nơi đăng ký HKTT:

- Nơi ở hiện nay:

- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Kinh tế bưu chính Viễn thông, Kỹ sư kỹ thuật xây dựng công trình giao thông, Cử nhân Luật.
- Quá trình công tác:

Thời gian	Quá trình công tác
2018 - 2019	Giám đốc tại Công ty TNHH Đầu tư Bưu Hoà
3/2019 - 10/2022	Tổng Giám đốc tại Công ty Cổ phần Dầu khí đầu tư khai thác Cảng Phước An
2019 - 27/06/2025	Thành viên HĐQT tại Công ty Cổ phần Dầu khí đầu tư khai thác Cảng Phước An
11/2021 - 11/2024	Tổng Giám đốc tại Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch
06/2022 - 12/2024	Thành viên HĐQT tại Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch
04/2022 – 12/2024	Chủ tịch HĐQT tại Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch
11/2022 – 11/2024	Phó Tổng Giám đốc tại Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa
12/2023 - đến nay	Tổng Giám đốc tại Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền
05/2024 – đến nay	Thành viên HĐQT tại Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền

- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành: Thành viên HĐQT- Tổng Giám đốc
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không
- Số cổ phần đại diện sở hữu:
 - + Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% Vốn điều lệ

+ Số cổ phần cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

+ Người có liên quan nắm giữ cùng cổ phiếu: Không

❖ Ông Ngô Xuân Quảng - Thành viên Hội đồng quản trị, Phó Tổng Giám đốc

- Số CCCD:
- Nơi cấp: Cục cảnh sát QLHC về TTXH; Ngày cấp:
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 24/10/1976
- Nơi sinh: Xã Trường Yên, Huyện Hoa Lư, Tỉnh Ninh Bình
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Nơi đăng ký HKTT:
- Nơi ở hiện nay:
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng Dân dụng và Công nghiệp
- Quá trình công tác:

Thời gian	Quá trình công tác
06/1995 - 11/2001	Tham gia đội thi công xây dựng các công trình do Công ty Kinh doanh nhà Đồng Nai làm chủ đầu tư và học tại Trường Cao đẳng Xây dựng số 2
12/2001 - 05/2014	Nhân viên tại Phòng Kế hoạch – Kỹ thuật tại Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai
06/2014 - 03/2019	Phó phòng Kế hoạch – Kỹ thuật tại Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai
04/2019 - 12/2021	Trưởng phòng Kế hoạch – Kỹ thuật tại Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai
04/2021 – 07/2022	Thành viên Hội đồng quản trị tại Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành
01/2022 – 03/2022	Nhân viên Ban dự án – Kinh doanh tại Tổng Công ty CP Phát triển KCN
04/2022 - đến nay	Thành viên HĐQT- Phó Tổng Giám đốc tại Công ty CP Sonadezi Giang Điền

- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành: Thành viên HĐQT- Phó Tổng Giám đốc

- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không
- Số cổ phần đại diện sở hữu:
 - + Đại diện sở hữu cho Tổng Công ty CP Phát triển KCN: 7.685.720 cổ phần, chiếm 14% Vốn điều lệ
 - + Số cổ phần cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Người có liên quan nắm giữ cùng cổ phiếu: Không

❖ Ông Nguyễn Duy Hoà - Kế toán trưởng

- Số CCCD:
- Nơi cấp: Cục ĐKQLCT&DLQ về DC; Ngày cấp:
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 24/07/1988
- Nơi sinh: Nghệ An
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Nơi đăng ký HKTT:
- Nơi ở hiện nay:
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kế toán
- Quá trình công tác:

Thời gian	Quá trình công tác
2013 – 2015	Nhân viên Kế toán tại Công ty CP Đầu tư Phát triển Vinaco
2015 - 2027	Nhân viên Kế toán tại Công ty TNHH MTV Cấp nước Sông Lam
2017 - 2018	Nhân viên Kế toán tại Công ty TNHH MTV Cảng Cửa Lò
2018 - 2023	Nhân viên Kế toán tại Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng KCN Nhơn Trạch 6A
2023 – đến nay	Kế toán trưởng tại Công ty CP Dầu khí đầu tư Khai thác Cảng Phước An
11/2024 – đến nay	Kế toán trưởng tại Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền

- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành: Kế toán trưởng Công ty.
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Kế toán trưởng Công ty CP Dầu khí đầu tư Khai thác Cảng Phước An.
- Số cổ phần đại diện sở hữu:

- + Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% Vốn điều lệ
- + Số cổ phần cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- + Người có liên quan nắm giữ cùng cổ phiếu: Không

2.2 Những thay đổi trong ban điều hành:

Trong năm không có thay đổi trong Ban điều hành

2.3 Số lượng cán bộ, nhân viên:

- Số lượng người lao động trong Công ty (bao gồm người quản lý chuyên trách): Tại thời điểm 31/12/2025 là 76 người, trong đó:

Stt	Đơn vị	Tổng cộng	Trong đó chia theo trình độ đào tạo						Trong đó	
			Thạc sỹ	Đại học	Cao đẳng, trung cấp	Công nhân kỹ thuật	Lái xe	Khác	LĐ khoán	LĐ nữ
1	Người quản lý chuyên trách	03		03						0
2	Văn phòng Công ty	73	6	35	13	0	04	15	0	23
	Tổng cộng:	76	06	38	13	0	04	15	0	23

2.4 Chính sách liên quan đến người lao động

- Công ty luôn chấp hành đúng các chính sách và quy định của nhà nước, pháp luật về việc quản lý và sử dụng lao động.

- Áp dụng chế độ lương thưởng phù hợp với năng lực của từng nhân viên và phù hợp với tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty nhưng vẫn đảm bảo tuân thủ mức lương của quy định hiện hành.

- Về phúc lợi và đãi ngộ, Công ty chuẩn bị đầy đủ các trang bị, bảo hộ lao động theo yêu cầu của từng vị trí công tác, thực hiện khám sức khỏe định kỳ cho cán bộ nhân viên. Đảm bảo thực hiện đầy đủ các chế độ, chính sách, các bảo hiểm như BHXH, BHYT, BHTN, BHTNLĐ-BNN, tham gia bảo hiểm Bảo Việt cho cán bộ nhân viên.

- Xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp và đảm bảo đầy đủ các yêu cầu cơ bản về chất lượng nơi làm việc. Môi trường làm việc tốt là một yếu tố quan trọng ảnh hưởng đến sự phát triển của người lao động cũng như quyết định chất lượng, hiệu quả hoạt động của Công ty.

- Chính sách tuyển dụng thu hút nhân lực trình độ cao và phù hợp với yêu cầu công việc. Sau khi tuyển dụng, người lao động sẽ có thời gian thử việc và đào tạo để hiểu rõ hơn quy trình làm việc tại vị trí đó. Tiêu chí tuyển dụng của Công ty là: người lao động có trình độ chuyên môn phù hợp, có định hướng phát triển và gắn bó lâu dài với Công

ty, yêu thích và năng nổ trong công việc.

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

a) Các khoản đầu tư lớn:

- **Dự án KCN Giang Điền:** hiện nay, Công ty đã triển khai tương đối hoàn chỉnh các công tác thuộc dự án và đã hoàn tất công tác xin cấp GCNQSDĐ với diện tích là: 4.067.206 m², Trong đó: Đất hạ tầng dùng chung: 45 GCNQSDĐ với diện tích là 413.495 m² (bao gồm 02 GCNQSDĐ/536 m² đất hạ tầng đợt 3 chưa được điều chỉnh tên chủ sử dụng sang Công ty CP Sonadezi Giang Điền, đợt 1 và 4 đã hoàn tất điều chỉnh sang tên Công ty), Đất công nghiệp: 110 GCNQSDĐ với diện tích là 3.653.711 m²; đồng thời tích cực phối hợp với các đơn vị liên quan để giải quyết một số vướng mắc trong công tác xin thuê đất đợt 6 với diện tích là 1,36 ha và theo dõi UBND phường Tam Phước cưỡng chế 02 hộ dân còn lại (0,62 ha).
- **Dự án KDC - DV Giang Điền:** tính đến thời điểm 31/12/2025, Công ty đã thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng 104/171 hộ, với diện tích 63,50/104,02ha. Dự án đã tạm ngưng thực hiện và Công ty đang theo dõi UBND tỉnh Đồng Nai về việc tháo gỡ các khó khăn vướng mắc liên quan đến công tác xác định Chủ đầu tư và gia hạn tiến độ tại Quyết định Chủ trương đầu tư của Dự án.
- **Dự án KDC An Bình mở rộng:** trong năm Công ty đang tích cực giải quyết các công việc tồn đọng trong công tác xin cấp GCNQSDĐ (5 căn) lô Biệt thự; theo dõi phường Trần Biên lập thủ tục cưỡng chế 05 hộ dân còn lại.
- **Dự án Tuyến đường kết nối KCN Giang Điền với tuyến tránh Quốc lộ 1A:** Công ty tiếp tục thực hiện công tác quản lý, vận hành, ngăn ngừa tái lấn chiếm, tránh làm sai lệch ranh mốc đất của Dự án.
- **Dự án tuyến mương thoát nước cho KCN Giang Điền phần diện tích 881,2 m²:** hiện nay tuyến mương thoát nước cho KCN đã hoàn tất đầu tư xây dựng và đấu nối vào tuyến đường kết nối KCN Giang Điền với tuyến tránh Quốc lộ 1A, Công tác xin thuê đất Công ty đang tạm hoãn thực hiện do Tổng Công ty Sonadezi đang xin chấm dứt hoạt động dự án đầu tư tuyến mương.
- **Dự án góp vốn, hợp tác đầu tư với Công ty Phước Bình để thuê lại một phần đất tại KCN Phước Bình:**
 - + Công ty Sonadezi Giang Điền đã triển khai thực hiện việc hợp tác kinh doanh góp vốn thông qua hình thức ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) với Công ty TNHH Đầu Tư Phước Bình (Công ty Phước Bình) để thuê lại một phần diện tích đất tại KCN Phước Bình là 35 ha. Dự án này đã hoàn thành các pháp lý quan trọng ban đầu về quy hoạch, môi trường, đất đai. Cụ thể, Dự án đã được Thủ Tướng Chính Phủ chấp thuận bổ sung vào quy hoạch các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Công văn số 964/TTg-CN ngày 17/06/2009; được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch KCN tại Quyết định số 586/QĐ/TTg ngày 03/7/2024 về phê duyệt Quy hoạch tỉnh Đồng Nai

thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050. Dự án cũng đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 344/QĐ-UBND ngày 29/01/2019, được Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 1674/QĐ-BTNMT ngày 04/7/2019, và đã được cơ quan chức năng địa phương đồng ý về chủ trương một số thủ tục pháp lý dự án đầu tư ban đầu, đồng thời Công ty Phước Bình cũng đã chi trả tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng một phần của dự án... Hiện nay, Công ty Phước Bình đang tiếp tục kiến nghị UBND Tỉnh tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc có liên quan đến việc thực hiện thủ tục gia hạn Hợp đồng xây dựng, chuyển giao (BT) với Cơ quan quản lý Nhà nước. Đây là một dự án tiềm năng trong tương lai, sau khi các khó khăn vướng mắc về pháp lý được tháo gỡ.

- + Đến thời điểm này, Công ty Sonadezi Giang Điền đã giải ngân theo tiến độ hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) đã ký kết với Công ty TNHH Đầu Tư Phước Bình với số tiền là: **618.257.500.000 đồng**.

