UBND TỈNH ĐỒNG NAI
TỔNG CÔNG TY SONADEZI

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

Số: 311 /SNZ-QTTH

Đồng Nai, ngày 14 tháng 4 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

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

I. Tên tổ chức: Tổng công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp

- Tên viết tắt: Tổng công ty Sonadezi
- Mã chứng khoán: SNZ
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 1, đường 1, KCN Biên Hoà 1, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai
- Điện thoại: (0251) 8860561 Fax: (0251) 8860573
- Email: contact@sonadezi.com.vn

II. Nội dung thông tin công bố:

Báo cáo thường niên 2025.

III. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty Sonadezi vào ngày 14/4/2026 tại đường dẫn: http://sonadezi.com.vn/quan-he-co-dong/.

Tài liệu đính kèm: Báo cáo thường niên 2025.

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

Trân trọng.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT, QTTH.

TUQ. TỔNG GIÁM ĐỐC
NGƯỜI CÔNG BỐ THÔNG TIN

M.S.D.N: 3600155366 TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TỈNH ĐỒNG NAI

SONADEZI
TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP
14.04.2026 16:11:17 +07:00

Phạm Trần Hòa Hiệp

SONADEZI

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC CHO MỌI KHỞI ĐẦU

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

2025

MỤC LỤC

01 THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát 06
Quá trình hình thành và phát triển 08
Danh hiệu tiêu biểu 14
Ngành nghề kinh doanh chính 16
Địa bàn kinh doanh 18
Cơ cấu tổ chức quản lý 20
Tổng quan về các đơn vị thành viên 24
Định hướng phát triển 42
Chiến lược phát triển trung và dài hạn 44
Các mục tiêu phát triển bền vững 44
Các rủi ro 46

02 BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tình hình sản xuất kinh doanh năm 2025 54
Tình hình thực hiện dự án 55
Công tác chuyển đổi số 63
Phát triển dự án mới 62
Thu hút đầu tư 63

03 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SXKD

Công ty mẹ 66
Hợp nhất 70
Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban điều hành 74
Cơ cấu cổ đông 82
Kế hoạch hoạt động năm 2026 84

04 QUẢN TRỊ CÔNG TY

Báo cáo của Hội đồng quản trị 90
Báo cáo của Ban Kiểm soát 96
Các giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ, hợp đồng giao dịch với người nội bộ và việc thực hiện các quy định về quản trị công ty 100

05 BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

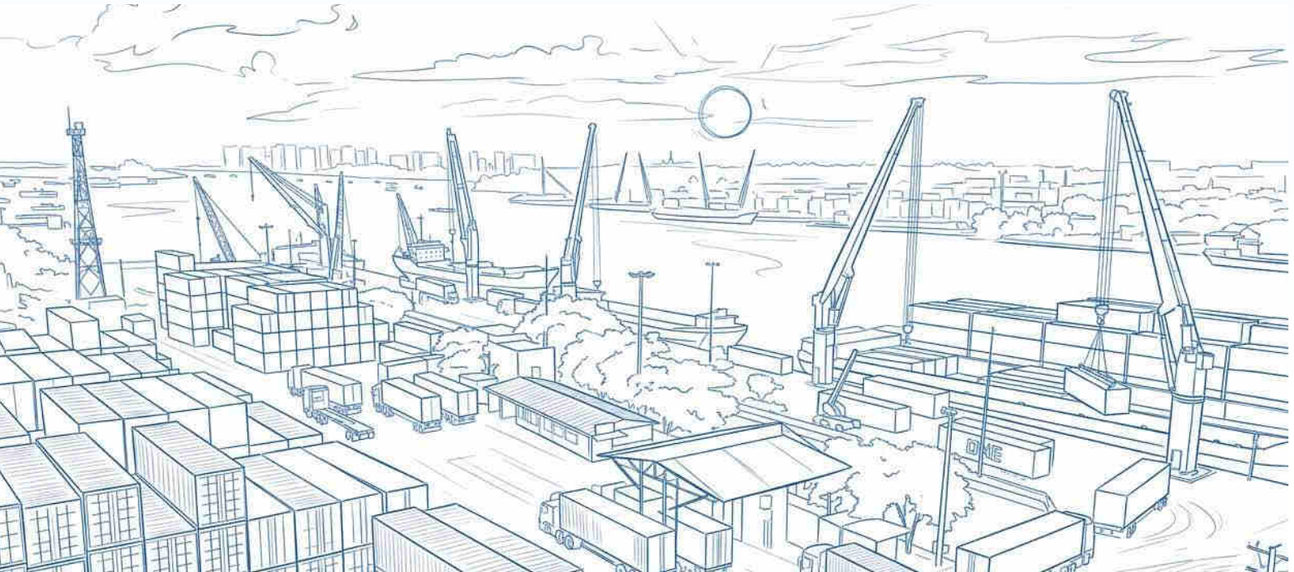
Tác động lên môi trường 104
Quản lý nguồn nguyên vật liệu 106
Tiêu thụ năng lượng 108
Tiêu thụ nước 110
Các chính sách liên quan đến người lao động 112
Trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương 118

06 BÁO CÁO TÀI CHÍNH

01 THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát

Tên Tổng công ty	**Tổng công ty CP Phát triển Khu công nghiệp**
Tên giao dịch	**Sonadezi**
Giấy chứng nhận ĐKDN số	**3600335363 do sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp; đăng ký lần đầu ngày 01/7/2010 và đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 07/10/2025**
Vốn điều lệ đăng ký góp	**3.765.000.000.000 đồng**
Vốn góp của chủ sở hữu	**3.765.000.000.000 đồng**
Trụ sở chính	**Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường Trấn Biên, Đồng Nai**
Số điện thoại	**(0251) 8860561**
Số Fax	**(0251) 8860573**
Email	**contact@sonadezi.com.vn**
Website	**http://sonadezi.com.vn/**
Mã cổ phiếu	**SNZ**



Thông tin liên lạc

TỔNG CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP
Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. Trấn Biên, Tỉnh Đồng Nai
Điện thoại: (0251) 8860561 - Fax: (0251) 8860573
Email: contact@sonadezi.com.vn
Website: http://sonadezi.com.vn/

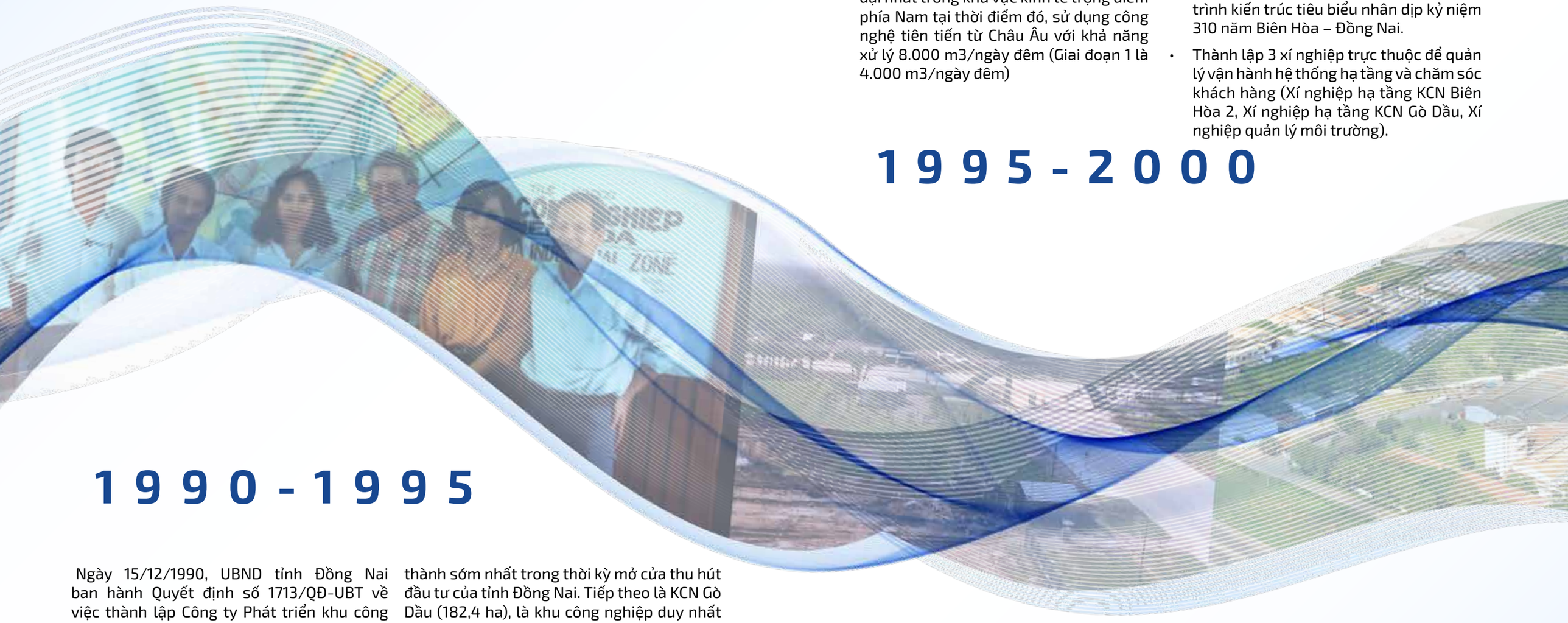
Thông tin đăng ký giao dịch

Mã cổ phiếu: SNZ
Địa điểm: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội
Ngày đăng ký giao dịch: 20/11/2017
Vốn điều lệ: 3.765.000.000.000 đồng
Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng
Tổng số cổ phần: 376.500.000 cổ phần

Công ty kiểm toán

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam
147-147 Bis Hai Bà Trưng, Phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh
Điện thoại: +8428 3827 5026 - Fax: +8428 3827 5027