- Dự án thuê lại đất tại KCN Phước An:

- + Công ty Sonadezi Giang Điền đã thuê lại đất tại KCN Phước An thông qua hình thức ký kết hợp đồng nguyên tắc thuê lại đất và sử dụng hạ tầng với Công ty CP Dầu Khí Đầu Tư Khai Thác Cảng Phước An (PAP) để thuê lại một phần diện tích đất tại KCN Phước An là 14,24 ha.
- + Hiện tại, KCN Phước An đã hoàn tất các thủ tục pháp lý, cụ thể: được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư cho PAP tại Quyết định số 1368/QĐ-UBND ngày 23/09/2025; Được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 được phê duyệt tại Quyết định số 995/QĐ-UBND ngày 28/03/2025; Dự án KCN Phước An cũng đã được Bộ NN&TN phê duyệt ĐTM tại QĐ số ngày 12/01/2026; Được Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Khu kinh tế tỉnh Đồng Nai thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi (FS) dự án tại Văn bản số 1867/KCNKKT-QHXD ngày 06/11/2025; Được Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH - Công an tỉnh Đồng Nai thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy đối với hệ thống chữa cháy, phương tiện cứu nạn và các giải pháp an toàn PCCC cho hạ tầng kỹ thuật dự án tại Văn bản số 39/TĐ-PCCC ngày 03/02/2026; Dự án cũng đã được UBND xã Phước An cho thuê đất và cấp GCNQSDĐ để thực hiện đầu tư XD&KD kết cấu hạ tầng KCN với diện tích 315.82/330 ha. Đến thời điểm này, Công ty Sonadezi Giang Điền đã giải ngân theo tiến độ hợp đồng nguyên tắc thuê lại đất và sử dụng hạ tầng đã ký kết với Công ty CP Dầu Khí Đầu Tư Khai Thác Cảng Phước An (PAP) với số tiền là: 600.000.000.000 đồng. Ngày 19 tháng 3 năm 2026 Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua tờ trình của Tổng Giám đốc số 21/TTr-SZG ngày 13 tháng 3 năm 2026 về việc thay đổi vị trí Khu đất dự kiến thuê lại tại KCN Phước An, tỉnh Đồng Nai từ lô đất B-CN04 theo hợp đồng nguyên tắc trên sang lô đất B-CN03. Ngày 24 tháng 3

năm 2026, Công ty và Phước An đã ký kết Hợp đồng số 01/HĐTĐ-PAIP để thuê lại lô đất B-CN03.

b) Các công ty con, công ty liên kết: Không có công ty con, công ty liên kết.

4. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài chính

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% Tăng/Giảm
Tổng giá trị tài sản	3.919.075	4.793.389	+ 22,3%
Doanh thu thuần	439.780	649.700	+ 47,7%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	229.013	289.875	+26,6%
Lợi nhuận khác	150	4.007	+ 2571,3%
Lợi nhuận trước thuế	229.163	293.882	+ 28,2%
Lợi nhuận sau thuế	184.865	236.633	+ 28,0%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	15%	20% (Dự kiến)	+ 33,3%

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2024	Năm 2025
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	Lần	8,42	10,15
Hệ số thanh toán nhanh (Tài sản ngắn hạn – HTK)/Nợ ngắn hạn	Lần	7,78	9,64
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số nợ/Tổng tài sản	%	76,84	78
Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	%	331,79	353,9
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/HTK bình quân)	Lần	1,55	2,98
Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản)	Lần	0,11	0,14
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2024	Năm 2025
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (ROS)	%	42,04	36,42
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	%	20,37	22,41
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	%	4,72	4,94
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	52,07	44,62

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

5.1 Cổ phần

- Tổng số cổ phần đang lưu hành: 54.898.000 cổ phần
- Loại cổ phần đang lưu hành: 100% cổ phần phổ thông
- Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: 54.898.000 cổ phần
- Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: 0 cổ phần

5.2 Cơ cấu cổ đông:

Cơ cấu cổ đông của Công ty theo danh sách chốt ngày 31/12/2025 như sau:

a) Cổ đông lớn: 01 cổ đông, nắm giữ 25.500.000 cổ phần, tương ứng 46,45% vốn cổ phần. Cụ thể:

Cổ đông	Số ĐKKD	Số lượng CP	Tỷ lệ
Tổng Công ty CP Phát triển KCN	3600335363	25.500.000	46,45%

b) Cổ đông có vốn Nhà nước: 01 cổ đông là doanh nghiệp có phần vốn góp lớn của Nhà nước, nắm giữ 25.500.000 cổ phần, tương ứng 46,45% vốn cổ phần. Cụ thể là Tổng Công ty Cổ phần Phát triển KCN.

c) Cổ đông trong nước

Tổng số cổ đông trong nước: 126 cổ đông, nắm giữ 54.898.000 cổ phần, 100% tổng số cổ phần, trong đó:

- + Tổ chức: 06 cổ đông, nắm giữ 34.809.700 cổ phần chiếm 63,41% tổng số CP;
- + Cá nhân: 120 cổ đông, nắm giữ 20.088.300 cổ phần chiếm 36,59% tổng số CP.

d) Cổ đông nước ngoài

Tổng số cổ đông nước ngoài: 0 cổ đông, nắm giữ 0 cổ phần chiếm 0% tổng số CP.

5.3 Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Trong năm 2025, Công ty không tăng, giảm vốn đầu tư

5.4 Giao dịch cổ phiếu quỹ: Công ty không có cổ phiếu quỹ

5.5 Các chứng khoán khác: Không có

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội

6.1 Tiêu thụ năng lượng

a) Năng lượng điện tiêu thụ trực tiếp

STT	Nội dung sử dụng điện	Số lượng sử dụng (kWh)
1	Vận hành hệ thống xử nước thải tập trung	1.356.388
2	Chiếu sáng KCN + Đường tránh + Giá lâm môn	677.651
3	Trạm bơm tăng áp	265.423
Tổng Cộng		2.299.462

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

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

6.2 Tiêu thụ nước

Nước cấp cho các khách hàng hoạt động trong KCN Giang Điền

a) Nguồn cung cấp nước: Công ty Cổ phần cấp nước Đồng Nai. Lượng nước sử dụng năm 2025: 2.298.615 m³/năm

b) Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng: Không có

6.3 Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

Trong năm 2025 Công ty đã luôn chấp hành đúng, đủ các Quy định về bảo vệ môi trường cũng như đảm bảo môi trường sản xuất kinh doanh an toàn, xanh sạch. Công ty không bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các Quy định về môi trường.

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

6.4 Chính sách liên quan đến người lao động

Số lượng người lao động: 76 người (thống kê ngày 31/12/2025)

Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động: Công ty luôn chăm lo đời sống cho Người lao động, thực hiện đầy đủ các chế độ BHXH, BHYT, BHTN (tai nạn), BHTN (thất nghiệp); tổ chức khám sức khỏe hàng năm cho người lao động, tổ chức nghỉ mát du lịch hàng năm, các phong trào thể thao/văn nghệ, thăm hỏi ốm đau,...

Hoạt động đào tạo người lao động: Công ty thường xuyên cử cán bộ tham gia các khoá đào tạo chủ yếu là nghiệp vụ chuyên môn, các khoá huấn luyện về PCCC và ATVSLD, các khoá tập huấn về chế độ chính sách mới của Nhà nước liên quan đến hoạt động của doanh nghiệp và người lao động.

6.5 Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương

Công tác an sinh xã hội luôn được Công ty quan tâm và tích cực tham gia. Năm 2025, Công ty đã hỗ trợ tặng quà cho các gia đình có hoàn cảnh khó khăn trong chương trình "Tết Quân-Dân" Xuân Ất Tỵ năm 2025, Hội Người cao tuổi Huyện Trảng Bom nhân dịp đón Xuân Ất Tỵ năm 2025, ủng hộ phong trào "Tương thân, tương ái" Xuân Ất Tỵ năm 2025 của Phường Tam Phước, ủng hộ quỹ "Vì người nghèo" xã An Viễn năm 2025, ủng hộ "Chung tay xóa nhà tạm, nhà dột nát" xây dựng nhà Đại đoàn kết trên địa bàn Tỉnh Đồng Nai,... với tổng số tiền 136 triệu đồng.

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc:

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Trong năm 2025, dù tình hình kinh tế trong và ngoài nước có nhiều biến động lớn, nhưng với những chiến lược và chỉ đạo sát sao của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc, Công ty đã đạt được thành quả ấn tượng với doanh thu đạt 141,58% và lợi nhuận sau thuế đạt 137,55% so với kế hoạch, chủ yếu nhờ sự tăng trưởng mạnh của hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp – mảng kinh doanh cốt lõi của Công ty. Kết quả này cũng cho thấy việc cắt giảm tối đa các chi phí không mang lại hiệu quả, điều chỉnh tiến độ đầu tư xây dựng phù hợp với tình hình thị trường và nguồn vốn, đồng thời áp dụng chính sách bán hàng linh hoạt, qua đó nâng cao hiệu quả sử dụng vốn của Công ty.

2. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài sản

DVT: Triệu đồng

Khoản mục	Năm 2024		Năm 2025		% Tăng/giảm so với năm trước
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
Tài sản ngắn hạn	1.774.235	45,27%	2.314.512	48,29%	+ 30,45%
Tài sản dài hạn	2.144.840	54,73%	2.478.876	51,71%	+ 15,57%
Tổng tài sản	3.919.075	100,00%	4.793.389	100,00%	+ 22,31%

Trong năm 2025, tình hình tài chính của Công ty tiếp tục ghi nhận sự tăng trưởng tích cực với tổng tài sản đạt 4.793.389 triệu đồng, tăng 22,31% so với năm 2024. Tài sản ngắn hạn tăng mạnh 30,45%, chiếm 48,29% tổng tài sản, chủ yếu do khoản ký quỹ 600 tỷ đồng để thuê đất tại KCN Phước An. Tài sản dài hạn cũng tăng 15,57%, chiếm 51,71% tổng tài sản, cho thấy cơ cấu tài sản cân đối hơn giữa ngắn hạn và dài hạn đã góp phần củng cố nền tảng tài chính, đảm bảo cho hoạt động sản xuất kinh doanh và các dự án đầu tư trong giai đoạn tiếp theo.

b) Tình hình nợ phải trả

ĐVT: Triệu đồng

Khoản mục	Năm 2024		Năm 2025		% Tăng/giảm so với năm trước
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	
Nợ ngắn hạn	213.194	5,44%	228.118	4,76%	+ 7,00%
Nợ dài hạn	2.798.235	71,40%	3.509.229	73,21%	+ 25,41%
Tổng nợ phải trả	3.011.430	76,84%	3.737.347	77,97%	+ 24,11%
Vốn chủ sở hữu	907.645	23,16%	1.056.041	22,03%	+ 16,35%
Tổng nguồn vốn	3.919.075	100,00%	4.793.389	100,00%	+ 22,31%

Trong năm 2025, cơ cấu nguồn vốn của Công ty tiếp tục tăng trưởng ổn định với tổng nguồn vốn đạt 4.793.389 triệu đồng, tăng 22,31% so với năm 2024. Nợ phải trả chiếm 77,97% tổng nguồn vốn, tăng 24,11%, trong đó nợ ngắn hạn chỉ tăng nhẹ 7% và tỷ trọng giảm xuống 4,76% riêng nợ dài hạn là 3.509 tỷ chiếm tỷ trọng 73,21%. Nguyên nhân chủ yếu dẫn đến tổng nợ phải trả tăng hầu hết đến từ khoản tiền khách hàng trả trước tiền thuê đất và thuê hạ tầng Khu công nghiệp Giang Điền tăng 743,4 tỷ đồng. Nhìn chung tỷ trọng nợ dài hạn chiếm hầu hết trong cơ cấu nợ phải trả với gần 73,21%, do đặc trưng ngành nghề hoạt động của công ty. Đặc biệt, công ty không phát sinh nợ xấu và các khoản nợ đều có khả năng thanh toán trong tương lai, qua đó khẳng định nền tảng tài chính an toàn và bền vững.

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

Với phương châm con người là cốt lõi của sự phát triển Công ty luôn chú trọng đào tạo và phát triển nguồn nhân lực, thường xuyên đánh giá năng lực cán bộ quản lý và người lao động để cải thiện cơ cấu tổ chức và quản lý theo hướng tinh gọn, hiệu quả, chuyên môn hoá cao. Trên cơ sở kết quả đánh giá, Công ty thực hiện công tác điều động luân chuyển cán bộ quản lý, người lao động phù hợp với trình độ chuyên môn nghiệp vụ đồng thời tạo điều kiện phát huy hết năng lực cá nhân.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

Trong giai đoạn tới, công ty tập trung hoàn tất thi công hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật KCN và một số hạng mục phụ trợ khác tại Khu công nghiệp Giang Điền nhằm đáp ứng tốt các nhu cầu của các khách hàng. Đồng thời tiếp tục theo dõi UBND tỉnh Đồng Nai về việc tháo gỡ các khó khăn vướng mắc liên quan đến công tác xác định Chủ đầu tư và gia hạn tiến độ tại Quyết định Chủ trương đầu tư của Dự án Khu dân cư dịch vụ Giang Điền.