Quá trình hình thành và phát triển



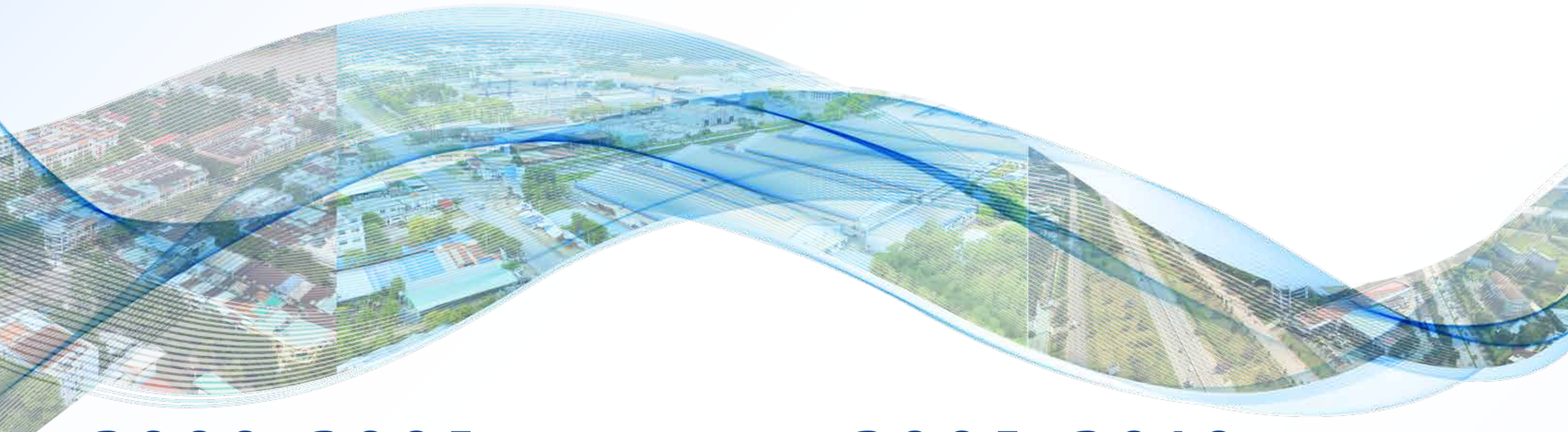
1990-1995

Ngày 15/12/1990, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 1713/QĐ-UBT về việc thành lập Công ty Phát triển khu công nghiệp Biên Hòa là doanh nghiệp nhà nước với ngành nghề kinh doanh ban đầu là phát triển và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp tại tỉnh Đồng Nai. Trong giai đoạn đầu thành lập, Sonadezi mở rộng quy mô hoạt động với Dự án đầu tư xây dựng KCN Biên Hòa 2 (365 ha), là một trong những khu công nghiệp hình thành sớm nhất trong thời kỳ mở cửa thu hút đầu tư của tỉnh Đồng Nai. Tiếp theo là KCN Gò Dầu (182,4 ha), là khu công nghiệp duy nhất có hệ thống cảng nội khu hoàn chỉnh với công suất đến 30.000 DWT. Ngoài ra, tham gia dự án liên doanh với Tập đoàn Bangpakong Thái Lan để phát triển KCN Amata Việt Nam giai đoạn 1 (130 ha), liên doanh với Namfatt (Malaysia) thành lập Công ty liên doanh Việt - Namfatt sản xuất kết cấu thép xây dựng.

1995-2000

Với kinh nghiệm tích lũy được, Sonadezi tiếp tục phát triển các dự án trọng điểm:

- Xây dựng nhà máy xử lý nước thải hiện đại nhất trong khu vực kinh tế trọng điểm phía Nam tại thời điểm đó, sử dụng công nghệ tiên tiến từ Châu Âu với khả năng xử lý 8.000 m3/ngày đêm (Giai đoạn 1 là 4.000 m3/ngày đêm)
- Đầu tư vào lĩnh vực bất động sản dân dụng: Dự án đầu tư khu dân cư An Bình gần 20 ha, được chọn là 1 trong 10 công trình kiến trúc tiêu biểu nhân dịp kỷ niệm 310 năm Biên Hòa – Đồng Nai.
- Thành lập 3 xí nghiệp trực thuộc để quản lý vận hành hệ thống hạ tầng và chăm sóc khách hàng (Xí nghiệp hạ tầng KCN Biên Hòa 2, Xí nghiệp hạ tầng KCN Gò Dầu, Xí nghiệp quản lý môi trường).



2000-2005

Thực hiện chủ trương cổ phần hóa, Sonadezi đã tiến hành cổ phần hóa Xí nghiệp xây lắp và thành lập Công ty CP xây dựng Sonadezi, chính thức hoạt động từ ngày 07/01/2000.

Đây là giai đoạn phát triển mạnh mẽ của Sonadezi, đạt được kết quả vượt bậc, phát triển nhiều dự án mới:

- Dự án đầu tư cải tạo, nâng cấp hệ thống hạ tầng KCN Biên Hòa 1 (340 ha).
- Dự án đầu tư xây dựng KCN – Đô thị Long Thành (488 ha), là mô hình mới của khu công nghiệp kết hợp với các khu dân cư và ký túc xá công nhân.
- Dự án đầu tư xây dựng KCN Xuân Lộc (108 ha) là khu công nghiệp miền núi thuộc địa bàn xa xôi và khó khăn.
- Dự án Khu dân cư Trảng Bom (10 ha), khu dân cư Tam An 1 và Tam An 2 (65 ha), khu dân cư Phước Lai (01 ha).
- Xây dựng và đạt chứng nhận hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn quốc tế ISO 9001:2000.

2005-2010

Ngày 01/07/2005, Tổ hợp Công ty mẹ - Công ty con Sonadezi chính thức đi vào hoạt động gồm 20 Công ty thành viên và 02 đơn vị trực thuộc.

Đây là giai đoạn hoạt động sản xuất kinh doanh có nhiều khó khăn, đầu tư nước ngoài giảm, cạnh tranh gay gắt. Sonadezi đã phát huy sức mạnh của các công ty thành viên để liên kết phát triển sản xuất kinh doanh, tìm kiếm đầu tư các dự án lớn, đầu tư nâng cao năng lực sản xuất và chất lượng sản phẩm, dịch vụ. Một số kết quả cụ thể:

- Thành lập các KCN mới: KCN – đô thị Châu Đức (2.287 ha tại tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu), KCN Giang Điền (529,2 ha), KCN Thạnh Phú (177,2 ha), KCN Suối Tre (150 ha).
- Thành lập Trường Cao đẳng công nghệ và quản trị Sonadezi chính thức đi vào hoạt động và tuyển sinh khóa I từ ngày 01/06/2005. Đây là mô hình Trường trực thuộc doanh nghiệp đầu tiên tại Đồng Nai.
- Đầu tư xây dựng các dự án mang tính đột phá: tòa nhà Sonadezi cao 20 tầng là tòa nhà cao nhất tại thành phố Biên Hòa, Khu chung cư cao tầng đường Nguyễn Văn Trỗi với 04 khối tòa nhà 13 tầng là tổ hợp chung cư cao tầng đầu tiên tại Đồng Nai.
- Xây dựng Nhà máy cấp nước Nhơn Trạch giai đoạn 1 (công suất 100.000 m3/ngày đêm), Nhà máy cấp nước Thiện Tân giai đoạn 2 (công suất 100.000 m3/ngày đêm).
- Triển khai đầu tư dự án BOT đường 768, dự án BT cầu Hóa An.
- Đầu tư nâng cấp Cảng Đồng Nai đạt công suất 3 triệu tấn/ năm và trang bị mới 02 cần cẩu công suất đến 70 tấn.

2010-2015

Ngày 29/04/2010, Công ty phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa chuyển thành Tổng công ty Phát triển Khu công nghiệp (Sonadezi) hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con theo Quyết định số 1042/QĐ-UBND của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Năm 2015, UBND tỉnh Đồng Nai đã bàn giao cho Sonadezi quản lý phần vốn nhà nước tại CTCP KCN Định Quán và chuyển giao Công ty TNHH MTV Dịch vụ Đô Thị Môi trường Đồng Nai làm thành viên của Sonadezi.

2015-NAY

Giai đoạn này đánh dấu bước chuyển mình mạnh mẽ và toàn diện trong tiến trình phát triển của Tổng công ty. Năm 2025 ghi dấu chặng đường 35 năm hình thành và phát triển. Từ nền tảng ban đầu còn nhiều hạn chế, Sonadezi đã từng bước khẳng định vị thế của một doanh nghiệp phát triển hạ tầng khu công nghiệp có uy tín, quy mô ngày càng mở rộng và năng lực quản trị ngày càng được nâng cao. Cột mốc quan trọng của giai đoạn này là ngày 01/02/2016, khi Tổng công ty chính thức chuyển đổi mô hình hoạt động sang công ty cổ phần với vốn điều lệ 3.765 tỷ đồng, trong đó Nhà nước sở hữu 99,54% vốn. Đây là bước ngoặt mang tính chiến lược, tạo điều kiện để Sonadezi vận hành theo cơ chế linh hoạt, minh bạch và hiệu quả hơn, phù hợp với yêu cầu phát triển trong giai đoạn mới.

Trên cơ sở đó, Sonadezi triển khai đồng bộ chiến lược phát triển bền vững gắn với mở rộng địa bàn hoạt động. Năm 2020, Tổng công ty chính thức đặt dấu ấn tại khu vực Nam Trung Bộ thông qua việc góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận (SZT) với vốn điều lệ 400 tỷ đồng, nhằm triển khai dự án Khu công nghiệp Tân Đức có quy mô 400 ha, tổng mức đầu tư 1.200 tỷ đồng. Sau hơn 5 năm tập trung nguồn lực đầu tư và xây dựng, dự án đã được khánh thành vào ngày 19/12/2025, đánh dấu việc hoàn thiện một khu công nghiệp mới, đồng bộ về hạ tầng, sẵn sàng thu hút các nhà đầu tư trong và ngoài nước, qua đó góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương, đồng thời khẳng định năng lực triển khai dự án và tầm nhìn dài hạn của Sonadezi trong việc mở rộng hệ sinh thái khu công nghiệp.

Tiếp nối đà phát triển, trong tháng 7/2025, Sonadezi tiếp tục góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hòa nhằm chuẩn bị triển khai đầu tư Khu công nghiệp Ninh Diêm 3 tại tỉnh Khánh Hòa với quy mô khoảng 300 ha. Đây là bước đi chiến lược có ý nghĩa quan trọng trong việc mở rộng quỹ đất công nghiệp, gia tăng khả năng thu hút đầu tư và từng bước hình thành mạng lưới các khu công nghiệp có tính kết nối vùng, tạo dư địa tăng trưởng dài hạn cho Tổng công ty trong bối cảnh nhu cầu phát triển công nghiệp ngày càng gia tăng.

Tổng công ty Sonadezi hiện bao gồm Công ty mẹ và 17 công ty thành viên, hoạt động trong 4 nhóm lĩnh vực chính: bất động sản công nghiệp và dân dụng; xây dựng và vật liệu xây dựng; dịch vụ và sản phẩm hỗ trợ; cung cấp nước. Với cơ cấu ngành nghề đa dạng và định hướng phát triển rõ ràng, Sonadezi không ngừng mở rộng quy mô, nâng cao chất lượng dịch vụ và gia tăng giá trị bền vững cho khách hàng, nhà đầu tư và cộng đồng. Song song đó, Tổng công ty đang đẩy mạnh quá trình tái cơ cấu, chuẩn hóa thương hiệu, hoàn thiện bộ máy tổ chức và mô hình quản trị, qua đó tạo nền tảng vững chắc cho giai đoạn phát triển tiếp theo theo hướng hiện đại, hiệu quả và bền vững.

Danh hiệu tiêu biểu

CẤP NHÀ NƯỚC

- Huân chương lao động hạng nhất.
- Huân chương Lao động hạng hai cho đơn vị có thành tích xuất sắc từ năm 1998-2002.
- Huân chương Lao động hạng ba cho đơn vị có thành tích xuất sắc từ năm 1993-1997.
- Cờ thi đua của Chính phủ vì đã có thành tích xuất sắc trong phong trào thi đua yêu nước năm 2015, 2017.
- Danh hiệu Anh hùng Lao động.

CẤP TỈNH

- Cờ thi đua xuất sắc của UBND tỉnh Đồng Nai vì có thành tích xuất sắc trong phong trào thi đua yêu nước năm từ năm 2016 đến năm 2021.
- Cờ thi đua xuất sắc của UBND tỉnh Đồng Nai vì có thành tích xuất sắc trong phong trào yêu nước 5 năm giai đoạn 2015-2019.
- Cup Doanh nghiệp xuất sắc của UBND tỉnh Đồng Nai.
- Bằng khen của UBND tỉnh Đồng Nai cho doanh nghiệp đã có thành tích tốt trong hoạt động sản xuất kinh doanh từ năm 2013 đến năm 2015.
- Bằng khen của UBND tỉnh Đồng Nai vì đã có thành tích trong công tác phòng chống dịch bệnh Covid-19 trên địa bàn tỉnh ĐN.

TỔ CHỨC KHÁC

- Cúp vàng Thương hiệu năm 2006 tại Hội chợ triển lãm ngành xây dựng Vietbuild.
- Bằng khen của Phòng Thương mại và công nghiệp Việt Nam vì đã có những đóng góp tích cực cho Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam.
- Chứng nhận Top 50 Nhãn hiệu nổi tiếng Việt Nam do Hội sở hữu trí tuệ Việt Nam công nhận năm 2019, 2020
- Top 10 Công ty bất động sản công nghiệp uy tín do Vietnam Report công bố.
- Top 10 Doanh nghiệp Văn hóa tiêu biểu thời kỳ hội nhập; Top 10 Doanh nghiệp tiêu biểu học tập và làm theo tư tưởng, đạo đức, phong cách Hồ Chí Minh trong xây dựng văn hóa DN năm 2024;
- Top 10 Công ty UPCoM thực hiện công bố thông tin và minh bạch của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội 4 năm liên tiếp.

Ngành nghề kinh doanh chính

Tổng công ty Sonadezi hoạt động trong bốn nhóm ngành nghề kinh doanh:

Bất động sản công nghiệp và dân dụng

Là đơn vị tiên phong trong lĩnh vực phát triển và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp tại tỉnh Đồng Nai nói riêng và cả nước nói chung, đến nay Sonadezi đang trực tiếp đầu tư hoặc liên doanh, liên kết khai thác 09 khu công nghiệp, 01 cụm công nghiệp tại tỉnh Đồng Nai, 01 KCN tại Thành phố Hồ Chí Minh, 01 KCN tại tỉnh Lâm Đồng với tổng diện tích khoảng 4.644,8 ha và lập dự án nghiên cứu phát triển KCN Ninh Diêm tại tỉnh Khánh Hòa. Đồng thời, phát triển các dự án bất động sản dân dụng nhằm mục đích đáp ứng nhu cầu nhà ở chất lượng cao với giá hợp lý với các dự án tiêu biểu: Khu dân cư An Bình, Khu dân cư phường Thống Nhất, Khu dân cư phường Bửu Long, Chung cư Nguyễn Văn Trỗi, Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước, Nhà ở xã hội A6 - A7...

Dịch vụ hỗ trợ

Để đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của khách hàng, đặc biệt là trong các khu công nghiệp, Tổng công ty Sonadezi đã và đang phát triển nhiều dịch vụ và sản phẩm hỗ trợ, bao gồm: Dịch vụ xử lý nước thải, chất thải rắn; Đào tạo nguồn nhân lực; Dịch vụ văn phòng cho thuê; Dịch vụ logistics và kho bãi; Dịch vụ cảng biển; Dịch vụ Golf.