Bên cạnh đó, theo dõi tình hình triển khai thực hiện dự án và phối hợp với Công ty TNHH Đầu Tư Phước Bình cùng tháo gỡ khó khăn, vướng mắc của Dự án để xúc tiến công tác ký kết hợp đồng thuê lại đất khi đủ điều kiện theo quy định của pháp luật. Công ty cũng triển khai nghiên cứu đầu tư dự án thuê lại đất tại KCN Phước An trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định trước khi triển khai.

Với mục tiêu đảm bảo sử dụng nguồn vốn hiệu quả, nâng cao năng lực cạnh tranh,

đồng thời tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển bền vững trong những năm tiếp theo.

5. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán:

Báo cáo tài chính năm 2025 đã được công bố thông tin ngày 27/03/2026 về phía Kiểm toán độc lập đã có ý kiến ngoại trừ. Trước vấn đề này, Ban điều hành cũng đã có văn bản số 94/SZG-KT ngày 27/03/2026 để giải trình với Ủy ban chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội và đồng thời đăng tải lên website công ty.

IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty:

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty, trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường xã hội

HĐQT luôn theo dõi, giám sát Ban điều hành thực hiện các nghị quyết của ĐHĐCĐ và của HĐQT bằng các giải pháp phù hợp với tình hình thực tế. Đồng thời phối hợp chặt chẽ với Ban điều hành, Ban chấp hành Công đoàn trong việc chăm lo đời sống người lao động. Thực hiện đúng, đầy đủ các chính sách đối với người lao động theo quy định của pháp luật. Chăm lo đến sức khoẻ người lao động bằng việc tổ chức khám sức khoẻ định kỳ, trang bị đầy đủ thiết bị bảo hộ đảm bảo an toàn cho người lao động.

Công ty đã tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về bảo vệ môi trường cũng như tham gia các hoạt động của cộng đồng địa phương, đóng góp vào sự phát triển kinh tế xã hội tại địa phương.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động Ban Tổng Giám đốc Công ty

Ban Tổng giám đốc đã hoàn thành tốt vai trò điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty theo đúng các định hướng của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024. Đồng thời, thực hiện đúng chức năng, thẩm quyền được phân cấp một cách đầy đủ, kịp thời các Nghị quyết, Quyết định, các chỉ đạo của HĐQT, tuân thủ đầy đủ chế độ báo cáo định kỳ và đột xuất về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư của Công ty.

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

HĐQT Công ty thực hiện nghiêm túc công việc quản trị Công ty theo đúng các quy định về quản trị Công ty áp dụng cho các công ty đại chúng và Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị, Quy chế hoạt động của HĐQT Công ty.

Giám sát, chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc thực hiện quyết liệt và hiệu quả các nội dung của Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và Nghị quyết HĐQT đề ra nhằm đáp hoàn thành tốt các mục tiêu sản xuất kinh doanh.

Duy trì họp HĐQT thường kỳ và đột xuất để có những đề xuất giải quyết các vấn đề quan trọng tạo điều kiện cho Công ty hoàn thành tốt các chỉ tiêu kế hoạch do ĐHĐCĐ giao.

Thực hiện cải tiến, hoàn thiện hơn nữa công tác quản trị nhằm nâng cao chất lượng điều hành để đạt được mục tiêu và kế hoạch sản xuất kinh doanh, khắc phục những điểm còn hạn chế. Năm 2026 được dự đoán là một năm đầy thách thức và khó khăn, HĐQT cần tăng cường công tác quản trị rủi ro, giám sát, dự báo và xử lý kịp thời những vấn đề khó khăn phát sinh nhằm duy trì tốt hoạt động kinh doanh của Công ty và bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho cổ đông.

Không ngừng nâng cao hiệu quả hoạt động của HĐQT trên cơ sở tuân thủ chặt chẽ

các quy định của pháp luật, điều lệ Công ty, tập trung chính vào thực hiện chức năng giám sát hoạt động của Ban điều hành, cán bộ quản lý và hoạt động của Công ty.

V. Quản trị công ty

1. Hội đồng quản trị

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị

Stt	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT	
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Bà Nguyễn Thị Hạnh	Chủ tịch HĐQT	18/12/2023	
		Thành viên HĐQT	07/04/2022	
2	Ông Trần Hoài Nam	Thành viên HĐQT	07/04/2022	
3	Ông Ngô Xuân Quảng	Thành viên HĐQT	07/04/2022	
4	Ông Trần Tấn Nhật	Thành viên HĐQT	07/04/2022	
5	Ông Hoàng Sỹ Quyết	Thành viên HĐQT	21/05/2024	

b) Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Chức danh tại Công ty khác	Số cổ phần sở hữu (CP)	Tỷ lệ
1	Bà Nguyễn Thị Hạnh	Chủ tịch HĐQT	Thành viên HĐQT – Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty CP Phát triển KCN	13.175.520 (Đại diện sở hữu cho Tổng Công ty CP Phát triển KCN)	24%
2	Ông Trần Hoài Nam	TV.HĐQT		0	0
3	Ông Ngô Xuân Quảng	TV.HĐQT, Phó Tổng Giám đốc		7.685.720 (Đại diện sở hữu cho Tổng Công ty CP Phát triển KCN)	14%
4	Ông Trần Tấn Nhật	TV.HĐQT		0	0
5	Ông Hoàng Sỹ Quyết	TV.HĐQT, Tổng Giám đốc		0	0

c) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Không có

d) Hoạt động của Hội đồng quản trị

Trong năm 2025, HĐQT Công ty đã tổ chức 05 cuộc họp định kỳ, đồng thời xin ý kiến các thành viên HĐQT bằng văn bản đối với các vấn đề phát sinh trong hoạt động SXKD, ĐTXD nhằm ban hành các Nghị quyết và Quyết định giúp tăng cường công tác quản trị cũng như bám sát tình hình hoạt động của Công ty và đưa ra những quyết sách kịp thời giúp tháo gỡ những khó khăn vướng mắc. Các văn bản do HĐQT ban hành dựa trên nguyên tắc tập trung dân chủ, đúng pháp luật và đúng đắn đối với chiến lược hoạt động kinh doanh do Đại hội đồng cổ đông đã giao. Nội dung và kết quả 05 cuộc họp Hội đồng quản trị năm 2025 cụ thể như sau:

STT	Cuộc họp	Ngày tháng	Nội dung và kết quả
1	Phiên họp thứ 14 Nhiệm kỳ II	28/02/2025	1. Trao đổi về các nội dung, vấn đề, công tác xử lý có liên quan đến tờ trình số 107/TTr-SZG ngày 20/12/2024 của Tổng Giám đốc về việc xem xét, quyết định chủ trương và thông qua hợp đồng hợp tác kinh doanh đối với hoạt động đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng Khu Công Nghiệp Phước Bình.
2	Phiên họp thứ 15 Nhiệm kỳ II	24/03/2025	1. Phê duyệt chủ trương tiếp tục gia hạn thực hiện dự án Khu dân cư – Dịch vụ Giang Điền (Khu B) 2. Thông qua quỹ tiền lương thực hiện năm 2024 và quỹ tiền lương kế hoạch năm 2025 3. Thống nhất các nội dung chương trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025
3	Phiên họp thứ 16 Nhiệm kỳ II	28/04/2025	1. Thông qua Báo cáo tình hình SXKD Quý I và kế hoạch Quý II 2. Thông qua việc bổ sung chủ trương cho thuê lại đất và/hoặc xây dựng nhà xưởng theo yêu cầu hoặc đơn đặt hàng của khách hàng vào mục tiêu đầu tư dự án “Đầu tư Cụm nhà xưởng mới trên lô đất số 02 và 14 tại KCN Giang Điền. 3. Thông qua chủ trương chuyển nhượng Nhà xưởng 02 và cho thuê lại đất gắn liền với nhà xưởng 4. Thông qua chủ trương chuyển nhượng Nhà xưởng 03 và cho thuê lại đất gắn liền với nhà xưởng

STT	Cuộc họp	Ngày tháng	Nội dung và kết quả
			<p>5. Thông qua việc phân phối và chi thù lao bổ sung năm 2024 của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát</p> <p>6. Thông qua việc chi trả cổ tức năm 2024</p> <p>7. Thông qua nội dung sửa đổi bổ sung Quy chế lương và thưởng của Công ty</p>
4	Phiên họp thứ 17 Nhiệm kỳ II	06/08/2025	<p>1. Thông qua báo cáo tình hình SXKD 06 tháng đầu năm và kế hoạch 06 tháng cuối năm 2025.</p> <p>2. Thông qua báo cáo công tác duy tu tại KCN Giang Điền 06 tháng đầu năm 2025</p> <p>3. Thông qua báo cáo vận hành các Nhà máy xử lý nước thải tại KCN Giang Điền 06 tháng đầu năm 2025</p> <p>4. Thông qua việc điều chỉnh kế hoạch xây dựng cơ bản (đầu tư mới) và các hạng mục phục vụ hoạt động thường xuyên của Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng KCN Giang Điền 06 tháng cuối năm 2025</p> <p>5. Thông qua chủ trương ký kết Bản thỏa thuận chuyển nhượng Tòa nhà Sonadezi với Tổng Công ty Sonadezi</p> <p>6. Thông qua việc tạm trích và phân phối Quỹ thưởng người quản lý năm 2025</p> <p>7. Thông qua chủ trương thuê lại đất tại KCN Phước An, tỉnh Đồng Nai với Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An</p>
5	Phiên họp thứ 18 Nhiệm kỳ II	11/11/2025	<p>1. Thông qua báo cáo tình hình SXKD 09 tháng đầu năm và kế hoạch SXKD 03 tháng cuối năm 2025</p> <p>2. Thông qua chủ trương chuyển nhượng Nhà xưởng 04 và nhà xưởng 05 và cho thuê lại đất gắn liền với nhà xưởng.</p> <p>3. Thông qua việc sửa đổi, bổ sung Quy chế tổ chức thực hiện công tác thi đua khen thưởng của Công ty.</p> <p>4. Thông qua Quy chế lựa chọn nhà thầu của Công ty.</p>

e) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập: Không

f) Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty
Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm: Không

2. Ban Kiểm soát

a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát

STT	Họ và tên	Chức vụ tại Công ty	Ngày bắt đầu/không còn là TV. BKS	Số cổ phần sở hữu (CP)
1	Bà Nguyễn Thị Huyền Trang	Trưởng BKS	Miễn nhiệm ngày 18/04/2025	0
2	Bà Trịnh Thị Hoa	Trưởng BKS	Bổ nhiệm ngày 18/04/2025	4.638.760 (Đại diện sở hữu cho Tổng Công ty CP Phát triển KCN)
				1.200 (Sở hữu cá nhân)
3	Bà Nguyễn Tú Loan	TV. BKS	Bổ nhiệm ngày 07/04/2022	0
4	Ông Trần Việt Long	TV. BKS	Bổ nhiệm ngày 07/04/2022	0

b) Hoạt động của ban kiểm soát

Trong năm 2025, Ban kiểm soát thường xuyên kiểm tra, giám sát hoạt động của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc theo chức năng, nhiệm vụ được quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty trong việc triển khai thực hiện các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh theo Nghị Quyết ĐHĐCĐ thường niên của Công ty. Đồng thời, Trưởng Ban kiểm soát được mời tham dự các cuộc họp HĐQT, tham gia góp ý kiến một số nội dung liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban Kiểm soát

a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

ĐVT: VNĐ

STT	Nội dung	Thời gian bổ nhiệm	Tiền lương, thưởng năm 2025	Thù lao năm 2025 đã chi
I	Hội đồng quản trị		2.721.450.295	1.228.137.000
1	Bà Nguyễn Thị Hạnh - Chủ tịch HĐQT	Bổ nhiệm ngày 18/12/2023	131.328.446	292.413.000
2	Thành viên HĐQT			
	Ông Trần Hoài Nam	Bổ nhiệm ngày 07/04/2022	131.328.446	233.931.000
	Ông Ngô Xuân Quảng – Kiêm Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 07/04/2022	1.029.378.446	233.931.000
	Ông Hoàng Sỹ Quyết – Kiêm Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 21/05/2024	1.265.828.446	233.931.000
	Ông Trần Tấn Nhật	Bổ nhiệm ngày 07/04/2022	131.328.446	233.931.000
	Ông Trương Đình Hiệp	Miễn nhiệm ngày 21/05/2024	32.258.065	
II	Ban kiểm soát		197.771.259	467.863.000
1	Trưởng BKS			
	Bà Ngô Thị Thu Hiền	Miễn nhiệm ngày 21/05/2024	21.505.376	
	Bà Nguyễn Thị Huyền Trang	Bổ nhiệm ngày 21/05/2024 Miễn nhiệm ngày 18/04/2025	52.312.072	69.497.000
	Bà Trịnh Thị Hoa	Bổ nhiệm ngày 18/04/2025	18.068.181	164.434.000
2	Thành viên BKS			
	Bà Nguyễn Tú Loan	Bổ nhiệm ngày 07/04/2022	52.442.815	116.966.000
	Ông Trần Việt Long	Bổ nhiệm ngày 07/04/2022	53.442.815	116.966.000
	Tổng Cộng		2.919.221.554	1.696.000.000

- Thù lao được duyệt theo nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2025 là: **2.064.456.000 đồng.**
- Thù lao còn chi bổ sung là: **368.456.000 đồng.**

- b) Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ: Không có
- c) Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ và người liên quan người nội bộ:
(Báo cáo tình hình quản trị Công ty năm 2025)
- d) Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty

Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền luôn tuân thủ đúng và đầy đủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty và các quy định khác liên quan đến quản trị Công ty.