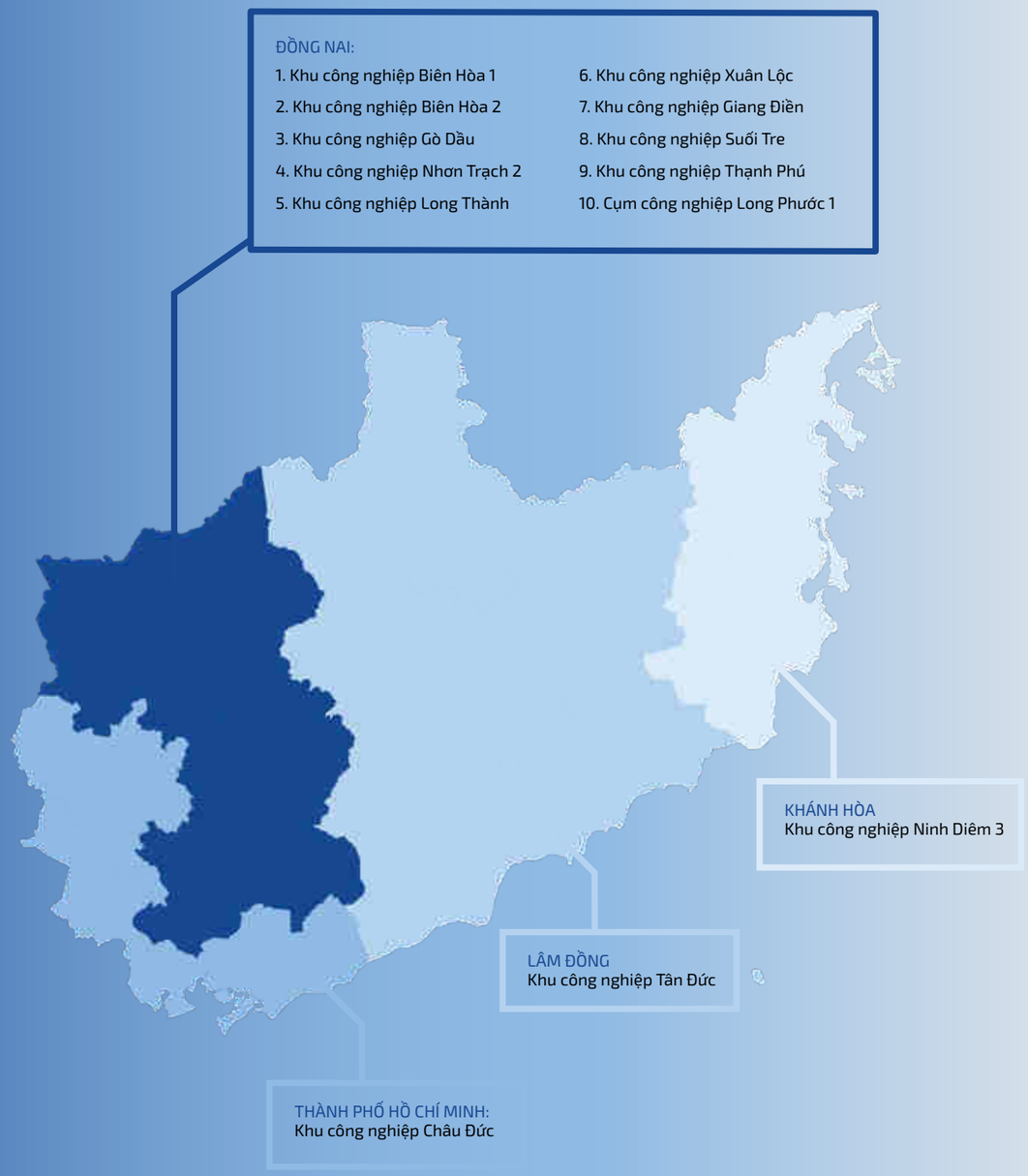
Cung cấp nước

Với lợi thế có Công ty thành viên là đơn vị cung cấp nước sạch cho các khu dân cư tập trung và các khu công nghiệp trên toàn địa bàn tỉnh Đồng Nai. Các dự án nhà máy cung cấp nước sạch đã được đầu tư trong thời gian qua cung cấp ổn định hơn 85% lượng nước sinh hoạt, sản xuất trên địa bàn với sản lượng tiêu thụ hơn 120 triệu m^3 nước sạch. Cung cấp nước sạch và các giải pháp về nước cho các khu dân cư tập trung và các khu công nghiệp trên toàn địa bàn tỉnh Đồng Nai.

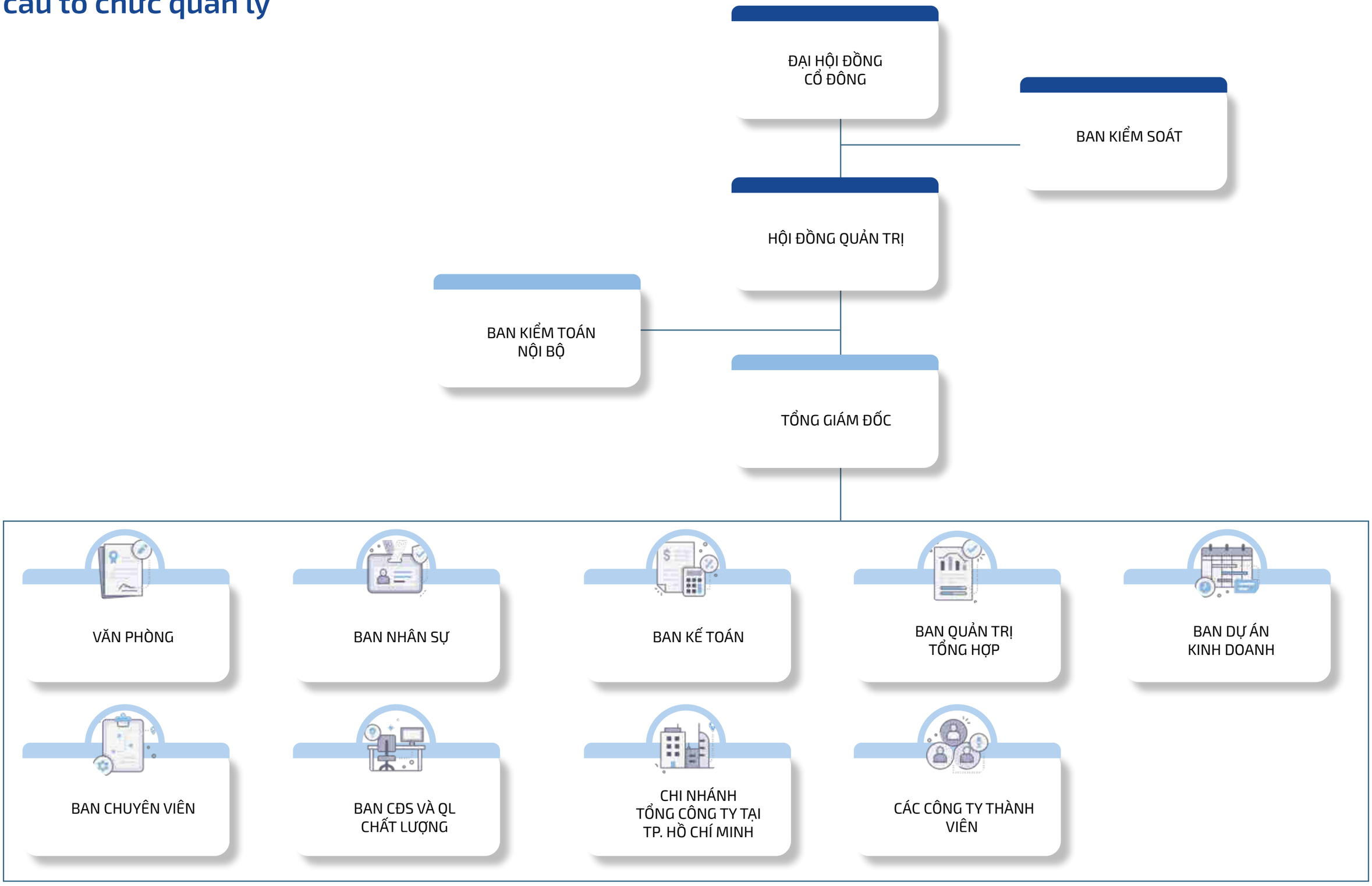
Xây dựng và vật liệu xây dựng

Sonadezi góp vốn, liên doanh, liên kết trực tiếp đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng lớn như: dự án BOT đường 768, Dự án xây dựng Cầu Hóa An, chung cư Nguyễn Văn Trỗi, Khu dân cư An Bình... Khai thác và kinh doanh vật liệu xây dựng ở các mỏ đá Thiện Tân, Xuân Hòa, Tân Cang 5... Ngoài ra, Sonadezi còn thành công trong nghiên cứu, đầu tư và phát triển sản phẩm bê tông thương phẩm được sử dụng tại nhiều công trình lớn.

Địa bàn kinh doanh



Cơ cấu tổ chức quản lý



BAN NHÂN SỰ

Tổ chức thực hiện các công tác quản lý hệ thống nhân sự Tổng công ty:
- Công tác xây dựng sơ đồ tổ chức của Tổng công ty, chức năng nhiệm vụ các Ban/Văn phòng;
- Công tác tuyển dụng, thực hiện thủ tục ký hợp đồng lao động;
- Công tác quản lý, cập nhật hồ sơ người lao động Tổng công ty;
- Công tác bổ nhiệm, miễn nhiệm cán bộ; Cử, cử lại, thôi cử người đại diện phần vốn;
- Công tác quy hoạch cán bộ lãnh đạo, quản lý tại Tổng công ty (Công ty mẹ) và các Công ty thành viên;
- Công tác đào tạo, phát triển nhân sự;
- Công tác đánh giá cán bộ - nhân viên, Người đại diện phần vốn Nhà nước, Người đại diện phần vốn Sonadezi;
- Công tác thi đua khen thưởng;
- Công tác xây dựng hệ thống lương và thực hiện các chế độ đãi ngộ theo quy định của Tổng công ty và Nhà nước.

BAN KẾ TOÁN

Tham mưu và tổ chức thực hiện các công tác:
- Công tác kiểm soát hệ thống kế toán của Tổng công ty;
- Công tác hoạch định và huy động vốn phục vụ kinh doanh;
- Đề xuất định hướng chung cho cả Tổng công ty về hạch toán, phân bổ chi phí, doanh thu, lập báo cáo tài chính.

VĂN PHÒNG

Tham mưu và tổ chức thực hiện các công tác Quản trị hành chính – văn phòng, Văn thư lưu trữ và văn phòng điện tử.

BAN CHUYỂN ĐỔI SỐ VÀ QLCL

Tham mưu và tổ chức thực hiện các công tác sau:
- Công tác chuyển đổi số;
- Công tác quản trị mạng;
- Công tác digital marketing;
- Công tác truyền thông;
- Công tác quản lý thương hiệu;
- Công tác quản trị chất lượng;
- Công tác pháp chế.

BAN DỰ ÁN KINH DOANH

Tham mưu và tổ chức thực hiện công tác:
- Đầu tư phát triển các dự án của Tổng công ty;
- Công tác quản lý, vận hành Khu công nghiệp Biên Hòa 1;
- Công tác quản lý môi trường;
- Công tác đầu tư phát triển dự án của các Công ty thành viên;
- Công tác bán hàng.

BAN QUẢN TRỊ TỔNG HỢP

Tham mưu và tổ chức thực hiện:
- Xây dựng và triển khai thực hiện chiến lược kinh doanh, chiến lược đầu tư tài chính, kế hoạch tài chính toàn Tổng công ty;
- Công tác quan hệ với cổ đông, công bố thông tin theo Luật Doanh nghiệp và Luật Chứng khoán;
- Công tác thư ký Hội đồng quản trị và thư ký Tổng giám đốc;
- Công tác xã hội cộng đồng chung của toàn Tổng công ty.

CHI NHÁNH CỦA TỔNG CÔNG TY TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Chi nhánh là đơn vị phụ thuộc của Tổng công ty Sonadezi, được thành lập theo Nghị Quyết số 211/NQ-SNZ-QTTH ngày 12/2018 của HĐQT Tổng công ty CP Phát triển KCN, có chức năng xây dựng kế hoạch kinh doanh các sản phẩm, dịch vụ của Chi nhánh; Tổ chức thực hiện cung cấp các sản phẩm, dịch vụ của Chi nhánh và phối hợp với các đơn vị có liên quan trong việc cung cấp các sản phẩm dịch vụ; Thực hiện công tác quản trị Chi nhánh theo quy định của Tổng công ty.