VI. Báo cáo tài chính:

- 1. Ý kiến kiểm toán: (file đính kèm)
- 2. Báo cáo tài chính được kiểm toán: (file đính kèm)

Nơi nhận:

- UBCKNN;
- Sở GD&ĐT Hà Nội;
- Lưu VT, HĐQT.

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



Hoàng Sỹ Quyết

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI GIANG ĐIỀN



MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	11 - 12
7. Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	13 - 40
8. Phụ lục	41 - 42



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3603474037, đăng ký lần đầu ngày 01 tháng 7 năm 2017 và đăng ký thay đổi lần thứ 03 ngày 22 tháng 12 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai (nay là Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai) cấp.

Ngày 16 tháng 12 năm 2021 Công ty chính thức được niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là SZG.

Trụ sở hoạt động

- Địa chỉ : Tầng 1, số 1, đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
- Điện thoại : (0251) 3833 388
- Fax : (0251) 3833 399

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật và thực hiện theo Điều 11 Luật Kinh doanh bất động sản Số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014).

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 12 năm 2023
Ông Trần Hoài Nam	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 07 tháng 4 năm 2022
Ông Trần Tấn Nhật	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 07 tháng 4 năm 2022
Ông Ngô Xuân Quảng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 07 tháng 4 năm 2022
Ông Hoàng Sỹ Quyết	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 5 năm 2024

Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày tái bổ nhiệm/bổ nhiệm/miễn nhiệm
Bà Trịnh Thị Hoa	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 4 năm 2025
Bà Nguyễn Thị Huyền Trang	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 18 tháng 4 năm 2025
Bà Nguyễn Tú Loan	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 07 tháng 4 năm 2022
Ông Trần Việt Long	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 07 tháng 4 năm 2022

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Hoàng Sỹ Quyết	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 12 năm 2023
Ông Ngô Xuân Quảng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 07 tháng 4 năm 2022



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Hoàng Sỹ Quyết - Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 18 tháng 12 năm 2023).

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các số kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



Hoàng Sỹ Quyết
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2026



Số: 1.0484/26/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 25 tháng 3 năm 2026, từ trang 6 đến trang 42, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Ngày 21 tháng 01 năm 2025, Công ty đã ký kết Hợp đồng hợp tác kinh doanh số với Công ty TNHH Đầu tư Phước Bình để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Phước Bình tại xã Phước Bình, tỉnh Đồng Nai với tổng giá trị góp vốn theo hợp đồng là 1.236.515.000.000 VND và tổng số tiền Công ty đã góp thực tế đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 618.257.500.000 VND (xem thuyết minh số V.5b trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính), khoản góp vốn hợp tác kinh doanh này không có tài sản đảm bảo. Đến thời điểm hiện nay, Dự án này vẫn chưa được Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương đầu tư cũng như chấp thuận nhà đầu tư. Với các tài liệu và thông tin hiện có, chúng tôi không thể xác định bản chất của khoản hợp tác kinh doanh này, không thể đánh giá được hiệu quả và tính khả thi của dự án cũng như không thể đánh giá năng lực tài chính của bên nhận góp vốn hợp tác kinh doanh. Do vậy chúng tôi không thể xác định được sự phù hợp của việc phản ánh giá trị của Hợp đồng hợp tác kinh doanh tại chỉ tiêu "Phải thu dài hạn khác" (mã số 216) trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như không thể đánh giá khả năng thu hồi liên quan khoản góp vốn đầu tư, không thể xác định được sự chắc chắn về khoản lợi nhuận được hưởng trong năm 2025 tương ứng với tỷ suất sinh lời tối thiểu cũng như xác định mức độ tổn thất (nếu có) của khoản phải thu về hợp tác kinh doanh này.



Ngoài ra, như đề cập tại thuyết minh số V.5a trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính, Công ty cũng đã ký kết Hợp đồng nguyên tắc số 03/HĐNT-PAIP ngày 18 tháng 8 năm 2025 với Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An (sau đây gọi tắt là “Phước An”) để thuê đất trong khu công nghiệp Phước An tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai với tổng số tiền đã đặt cọc là 600.000.000.000 VND, tương ứng 95% giá trị hợp đồng, khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo. Với các tài liệu được cung cấp, chúng tôi chưa thể xác định rằng Phước An có đủ điều kiện để ký hợp đồng cho thuê lại đất theo quy định hay không, chưa thể xác định bản chất của hợp đồng nguyên tắc này cũng như chưa thể đánh giá khả năng thu hồi của khoản tiền đặt cọc có liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2025. Ngày 19 tháng 3 năm 2026 Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua tờ trình của Tổng Giám đốc số 21/TTr-SZG ngày 13 tháng 3 năm 2026 về việc thay đổi vị trí Khu đất dự kiến thuê lại tại KCN Phước An, tỉnh Đồng Nai từ lô đất B-CN04 theo hợp đồng nguyên tắc trên sang lô đất B-CN03. Ngày 24 tháng 3 năm 2026, Công ty và Phước An đã ký kết Hợp đồng số 01/HĐTĐ-PAIP để thuê lại lô đất B-CN03. Với các tài liệu được cung cấp, chúng tôi chưa có đủ thông tin để đánh giá lô đất B-CN03 thuộc thửa đất số 209, 222, 223, của tờ bản đồ số 73 tại KCN Phước An, tỉnh Đồng Nai đã đủ điều kiện để Phước An ký kết hợp đồng cho thuê lại đất theo quy định hay không.

Chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ bằng chứng đáng tin cậy liệu bản chất các giao dịch theo các hợp đồng trên có tồn tại sự kiểm soát chung hay không.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C



Trần Thị Thùy Quyên
Thành viên Ban Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1539-2023-008-1
Người được ủy quyền

Võ Thành Công
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1033-2023-008-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, số 1, đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.314.512.754.690	1.774.235.113.712
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	703.535.985.647	648.255.427.367
1. Tiền	111		24.435.985.647	25.255.427.367
2. Các khoản tương đương tiền	112		679.100.000.000	623.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		219.325.919.999	349.325.919.999
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2	219.325.919.999	219.325.919.999
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	130.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.275.060.665.453	660.168.203.435
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	66.036.895.933	47.200.752.650
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	600.807.265.189	599.665.992.013
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	617.449.004.917	18.328.731.977
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(9.232.500.586)	(5.027.273.205)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		116.315.416.029	115.926.094.552
1. Hàng tồn kho	141	V.7	116.315.416.029	115.926.094.552
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		274.767.562	559.468.359
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	274.767.562	559.468.359
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, số 1, đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.478.876.778.773	2.144.840.293.749
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		618.257.500.000	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở 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	618.257.500.000	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		211.357.093.712	231.386.869.472
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	204.894.850.774	224.737.766.494
- Nguyên giá	222		317.435.985.560	336.717.718.593
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(112.541.134.786)	(111.979.952.099)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	6.462.242.938	6.649.102.978
- Nguyên giá	228		9.259.505.000	9.259.505.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.797.262.062)	(2.610.402.022)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	971.833.424.654	1.227.657.470.274
- Nguyên giá	231		1.675.899.972.472	2.021.098.555.062
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(704.066.547.818)	(793.441.084.788)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		11.182.553.072	11.353.640.167
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	11.182.553.072	11.353.640.167
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
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		666.246.207.335	674.442.313.836
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	666.246.207.335	674.442.313.836
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		4.793.389.533.463	3.919.075.407.461



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, số 1, đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C- NỢ PHẢI TRẢ	300		3.737.348.122.334	3.011.430.271.234
I. Nợ ngắn hạn	310		228.118.409.350	213.194.774.083
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	7.105.056.536	10.706.856.015
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	4.175.430.184	4.175.430.184
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	8.214.435.312	12.534.625.046
4. Phải trả người lao động	314	V.16	5.987.013.000	5.845.000.004
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17a	19.614.530.576	19.336.469.375
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	132.212.263.739	101.992.312.377
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19a,c	35.747.759.507	44.180.066.716
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.20	15.061.920.496	14.424.014.366
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		3.509.229.712.984	2.798.235.497.151
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.17b	16.145.242.089	16.656.124.012
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	3.443.371.252.039	2.699.908.346.466
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.19b,c	49.713.218.856	81.671.026.673
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
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 GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, số 1, đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam


BÁO CÁO TÀI CHÍNH


Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)


CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.056.041.411.129	907.645.136.227
I. Vốn chủ sở hữu	410		1.056.041.411.129	907.645.136.227
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.21	548.980.000.000	548.980.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		548.980.000.000	548.980.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
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	193.123.613.645	94.403.770.564
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	313.937.797.484	264.261.365.663
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		148.638.613.463	264.261.365.663
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		165.299.184.021	-
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		4.793.389.533.463	3.919.075.407.461

Đồng Nai, ngày 25 tháng 3 năm 2026


Lương Anh Tú
Người lập


Nguyễn Duy Hòa
Kế toán trưởng




Hoàng Sỹ Quyết
Tổng Giám đốc



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, số 1, đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND


CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	649.700.056.032	439.780.982.222
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		649.700.056.032	439.780.982.222
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	345.495.451.957	177.333.630.942
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		304.204.604.075	262.447.351.280
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	29.717.671.514	23.067.685.935
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	138.172.971	671.800.093
Trong đó: chi phí lãi vay	23		102.889.371	1.175.109.492
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	10.363.295.214	20.737.505.348
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	33.545.571.907	35.092.620.563
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		289.875.235.497	229.013.111.211
11. Thu nhập khác	31	VI.7	4.868.136.150	227.972.948
12. Chi phí khác	32	VI.8	860.784.761	77.706.257
13. Lợi nhuận khác	40		4.007.351.389	150.266.691
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		293.882.586.886	229.163.377.902
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.15	57.249.088.284	44.298.087.907
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		236.633.498.602	184.865.289.995
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	4.247	3.255
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	4.247	3.255

Đồng Nai, ngày 25 tháng 3 năm 2026


Lương Anh Tú
Người lập


Nguyễn Duy Hòa
Kế toán trưởng




Hoàng Sỹ Quyết
Tổng Giám đốc

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, số 1, đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		293.882.586.886	229.163.377.902
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9, 10, 11	75.978.504.376	78.532.502.474
- Các khoản dự phòng	03	V.2, 6	4.205.227.381	3.178.295.414
- 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	VI.1,2,3,7	(57.837.547.267)	(23.067.685.935)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	102.889.371	1.175.109.492
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		316.331.660.747	288.981.599.347
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(1.231.158.167.771)	413.134.528.533
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(389.321.477)	16.286.773.881
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		728.068.230.485	393.552.414.542
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		9.084.856.500	8.189.852.331
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	(1.385.587.368)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.15	(59.000.000.000)	(43.946.104.884)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.20	(5.252.317.570)	(4.207.577.265)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(242.315.059.086)	1.070.605.899.117
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	12, VII	(1.309.715.649)	(33.934.099.944)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	VI.1,2,7	219.901.856.849	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(260.900.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		130.000.000.000	130.900.000.000
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	V.5a; VI.3	31.350.476.166	19.952.381.828
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		379.942.617.366	(143.981.718.116)

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, số 1, đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trăn Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)


CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
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 trả lại 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		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	(248.904.064.286)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.21a	(82.347.000.000)	(70.637.960.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>(82.347.000.000)</i>	<i>(319.542.024.286)</i>
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		55.280.558.280	607.082.156.715
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	648.255.427.367	41.173.270.652
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	<u>703.535.985.647</u>	<u>648.255.427.367</u>

Đồng Nai, ngày 25 tháng 3 năm 2026


Lương Anh Tú
Người lập


Nguyễn Duy Hòa
Kế toán trưởng




Hoàng Sỹ Quyết
Tổng Giám đốc



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, số 1, đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. **Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần.

2. **Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp.

3. **Ngành nghề kinh doanh**

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, bán nhà xưởng, cung cấp nước và xử lý chất thải.

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

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

5. **Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

6. **Nhân viên**

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 79 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 98 nhân viên).

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) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. **Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, số 1, đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ngày 27 tháng 10 năm 2025 Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") và các Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18 tháng 5 năm 2015, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200. Các quy định của Thông tư 99 được áp dụng cho việc ghi sổ, lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

3. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các năm trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các năm sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, số 1, đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Cổ phiếu hoán đổi được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi. Giá trị hợp lý của cổ phiếu được xác định như sau:

- Đối với cổ phiếu của công ty niêm yết, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán tại ngày trao đổi. Trường hợp tại ngày trao đổi thị trường chứng khoán không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.
- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá giao dịch đóng cửa trên sàn UPCOM tại ngày trao đổi. Trường hợp ngày trao đổi sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.
- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết khác, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá do các bên thỏa thuận theo hợp đồng hoặc giá trị sổ sách tại thời điểm trao đổi.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh được xác định như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết trên thị trường chứng khoán: giá đóng cửa tại ngày gần nhất có giao dịch tính đến thời điểm kết thúc năm tài chính.
- Đối với cổ phiếu đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết và các doanh nghiệp Nhà nước thực hiện cổ phần hóa dưới hình thức chào bán chứng khoán ra công chúng (UPCOM): giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm kết thúc năm tài chính do Sở Giao dịch chứng khoán công bố.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Lãi hoặc lỗ từ việc chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty chỉ có các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư

4. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, số 1, đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có) hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 01 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 01 năm đến dưới 02 năm.
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 02 năm đến dưới 03 năm.
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 03 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong năm sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty chủ yếu là công cụ, dụng cụ và tiền thuê đất. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, số 1, đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

Tiền thuê đất

Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê đất đã trả cho phần đất Công ty đang sử dụng. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

7. Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

8. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30
Máy móc và thiết bị	06 - 15
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 30
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 08
Tài sản cố định hữu hình khác	05

9. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, số 1, đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,... Quyền sử dụng đất được khấu hao theo thời gian giao đất (50 năm).

Chương trình phần mềm máy tính

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

10. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Quyền sử dụng đất	08 - 48
Nhà	10 - 45
Cơ sở hạ tầng	05 - 20

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, số 1, đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

12. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (“BCC”) là thỏa thuận giữa Công ty và các đối tác bằng hợp đồng để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này được kiểm soát bởi một trong số các bên theo thỏa thuận của BCC. BCC có thể được thực hiện dưới hình thức chia lợi nhuận sau thuế. Các bên tham gia trong BCC thỏa thuận chia lợi nhuận sau thuế nhưng không thấp hơn mức thỏa thuận cam kết giữa các bên.

BCC chia lợi nhuận sau thuế là BCC dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát hoặc do một bên kiểm soát:

- Nếu BCC quy định các bên tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hợp đồng, thì bản chất của hợp đồng là thuê tài sản hoặc là cho vay.
- Nếu BCC quy định các bên tham gia BCC được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, và phải gánh chịu lỗ, thì bản chất của BCC là chia doanh thu, chi phí, các bên phải có quyền, điều kiện, khả năng để đồng kiểm soát hoạt động cũng như dòng tiền của BCC.
- Nếu Công ty là bên kế toán và quyết toán thuế, Công ty sẽ ghi nhận toàn bộ doanh thu và chi phí liên quan đến BCC, sau đó phân bổ tỷ lệ doanh thu và chi phí cho các bên tham gia BCC trong kỳ.
- Nếu Công ty không phải là bên kế toán và quyết toán thuế, Công ty được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần được chia từ BCC.

Công ty ghi nhận phải thu khác trong trường hợp góp vốn hợp tác kinh doanh và phải trả khác trong trường hợp nhận tiền góp vốn hợp tác kinh doanh và ghi nhận thu nhập lãi, chi phí lãi hợp tác kinh doanh theo mức thỏa thuận giữa các bên.

13. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

14. Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, số 1, đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

15. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua và khi có thông báo chi trả cổ tức của Hội đồng quản trị.

16. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều năm được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, doanh thu được ghi nhận một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức.
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản.
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê.
- Giá vốn của hoạt động cho thuê được ước tính tương đối đầy đủ.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng năm.

Cổ tức được chia

Cổ tức được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức từ việc góp vốn.



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, số 1, đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

17. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

18. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
 - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
 - Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng năm tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.



3474C
CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI GIANG ĐIỀN
ĐỒNG NAI
49812
3 T Y T
ÁN VÀ
& C
1 - T P

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐỀ

Địa chỉ: Tầng 1, số 1, đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

19. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

20. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính của Công ty.

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 năm	Số đầu năm
Tiền mặt	48.020.992	28.097.668
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn ⁽ⁱ⁾	24.387.964.655	25.227.329.699
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng)	679.100.000.000	623.000.000.000
Cộng	703.535.985.647	648.255.427.367

2. Chứng khoán kinh doanh

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đầu tư 9.900.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa (là bên liên quan) với giá mua và chi phí mua là 219.325.919.999 VND, giá trị hợp lý tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 228.690.000.000 VND (số đầu năm là 234.465.000.000 VND).

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>9.200.681.456</i>	<i>63.602.137</i>
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp ⁽ⁱ⁾	9.200.681.456	47.366.836
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	-	16.235.301
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	<i>56.836.214.477</i>	<i>47.137.150.513</i>
Công ty Cổ phần New Life Furniture	24.156.883.800	16.305.451.346
Công ty Cổ phần Nhà máy Y tế EBC Đồng Nai	7.595.799.874	5.444.621.813
Các khách hàng khác	25.083.530.803	25.387.077.354
Cộng	66.036.895.933	47.200.752.650

⁽ⁱ⁾ Số dư nợ phải thu liên quan đến chuyển nhượng tòa nhà Sonadezi.



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, số 1, đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi (là bên liên quan)	-	111.000.000
Trung tâm Phát triển Quỹ đất Huyện Trảng Bom- tiền bồi thường cho các hộ dân thuộc khu dân cư Giang Điền	564.191.299.796	564.191.299.796
Trung tâm Phát triển Quỹ đất Biên Hòa - tiền bồi thường cho dự án khu dân cư An Bình	21.757.519.998	21.757.519.998
Trung tâm Phát triển Quỹ đất Biên Hòa - tiền bồi thường cho dự án khu công nghiệp Giang Điền	11.483.324.465	11.483.324.465
Các nhà cung cấp khác	3.375.120.930	2.122.847.754
Cộng	600.807.265.189	599.665.992.013

5. Phải thu khác

5a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu bên liên quan</i>	<i>932.531.865</i>	-	-	-
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp - các khoản chi hộ	932.531.865	-	-	-
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>616.516.473.052</i>	-	<i>18.328.731.977</i>	-
Lãi tiền gửi ngân hàng dự thu	1.482.499.455	-	3.115.304.107	-
Tạm ứng	321.000.000	-	373.000.000	-
Các khoản ký quỹ	614.464.136.002	-	14.464.136.002	-
- Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai (nay là Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai) ⁽ⁱ⁾	14.464.136.002	-	14.464.136.002	-
- Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An ⁽ⁱⁱ⁾	600.000.000.000	-	-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	248.837.595	-	376.291.868	-
Cộng	617.449.004.917	-	18.328.731.977	-

(i) Khoản ký quỹ nộp cho Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai (nay là Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai) để đảm bảo thực hiện dự án Khu dân cư – Dịch vụ Giang Điền (khu B) tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

(ii) Khoản ký quỹ để thuê đất được ký kết theo Hợp đồng nguyên tắc số 03/HĐNT-PAIP ngày 18 tháng 8 năm 2025 với Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An. Thông tin về hợp đồng này như sau:

- Ngày hợp đồng: 18 tháng 8 năm 2025;
- Các bên tham gia: Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền (gọi tắt là “Sonadezi Giang Điền” và Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An (gọi tắt là “Phước An”);
- Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo Quyết định số 1368/QĐ-UBND ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Mục đích ký quỹ: thuê đất trong khu công nghiệp Phước An tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai do Phước An làm chủ đầu tư; khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo;
- Vị trí khu đất dự kiến thuê lại: Lô B-CN04, khu công nghiệp Phước An, xã Phước An, tỉnh Đồng Nai, chi tiết là Đường D5, Đường D4, Đường N1 và Đường N3 với tổng diện tích khoảng 142.443,1 m² (tương đương 14,24 ha). Thời hạn thuê lại đất: 50 năm kể từ ngày ký Hợp đồng cho thuê lại đất;



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, số 1, đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Đơn giá thuê lại đất được đề nghị ở mức là: 170 USD/m² cho suốt thời hạn thuê (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng) thanh toán bằng VND, quy đổi theo tỷ giá bán ra của ngân hàng Viettinbank tại thời điểm thanh toán. Tiền thuê đất thanh toán hàng năm và được tính kể từ ngày được hai bên xác định tại Hợp đồng cho thuê lại đất;
- Phí sử dụng hạ tầng áp dụng đối với diện tích khu đất thuê khoảng 142.443,1 m² và được thanh toán 1 lần cho toàn bộ thời hạn thuê, đơn giá tạm tính tại thời điểm ký Hợp đồng là: 4.420.000 VND/m², tổng giá trị Phí sử dụng hạ tầng cho toàn bộ thời hạn thuê (tạm tính) là: 4.420.000 VND/m² x 142.443,1 m² = 629.598.502.000 VND. Công ty đã chuyển tiền của đợt 01 là 600.000.000.000 VND, tương ứng 95% giá trị hợp đồng.
- Ngoài ra, theo các điều khoản quy định tại Hợp đồng nguyên tắc nói trên, Sonadezi Giang Điền có quyền chấm dứt việc thuê đất vào bất cứ thời điểm nào trước khi hai bên ký kết Hợp đồng cho thuê lại đất chính thức, khi đó Phước An sẽ hoàn trả lại toàn bộ số tiền đặt cọc với khoản tiền lãi phát sinh tương ứng mức lãi suất 08%/năm tính từ ngày nhận tiền đặt cọc đến ngày hoàn trả toàn bộ tiền cọc;

Ngày 19 tháng 3 năm 2026 Hội đồng quản trị đã thông qua tờ trình của Tổng Giám đốc số 21/TTr-SZG ngày 13 tháng 3 năm 2026 về việc thay đổi vị trí Khu đất dự kiến thuê lại tại Khu công nghiệp Phước An, tỉnh Đồng Nai từ Lô đất B-CN04 theo Hợp đồng nguyên tắc này sang lô đất B-CN03. Ngày 24 tháng 3 năm 2026 Sonadezi Giang Điền và Phước An đã ký kết Hợp đồng thuê lại đất và sử dụng hạ tầng tại KCN Phước An số 01/HĐTĐ-PAIP với một số thông tin chính như sau:

- Diện tích thuê: 142,443.1 m² đất công nghiệp do Phước An làm chủ đầu tư và quản lý;
- Vị trí khu đất thuê: thửa đất số: 209, 222 và 223 thuộc tờ bản đồ số 73 được xác định theo diện tích đất công nghiệp được biên vẽ tại bản quy hoạch 1/2000 do do UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt theo Quyết định số 995/QĐ-UBND ngày 28 tháng 03 năm 2025;
- Thời hạn thuê đất: từ ngày ký kết hợp đồng thuê đất và đến ngày 23 tháng 09 năm 2075;
- Tiền thuê đất cho khu đất thuê trong suốt thời gian thuê đất sẽ thanh toán hàng năm theo quy định hiện nay của Nhà nước Việt Nam. Tiền thuê đất sẽ được điều chỉnh theo từng thời kỳ theo quy định của Nhà nước. Đối với năm 2026, đơn giá tiền thuê đất được tính cho khu đất thuê là: 7,850 VND/m²/năm;
- Phí sử dụng hạ tầng là: 4.420.000 VND/m² đến hết thời hạn thuê (chưa bao gồm thuế GTGT) tương ứng số tổng cộng là 629.598.502.000 VND (số tiền đặt cọc 600.000.000.000 VND từ Hợp đồng nguyên tắc số 03/HĐTĐ-PAIP ngày 18 tháng 8 năm 2025 sẽ được cần trừ vào phí sử dụng hạ tầng này);
- Phí quản lý được thanh toán hàng năm được áp dụng riêng cho khu đất thuê tương ứng với số tiền là: 26.000 VND/m²/năm. (chưa bao gồm thuế GTGT) và bắt đầu tính từ ngày 01/01/2027 đến hết thời hạn thuê. Mức phí này sẽ tự động điều chỉnh tăng mỗi 5 năm với mức tăng 15% so với chu kỳ liền trước cho đến hết thời hạn thuê mà không cần ký Phụ lục cho mỗi lần điều chỉnh.

5b. Phải thu dài hạn khác

Khoản phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh được ký kết ngày 21 tháng 01 năm 2025 với Công ty TNHH Đầu tư Phước Bình. Thông tin về hợp đồng này như sau:

- Ngày hợp đồng: 21 tháng 01 năm 2025;
- Các bên tham gia: Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền (gọi tắt là "Sonadezi Giang Điền" và Công ty TNHH Đầu tư Phước Bình (gọi tắt là "Phước Bình");
- Mục đích hợp tác kinh doanh: Đầu tư xây dựng, khai thác vận hành và kinh doanh dự án Khu Công nghiệp Phước Bình tại xã Phước Thái, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam;
- Nội dung hợp tác: Phước Bình đầu tư hoàn thiện hạ tầng và giấy phép của Khu công nghiệp, Sonadezi Giang Điền đóng góp tài chính và khai thác, kinh doanh quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng đối với diện tích khu đất hợp tác tối đa là 350.000 m² tại Khu công nghiệp Phước Bình;



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, số 1, đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Tỷ lệ, hình thức và tiến độ góp vốn: Đơn giá hợp tác là 3.532.900 VND/m², thời gian hợp tác tối đa là 24 tháng kể từ ngày ký, tổng giá trị góp vốn là 1.236.515.000.000 VND chia thành 03 đợt thanh toán. Đợt 01 thanh toán 50% giá trị tương ứng với 618.257.500.000 VND trong vòng 15 ngày kể từ ngày ký, đợt 02 thanh toán 25% giá trị tương ứng với 309.128.750.000 VND trong vòng 15 ngày kể từ ngày Phước Bình được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền gia hạn hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT) dự án và tái khởi động triển khai thi công Dự án đường Phước Bình, đợt 03 thanh toán 25% giá trị còn lại tương ứng 309.128.750.000 VND sau khi dự án Khu công nghiệp Phước Bình được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư;
- Ngày hiệu lực: Nghĩa là ngày mà Hợp đồng này bắt đầu có hiệu lực thi hành. Trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác, Ngày hiệu lực là ngày mà Bên cuối cùng trong các bên ký kết Hợp đồng này;
- Trong trường hợp hết thời gian hiệu lực 24 tháng mà Dự án khu công nghiệp vẫn chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thì Phước Bình sẽ chịu trách nhiệm thanh toán cho Sonadezi Giang Điền một khoản chi phí sử dụng vốn (lãi vay) tương ứng với tỷ suất sinh lời là 08%/năm trên số vốn góp thực tế tính từ ngày thanh toán đến ngày hết hạn.
- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: Công ty sẽ hưởng 100% doanh thu phí sử dụng hạ tầng 1 lần trước thuế thu được từ hoạt động kinh doanh, khai thác, cho thuê quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng tại khu đất hợp tác sau khi khấu trừ tổng chi phí sử dụng vốn (lãi) Sonadezi Giang Điền đã nhận trước đó từ Phước Bình. Cụ thể: trường hợp đơn giá thị trường tại thời điểm giao kết không đảm bảo tỷ suất lợi nhuận là 08%/năm so với đơn giá hợp tác thì Phước Bình cam kết đảm bảo tỷ suất lợi nhuận là 08%/năm so với đơn giá hợp tác cho Sonadezi Giang Điền (đã bao gồm chi phí sử dụng vốn (lãi)). Trong trường hợp đơn giá thị trường tại thời điểm giao kết cao hơn tỷ suất sinh lời là 08%/năm so với đơn giá hợp tác, lợi nhuận Sonadezi Giang Điền được hưởng từ đơn giá kinh doanh khai thác sẽ khấu trừ tổng chi phí sử dụng vốn (lãi) Sonadezi Giang Điền nhận trước đó từ Phước Bình. Phước Bình được hưởng toàn bộ doanh thu từ phí quản lý, các khoản thu khác ngoài phí sử dụng hạ tầng, tiền thuê đất trong phạm vi khu đất hợp tác và doanh thu thu được từ việc kinh doanh, khai thác các khu đất khác ngoài phạm vi khu đất hợp tác;
- Kết quả kinh doanh đã được phân chia trong năm: Chưa có;
- Sonadezi Giang Điền có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng bằng cách gửi thông báo bằng văn bản trước ít nhất 30 ngày làm việc cho Phước Bình mà không cần lý do. Phước Bình phải hoàn trả toàn bộ giá trị góp vốn đã nhận từ Sonadezi Giang Điền và 08% lợi nhuận trên tổng số vốn góp trong vòng 30 ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo bằng văn bản từ Sonadezi Giang Điền;
- Tình hình của hợp đồng tại ngày kết thúc năm tài chính: Dự án này vẫn chưa được Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương đầu tư cũng như chấp thuận nhà đầu tư.

6. Nợ xấu

	Thời gian quá hạn	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty TNHH EBC Group - phải thu tiền cung cấp dịch vụ	Từ 06 tháng đến dưới 01 năm	3.092.836.190	2.164.985.333	Từ 06 tháng đến dưới 01 năm	2.413.225.058 1.689.257.541
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tập đoàn Đông Dương - phải thu tiền cung cấp dịch vụ	Trên 03 năm	8.371.793	-	Trên 03 năm	83.183.285 -

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, số 1, đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Thời gian quá hạn	Số cuối năm		Thời gian quá hạn	Số đầu năm	
		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần New Life Furniture – phải thu tiền cung cấp dịch vụ	Từ 06 tháng đến dưới 01 năm	18.949.484.163	12.687.478.948	Từ 06 tháng đến dưới 01 năm	8.084.884.104	5.659.418.873
Công ty TNHH Jinhong Vina – phải thu tiền cung cấp dịch vụ	Từ 06 tháng đến dưới 02 năm	4.440.524.881	2.722.942.449	Từ 06 tháng đến dưới 02 năm	2.392.793.397	1.472.905.280
Các khách hàng khác – phải thu tiền cung cấp dịch vụ	Từ 06 tháng đến dưới 02 năm	949.207.107	632.516.818	Từ 06 tháng đến dưới 02 năm	1.828.743.547	953.974.492
Cộng		27.440.424.134	18.207.923.548		14.802.829.391	9.775.556.186

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	5.027.273.205	1.313.057.792
Trích lập dự phòng bổ sung	4.205.227.381	3.714.215.413
Số cuối năm	9.232.500.586	5.027.273.205

7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	274.226.050	-	192.228.650	-
Công cụ, dụng cụ	5.270.000	-	91.842.654	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang ⁽ⁱ⁾	116.028.909.026	-	115.427.097.295	-
Hàng hóa	7.010.953	-	214.925.953	-
Cộng	116.315.416.029	-	115.926.094.552	-

- ⁽ⁱ⁾ Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của Công ty là chi phí xây dựng của các dự án Khu dân cư An Bình, Khu dân cư – Dịch vụ Giang Điền (khu B) tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai) với số tiền 99.251.928.065 VND trong đó bao gồm chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, các chi phí phải trả để có được quyền sử dụng đất, chi phí đầu tư xây dựng và các chi phí khác có liên quan đến dự án. Hiện tại dự án đang được Hội đồng quản trị thống nhất chủ trương xin gia hạn thực hiện để xem xét tính hiệu quả đầu tư khi cơ quan nhà nước cung cấp cách tính hoặc xác định cụ thể giá trị “tỷ lệ tối thiểu nộp ngân sách nhà nước (giá trị m)” theo Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2024.

Chi phí lãi vay được vốn hoá vào giá trị công trình trong năm là 0 VND (số năm trước là 2.603.250.000 VND).

8. Chi phí trả trước**8a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	-	152.302.253
Chi phí bảo hiểm	179.446.891	-
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	95.320.671	407.166.106
Cộng	274.767.562	559.468.359



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, số 1, đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

8b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	193.797.501	786.146.956
Tiền thuê đất ⁽⁰⁾	651.233.436.870	653.131.373.814
Các chi phí trả trước dài hạn khác	14.818.972.964	20.524.793.066
Cộng	666.246.207.335	674.442.313.836

(0) Khoản tiền thuê đất trả trước một lần cho các thửa đất:

- Diện tích 733.410 m² tại phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam, thời gian thuê từ ngày 16 tháng 6 năm 2016 đến ngày 08 tháng 8 năm 2058. Công ty được miễn tiền thuê đất trong suốt thời gian thuê cho phần diện tích 195.956 m² và đến ngày 16 tháng 6 năm 2027 cho phần diện tích 537.454 m².
- Diện tích 710.445 m² tại phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam, thời gian thuê từ ngày 13 tháng 11 năm 2019 đến ngày 08 tháng 8 năm 2058. Công ty được miễn tiền thuê đất đến ngày 31 tháng 12 năm 2031.
- Diện tích 935.027 m² tại xã An Viễn và xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam, thời gian thuê từ ngày 22 tháng 01 năm 2010 đến ngày 08 tháng 8 năm 2058. Công ty được miễn tiền thuê đất trong suốt thời gian thuê cho phần diện tích 136.094 m² và đến ngày 09 tháng 4 năm 2023 cho phần diện tích 798.933 m².

9. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số đầu năm	274.851.802.475	1.523.248.016	38.929.266.244	21.354.701.858	58.700.000	336.717.718.593
Mua trong năm	925.413.387	424.800.000	-	-	-	1.350.213.387
Thanh lý, nhượng bán	(2.089.231.199)	(37.451.925)	(438.949.273)	(18.007.614.023)	(58.700.000)	(20.631.946.420)
Số cuối năm	273.687.984.663	1.910.596.091	38.490.316.971	3.347.087.835	-	317.435.985.560
Trong đó:						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	3.189.721.788	-	1.997.745.454	2.758.884.835	-	7.946.352.077
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn						
Số đầu năm	82.230.888.798	342.313.738	17.633.070.922	11.742.176.318	31.502.323	111.979.952.099
Khấu hao trong năm	10.236.627.074	259.016.616	1.186.969.380	1.583.362.787	8.804.997	13.274.780.854
Thanh lý, nhượng bán	(2.089.231.199)	(20.806.640)	(438.949.273)	(10.124.303.735)	(40.307.320)	(12.713.598.167)
Số cuối năm	90.378.284.673	580.523.714	18.381.091.029	3.201.235.370	-	112.541.134.786
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	192.620.913.677	1.180.934.278	21.296.195.322	9.612.525.540	27.197.677	224.737.766.494
Số cuối năm	183.309.699.990	1.330.072.377	20.109.225.942	145.852.465	-	204.894.850.774
Trong đó:						
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, số 1, đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

10. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm máy tính	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	9.069.505.000	190.000.000	9.259.505.000
Số cuối năm	<u>9.069.505.000</u>	<u>190.000.000</u>	<u>9.259.505.000</u>
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	190.000.000	190.000.000
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	2.420.402.022	190.000.000	2.610.402.022
Khấu hao trong năm	186.860.040	-	186.860.040
Số cuối năm	<u>2.607.262.062</u>	<u>190.000.000</u>	<u>2.797.262.062</u>
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	6.649.102.978	-	6.649.102.978
Số cuối năm	<u>6.462.242.938</u>	<u>-</u>	<u>6.462.242.938</u>
<i>Trong đó:</i>			
Tạm thời không sử dụng	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-

11. Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất	Nhà	Cơ sở hạ tầng	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	565.292.683.748	748.652.940.032	707.152.931.282	2.021.098.555.062
Thanh lý, nhượng bán	-	(344.955.714.751)	-	(344.955.714.751)
Điều chỉnh giảm nguyên giá theo quyết toán	-	(50.320.005)	(192.547.834)	(242.867.839)
Số cuối năm	<u>565.292.683.748</u>	<u>403.646.905.276</u>	<u>706.960.383.448</u>	<u>1.675.899.972.472</u>
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê	9.194.381.545	43.701.427.875	34.466.167.203	87.361.976.623
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	149.679.211.059	260.230.457.490	383.531.416.239	793.441.084.788
Khấu hao trong năm	12.362.254.428	19.229.486.849	30.925.122.205	62.516.863.482
Thanh lý, nhượng bán	-	(151.891.400.452)	-	(151.891.400.452)
Số cuối năm	<u>162.041.465.487</u>	<u>127.568.543.887</u>	<u>414.456.538.444</u>	<u>704.066.547.818</u>
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	415.613.472.689	488.422.482.542	323.621.515.043	1.227.657.470.274
Số cuối năm	<u>403.251.218.261</u>	<u>276.078.361.389</u>	<u>292.503.845.004</u>	<u>971.833.424.654</u>

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Khu dân cư An Bình	10.215.965.191	9.144.475.573	1.071.489.618
Khu công nghiệp Giang Điền	1.665.684.007.281	694.922.072.245	970.761.935.036
Cộng	<u>1.675.899.972.472</u>	<u>704.066.547.818</u>	<u>971.833.424.654</u>



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, số 1, đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Thanh lý, nhượng bán	Số cuối năm
Xây dựng cơ bản dở dang	11.353.640.167	190.094.268	(361.181.363)	11.182.553.072
<i>Tuyển nổi Khu công nghiệp Giang Điền vào Quốc lộ 1A</i>	231.490.012	-	-	231.490.012
<i>Cụm nhà xưởng cho thuê – Khu công nghiệp Giang Điền</i>	362.331.449	-	-	362.331.449
<i>Cụm nhà xưởng mới trên lô đất 02A & 14</i>	2.139.635.551	-	-	2.139.635.551
<i>Cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Giang Điền</i>	713.372.101	-	-	713.372.101
<i>Khu dân cư dịch vụ Giang Điền</i>	6.051.282.565	-	-	6.051.282.565
<i>Các công trình khác</i>	1.855.528.489	190.094.268	(361.181.363)	1.684.441.394
Cộng	11.353.640.167	190.094.268	(361.181.363)	11.182.553.072

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>257.789.520</i>	<i>719.188.745</i>
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	26.082.000	257.546.952
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	5.896.800	25.887.600
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	225.810.720	435.754.193
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	<i>6.847.267.016</i>	<i>9.987.667.270</i>
Công ty Cổ phần Dịch vụ & Kỹ thuật Cơ điện lạnh REE	1.754.921.430	1.754.921.430
Tiền lãi phải trả khu dân cư An Bình ⁽⁰⁾	2.785.682.014	2.682.792.643
Các nhà cung cấp khác	2.306.663.572	5.549.953.197
Cộng	7.105.056.536	10.706.856.015

⁽⁰⁾ Tiền lãi phải trả cuối năm cho Khu dân cư An Bình dựa trên số tiền các hộ dân chưa nhận bồi thường.

Công ty không có nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán.

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ông Nguyễn Đình Cao	4.175.077.273	4.175.077.273
Các khách hàng khác	352.911	352.911
Cộng	4.175.430.184	4.175.430.184

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng bán nội địa	4.213.800.852	82.234.492.021	(84.820.687.372)	1.627.605.501
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.079.558.861	57.249.088.284	(59.000.000.000)	6.328.647.145
Thuế thu nhập cá nhân	241.265.333	3.594.230.972	(3.577.313.639)	258.182.666
Thuế nhà đất	-	5.488.500	(5.488.500)	-
Tiền thuê đất	-	231.116.928	(231.116.928)	-
Thuế bảo vệ môi trường	-	111.973.288	(111.973.288)	-
Các loại thuế khác	-	3.000.000	(3.000.000)	-
Cộng	12.534.625.046	143.429.389.993	(147.749.579.727)	8.214.435.312



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, số 1, đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

- Cho thuê đất, phí hạ tầng, xử lý chất thải đối với các doanh nghiệp chế xuất	0%
- Cung cấp nước sạch sản xuất	5%
- Hoạt động cho thuê lại đất, nhà xưởng, văn phòng và các hoạt động khác	10% ⁽¹⁾

- ⁽¹⁾ Năm 2025 Công ty được áp dụng thuế suất thuế giá trị gia tăng 8% đối với một số hàng hóa, dịch vụ theo quy định tại Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ hướng dẫn các Nghị quyết 174/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 và Nghị quyết số 204/2025/QH15 ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	293.882.586.886	229.163.377.902
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	3.252.854.528	2.227.061.635
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	(4.230.524.422)
Thu nhập chịu thuế	297.135.441.414	227.159.915.115
Thu nhập được miễn thuế	(10.890.000.000)	(9.900.000.000)
Thu nhập tính thuế	286.245.441.414	217.259.915.115
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	57.249.088.284	43.451.983.023
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước	-	846.104.884
Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	57.249.088.284	44.298.087.907

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời điểm và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Tiền thuê đất

Công ty phải nộp tiền thuê đất cho các khu đất đang sử dụng với mức tiền thuê như sau:

Vị trí đất	Mức tiền thuê
- Khu công nghiệp tại xã Trảng Bom và xã An Viễn, tỉnh Đồng Nai	100.922,50 VND/m ² /năm
- Khu dân cư tại phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai	201.600 VND/m ² /năm
- Khu công nghiệp tại phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai	1.170.317 VND/m ² /năm

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, số 1, đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

16. Phải trả người lao động

Quyền tiền lương còn phải trả cho người lao động.

17. Chi phí phải trả

17a. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn cho thuê cơ sở hạ tầng	19.215.675.638	19.097.603.278
Chi phí khác	398.854.938	238.866.097
Cộng	19.614.530.576	19.336.469.375

17b. Chi phí phải trả dài hạn

Chi phí trích trước tạm tính giá vốn cho thuê cơ sở hạ tầng.

18. Doanh thu chưa thực hiện

18a. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền trả trước về cho thuê đất và hạ tầng Khu công nghiệp Giang Điền	132.212.263.739	100.114.272.360
Tiền trả trước về cho thuê nhà xưởng Khu công nghiệp Giang Điền	-	1.758.679.403
Tiền trả trước về cho thuê văn phòng tại cao ốc Sonadezi	-	119.360.614
Cộng	132.212.263.739	101.992.312.377

18b. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền trả trước về cho thuê đất và hạ tầng Khu công nghiệp Giang Điền	3.443.371.252.039	2.699.904.710.097
Tiền trả trước về cho thuê biển quảng cáo tại cao ốc Sonadezi	-	3.636.369
Cộng	3.443.371.252.039	2.699.908.346.466

19. Phải trả khác

19a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận ký quỹ ngắn hạn	26.826.903.298	36.007.053.503
Phí cơ sở hạ tầng cho đất tái định cư	488.719.000	488.719.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	8.432.137.209	7.684.294.213
Cộng	35.747.759.507	44.180.066.716

19b. Phải trả dài hạn khác

Nhận ký quỹ để cho thuê văn phòng, nhà xưởng và mặt bằng.

19c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, số 1, đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

20. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	3.522.289.972	2.192.917.900	(3.230.000.000)	2.485.207.872
Quỹ phúc lợi	10.901.724.394	3.697.305.800	(2.022.317.570)	12.576.712.624
Cộng	14.424.014.366	5.890.223.700	(5.252.317.570)	15.061.920.496

21. Vốn chủ sở hữu**21a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	548.980.000.000	57.187.379.178	183.494.333.586	789.661.712.764
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	184.865.289.995	184.865.289.995
Trích lập các quỹ trong năm trước	-	37.216.391.386	(43.710.457.918)	(6.494.066.532)
Chia cổ tức trong năm trước	-	-	(60.387.800.000)	(60.387.800.000)
Số dư cuối năm trước	548.980.000.000	94.403.770.564	264.261.365.663	907.645.136.227
Số dư đầu năm nay	548.980.000.000	94.403.770.564	264.261.365.663	907.645.136.227
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	236.633.498.602	236.633.498.602
Trích lập các quỹ trong năm nay	-	98.719.843.081	(104.610.066.781)	(5.890.223.700)
Chia cổ tức trong năm nay	-	-	(82.347.000.000)	(82.347.000.000)
Số dư cuối năm nay	548.980.000.000	193.123.613.645	313.937.797.484	1.056.041.411.129

21b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	255.000.000.000	255.000.000.000
Các cổ đông khác	293.980.000.000	293.980.000.000
Cộng	548.980.000.000	548.980.000.000

Các cổ đông đã góp đủ vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 548.980.000.000 VND.

21c. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	54.898.000	54.898.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	54.898.000	54.898.000
- Cổ phiếu phổ thông	54.898.000	54.898.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	54.898.000	54.898.000
- Cổ phiếu phổ thông	54.898.000	54.898.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, số 1, đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

21d. Phân phối lợi nhuận

Trong năm, Công ty đã phân phối lợi nhuận năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 số 188/NQ-SZG ngày 18 tháng 4 năm 2025, chi tiết như sau:

	Số được phân phối	Số đã trích trong năm trước	Số được phân phối trong năm nay
Trích Quỹ đầu tư phát triển	55.459.586.999	27.729.793.499	27.729.793.500
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi cán bộ nhân viên	3.697.305.800	-	3.697.305.800
Trích Quỹ phúc lợi xã hội – cộng đồng	1.848.652.900	-	1.848.652.900
Trích Quỹ thưởng người quản lý	612.125.000	612.125.000	-
Chia cổ tức cho các cổ đông	82.347.000.000	-	82.347.000.000
Cộng	143.964.670.699	28.341.918.499	115.622.752.200

Ngoài ra trong năm Công ty đã tạm trích Quỹ thưởng người quản lý với số tiền là 344.265.000 VND và Quỹ đầu tư phát triển với số tiền 70.990.049.581 VND theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 số 188/NQ-SZG ngày 18 tháng 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

1a. Tổng doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư ⁽ⁱ⁾	378.589.874.038	356.529.244.024
Doanh thu bán nhà xưởng	221.116.008.234	35.067.200.000
Doanh thu cấp nước	26.853.373.200	29.627.798.900
Doanh thu xử lý nước thải	23.140.800.560	18.556.739.298
Cộng	649.700.056.032	439.780.982.222

(i) Thu nhập và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư cho thuê như sau:

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ việc cho thuê bất động sản đầu tư	378.589.874.038	356.529.244.024
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	112.777.330.362	117.863.706.611
Thu nhập kinh doanh bất động sản đầu tư	265.812.543.676	238.665.537.413

1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Công ty phát sinh các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi		
Cho thuê văn phòng	2.001.896.380	2.553.223.442
Phí dịch vụ	185.608.146	731.090.479
Thu tiền khách hàng	2.402.654.817	3.165.876.291
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức		
Cho thuê văn phòng	1.188.422.361	1.376.392.650
Phí dịch vụ	139.640.340	174.471.416
Thu tiền khách hàng	1.474.311.463	1.701.946.311



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, số 1, đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp		
Cho thuê văn phòng	3.224.452.500	4.299.270.000
Chuyển nhượng tòa nhà Sonadezi	167.285.117.387	-
Phí dịch vụ	394.723.638	525.611.966
Thu tiền khách hàng	178.833.513.780	5.294.030.283
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình		
Phí dịch vụ	-	210.000.000
Thu tiền khách hàng	-	69.300.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành		
Phí dịch vụ	-	210.000.000
Thu tiền khách hàng	-	46.200.000
2. Giá vốn hàng bán		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của bất động sản cho thuê	112.777.330.362	117.863.706.611
Giá vốn bán nhà xưởng	193.106.855.135	19.831.575.956
Giá vốn cấp nước	25.580.619.172	27.625.770.978
Giá vốn xử lý nước thải	14.030.647.288	12.012.577.397
Cộng	<u>345.495.451.957</u>	<u>177.333.630.942</u>
3. Doanh thu hoạt động tài chính		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi ngân hàng	18.827.671.514	13.167.685.935
Cổ tức, lợi nhuận được chia	10.890.000.000	9.900.000.000
Cộng	<u>29.717.671.514</u>	<u>23.067.685.935</u>
4. Chi phí tài chính		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	102.889.371	1.175.109.492
Dự phòng/(Hoàn nhập dự phòng) giảm giá chứng khoán kinh doanh	-	(535.919.999)
Chi phí tài chính khác	35.283.600	32.610.600
Cộng	<u>138.172.971</u>	<u>671.800.093</u>
5. Chi phí bán hàng		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	2.058.180.776	2.230.786.397
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.641.935	8.520.000
Chi phí hoa hồng môi giới	8.004.841.963	17.959.231.288
Chi phí dịch vụ mua ngoài	293.630.540	538.967.663
Cộng	<u>10.363.295.214</u>	<u>20.737.505.348</u>



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, số 1, đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	19.915.224.472	21.165.720.501
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.343.498.242	1.512.047.683
Chi phí khấu hao tài sản cố định	719.933.733	1.034.190.328
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	4.205.227.381	3.714.215.413
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.518.131.814	4.762.680.473
Các chi phí khác	2.840.556.265	2.900.766.165
Cộng	33.545.571.907	35.092.620.563

7. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ việc thanh lý TSCĐ	68.181.818	-
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	113.876.514	130.972.948
Thu nhập từ bán trảm	4.520.000.000	-
Thu nhập khác	166.077.818	97.000.000
Cộng	4.868.136.150	227.972.948

8. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Thuế bị phạt, bị truy thu	-	5.270.840
Phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai	828.377.354	-
Chi phí khác	32.407.407	72.435.417
Cộng	860.784.761	77.706.257

9. Lãi trên cổ phiếu**9a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	236.633.498.602	184.865.289.995
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi ⁽ⁱ⁾	(2.602.968.485)	(5.545.958.700)
Trích Quỹ thưởng người quản lý ⁽ⁱ⁾	(860.190.000)	(612.125.000)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	233.170.340.117	178.707.206.295
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	54.898.000	54.898.000
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	4.247	3.255

⁽ⁱ⁾ Số trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi cán bộ nhân viên và Quỹ phúc lợi xã hội – cộng đồng năm trước được trình bày theo số trích thực tế và tạm trích Quỹ thưởng người quản lý năm nay theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2025 số 188/NQ-SZG ngày 18 tháng 4 năm 2025 của Công ty.

9b. Thông tin khác

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính này.



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, số 1, đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	8.263.508.170	8.847.437.276
Chi phí nhân công	31.697.855.749	30.896.102.203
Chi phí khấu hao tài sản cố định	75.978.504.376	78.532.502.474
Chi phí dịch vụ mua ngoài	72.321.468.340	87.660.819.917
Chi phí khác	7.054.272.146	10.738.767.761
Cộng	195.315.608.781	216.675.629.631

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

Số dư các khoản công nợ liên quan đến việc đầu tư, mua sắm tài sản cố định như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả tiền tài sản cố định	1.646.624.562	2.786.887.732
Ứng trước tiền mua tài sản cố định	598.941.682.259	1.033.796.832.213

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

1a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công ty không phát sinh công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt và Ban kiểm soát

Đơn vị tính: VND

	Chức danh	Tiền lương, thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
Năm nay				
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Chủ tịch Hội đồng quản trị	131.328.446	120.000.000	251.328.446
Ông Trần Hoài Nam	Thành viên Hội đồng quản trị	131.328.446	96.000.000	227.328.446
Ông Ngô Xuân Quảng	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.029.378.446	96.000.000	1.125.378.446
Ông Trần Tấn Nhật	Thành viên Hội đồng quản trị	131.328.446	96.000.000	227.328.446



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, số 1, đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Chức danh	Tiền lương, thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
Ông Trương Đình Hiệp	Thành viên Hội đồng quản trị (miễn nhiệm từ ngày 21/5/2024)	32.258.065	-	32.258.065
Ông Hoàng Sỹ Quyết	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	1.265.828.446	96.000.000	1.361.828.446
Bà Ngô Thị Thu Hiền	Trưởng Ban Kiểm soát (miễn nhiệm từ ngày 21/5/2024)	21.505.376	-	21.505.376
Bà Nguyễn Thị Huyền Trang	Trưởng Ban Kiểm soát (miễn nhiệm từ ngày 18/4/2025)	52.312.072	28.520.000	80.832.072
Trịnh Thị Hoa	Trưởng Ban Kiểm soát (bổ nhiệm từ ngày 18/4/2025)	18.068.181	67.480.000	85.548.181
Bà Nguyễn Tú Loan	Thành viên Ban Kiểm soát	52.442.815	48.000.000	100.442.815
Ông Trần Việt Long	Thành viên Ban Kiểm soát	53.442.815	48.000.000	101.442.815
Bà Nguyễn Bách Thảo	Kế toán trưởng (miễn nhiệm từ ngày 01/11/2024)	43.010.753	-	43.010.753
Ông Nguyễn Duy Hòa	Kế toán trưởng (bổ nhiệm từ ngày 01/11/2024)	636.074.878	-	636.074.878
Đậu Thị Ngọc Hà	Người phụ trách Quản trị Công ty	39.442.815	-	39.442.815
		3.637.750.000	696.000.000	4.333.750.000
Năm trước				
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Chủ tịch Hội đồng quản trị	16.000.000	278.622.000	294.622.000
Ông Trần Hoài Nam	Thành viên Hội đồng quản trị	16.000.000	222.898.000	238.898.000
Ông Ngô Xuân Quảng	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	887.700.000	222.898.000	1.110.598.000
Ông Trần Tấn Nhật	Thành viên Hội đồng quản trị	16.000.000	222.898.000	238.898.000
Ông Trương Đình Hiệp	Thành viên Hội đồng quản trị (miễn nhiệm từ ngày 21/5/2024)	4.000.000	85.611.000	89.611.000
Ông Hoàng Sỹ Quyết	Thành viên Hội đồng quản trị (bổ nhiệm từ ngày 21/5/2024) kiêm Tổng Giám đốc	1.079.900.000	137.287.000	1.217.187.000
Bà Ngô Thị Thu Hiền	Trưởng Ban Kiểm soát (miễn nhiệm từ ngày 21/5/2024)	4.000.000	85.611.000	89.611.000
Bà Nguyễn Thị Huyền Trang	Trưởng Ban Kiểm soát (bổ nhiệm từ ngày 21/5/2024)	12.000.000	137.287.000	149.287.000
Bà Nguyễn Tú Loan	Thành viên Ban Kiểm soát	16.000.000	111.449.000	127.449.000
Ông Trần Việt Long	Thành viên Ban Kiểm soát	16.000.000	111.449.000	127.449.000
Bà Nguyễn Bách Thảo	Kế toán trưởng (miễn nhiệm từ ngày 01/11/2024)	458.700.000	-	458.700.000
Ông Nguyễn Duy Hòa	Kế toán trưởng (bổ nhiệm từ ngày 01/11/2024)	125.200.000	-	125.200.000
Cộng		2.651.500.000	1.616.010.000	4.267.510.000

Ib. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	Công ty có cùng cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2	Công ty có cùng cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	Công ty có cùng cổ đông có ảnh hưởng đáng kể

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, số 1, đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Năm nay	Năm trước
<i>Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi</i>		
Phí vệ sinh	2.258.946.600	2.845.401.000
Phí xử lý chất thải	98.725.092	8.387.769.494
Phí lập báo cáo	111.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch</i>		
Chi phí dịch vụ	-	421.254.729
Thanh toán nợ	-	454.955.107
<i>Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức</i>		
Chi phí thi công, xây dựng	-	510.608.000
Nhận ký quỹ cho thuê văn phòng	69.391.323	-
Thanh toán nợ	-	444.548.870
<i>Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi</i>		
Phí bảo vệ	3.775.467.371	4.910.466.945
Thanh toán nợ	4.287.448.233	5.451.939.430

Giá dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan khác là giá thỏa thuận. Việc mua hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan khác được thực hiện theo giá thỏa thuận.

Công nợ các bên liên quan khác

Công nợ các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.4, V.5a và V.13.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

2. Thông tin bộ phận

Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh do các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của loại hình kinh doanh và dịch vụ.

2a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực kinh doanh bất động sản.
- Lĩnh vực cung cấp dịch vụ cấp nước, xử lý nước thải.
- Lĩnh vực khác.

Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty được trình bày ở Phụ lục đính kèm.

Công ty không theo dõi trực tiếp tài sản và nợ phải trả theo lĩnh vực kinh doanh.

2b. Thông tin về khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của Công ty chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, số 1, đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

3. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ngoài sự kiện trình bày tại thuyết minh số V.5a, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.

Đồng Nai, ngày 25 tháng 3 năm 2026



Lương Anh Tú
Người lập biểu



Nguyễn Duy Hòa
Kế toán trưởng



Hoàng Sỹ Quyết
Tổng Giám đốc



3004
CÔN
MTI
Y.H.
034
CÔN
CÔ T
ON/
[AN]
H E

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, số 1, đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Phụ lục: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Đơn vị tính: VND

Thông tin về kết quả kinh doanh của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

Năm nay	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực cung cấp dịch vụ cấp nước, xử lý nước thải	Các lĩnh vực khác	Cộng
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	378.589.874.038	49.994.173.760	221.116.008.234	649.700.056.032
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	378.589.874.038	49.994.173.760	221.116.008.234	649.700.056.032
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	265.812.543.676	10.382.907.300	28.009.153.099	304.204.604.075
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận	(43.908.867.121)			(43.908.867.121)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	260.295.736.954			260.295.736.954
Doanh thu hoạt động tài chính				29.717.671.514
Chi phí tài chính				(138.172.971)
Thu nhập khác				4.868.136.150
Chi phí khác				(860.784.761)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(57.249.088.284)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	236.633.498.602			236.633.498.602





CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, số 1, đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trăn Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
BẢO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Phụ lục : Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực cung cấp dịch vụ cấp nước, xử lý nước thải	Các lĩnh vực khác	Cộng
Năm trước				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	356.529.244.024	48.184.538.198	35.067.200.000	439.780.982.222
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	356.529.244.024	48.184.538.198	35.067.200.000	439.780.982.222
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	238.665.537.413	8.546.189.823	15.235.624.044	262.447.351.280 (55.830.125.911)
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				206.617.225.369
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				23.067.685.935 (671.800.093)
Doanh thu hoạt động tài chính				227.972.948 (77.706.257)
Chi phí tài chính				(44.298.087.907)
Thu nhập khác				-
Chi phí khác				184.865.289.995
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				

Đồng Nai, ngày 25 tháng 3 năm 2026



(Handwritten signature in blue ink)

Hoàng Sỹ Quyết
Tổng Giám đốc

(Handwritten signature in blue ink)

Nguyễn Duy Hòa
Kế toán trưởng

(Handwritten signature in blue ink)

Lương Anh Tú
Người lập