BAN CHUYÊN VIÊN

- Thực hiện công tác xây dựng Đảng của Tổng công ty;
- Công tác đoàn thể (công đoàn, đoàn thanh niên, hội cựu chiến binh) của Tổng công ty;
- Thực hiện công tác phòng chống tham nhũng, thực hành tiết kiệm chống lãng phí;
- Thực hiện công tác lực lượng tự vệ.

CÁC CÔNG TY THÀNH VIÊN

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2

Địa chỉ	**Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố Vinh Thạnh, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai**
Lĩnh vực kinh doanh	**Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê khu công nghiệp**
Vốn điều lệ	**303.047.580.000 đồng**
Vốn góp của Sonadezi	**175.341.600.000 đồng**
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	**57,86%**

Kết quả kinh doanh

Đơn vị tính: triệu đồng

CHỈ TIÊU	NĂM 2025
Tổng tài sản	**1.401.891**
Doanh thu	**787.255**
Lợi nhuận trước thuế	**301.055**
Lợi nhuận sau thuế	**239.897**

Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành

Địa chỉ	**Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai**
Lĩnh vực kinh doanh	**Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp**
Vốn điều lệ	**291.148.400.000 đồng**
Vốn góp của Sonadezi	**153.570.000.000 đồng**
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	**52,75%**

Kết quả kinh doanh

Đơn vị tính: triệu đồng

CHỈ TIÊU	NĂM 2025
Tổng tài sản	**2.028.016**
Doanh thu	**570.584**
Lợi nhuận trước thuế	**170.930**
Lợi nhuận sau thuế	**140.687**

Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình

Địa chỉ	**Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai**
Lĩnh vực kinh doanh	**Kinh doanh cơ sở hạ tầng**
Vốn điều lệ	**300.000.000.000 đồng**
Vốn góp của Sonadezi	**138.670.000.000 đồng**
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	**46,22%**

Kết quả kinh doanh

Đơn vị tính: triệu đồng

CHỈ TIÊU	NĂM 2025
Tổng tài sản	**1.854.003**
Doanh thu	**542.077**
Lợi nhuận trước thuế	**248.917**
Lợi nhuận sau thuế	**201.715**

Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức

Địa chỉ	**Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai**
Lĩnh vực kinh doanh	**Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, kinh doanh bất động sản và kinh doanh dịch vụ thể thao golf.**
Vốn điều lệ	**1.799.858.630.000 đồng**
Vốn góp của Sonadezi	**843.120.000.000 đồng**
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	**46,84%**

Kết quả kinh doanh

Đơn vị tính: triệu đồng

CHỈ TIÊU	NĂM 2025
Tổng tài sản	**8.121.968**
Doanh thu	**1.032.415**
Lợi nhuận trước thuế	**423.116**
Lợi nhuận sau thuế	**330.996**

Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận

Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025 tiêu biểu nhất trong nhóm công ty con gián tiếp

Địa chỉ	**Số 443 Thôn 6, xã Tân Minh, tỉnh Lâm Đồng**
Lĩnh vực kinh doanh	**kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê**
Vốn điều lệ	**400.000.000.000 đồng**
Vốn góp của Sonadezi	**168.000.000.000 đồng**
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	**42,00%**

Kết quả kinh doanh

Đơn vị tính: triệu đồng

CHỈ TIÊU	NĂM 2025
Tổng tài sản	**1.032.185**
Doanh thu	**201.310**
Lợi nhuận trước thuế	**70.073**
Lợi nhuận sau thuế	**55.954**

Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hòa

Địa chỉ	**Lô LK37 – 12B, Khu đô thị Mỹ Gia, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa**
Lĩnh vực kinh doanh	**kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê**
Vốn điều lệ	**550.000.000.000 đồng**
Vốn góp của Sonadezi	**220.381.000.000 đồng**
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	**40,07%**

Kết quả kinh doanh

Đơn vị tính: triệu đồng

CHỈ TIÊU	NĂM 2025
Tổng tài sản	**559.591**
Doanh thu	**11.280**
Lợi nhuận trước thuế	**9.091**
Lợi nhuận sau thuế	**7.238**

Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình

Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025 tiêu biểu nhất trong nhóm công ty con gián tiếp

Địa chỉ	**Số 113 – 116 lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai**
Lĩnh vực kinh doanh	**Xây dựng công trình**
Vốn điều lệ	**62.250.000.000 đồng**
Vốn góp của Sonadezi	**23.625.000.000 đồng**
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	**37,95%**

Kết quả kinh doanh

Đơn vị tính: triệu đồng

CHỈ TIÊU	NĂM 2025
Tổng tài sản	**551.364**
Doanh thu	**305.997**
Lợi nhuận trước thuế	**24.658**
Lợi nhuận sau thuế	**18.293**

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**
Lĩnh vực kinh doanh	**Kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp**
Vốn điều lệ	**548.980.000.000 đồng**
Vốn góp của Sonadezi	**255.000.000.000 đồng**
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	**46,45%**

Kết quả kinh doanh

Đơn vị tính: triệu đồng

CHỈ TIÊU	NĂM 2025
Tổng tài sản	**4.793.390**
Doanh thu	**684.286**
Lợi nhuận trước thuế	**293.883**
Lợi nhuận sau thuế	**236.633**

Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai

Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025 tiêu biểu nhất trong nhóm công ty liên kết

Địa chỉ	**Số 121 Phan Chu Trinh, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai**
Lĩnh vực kinh doanh	**Kinh doanh nhà và hạ tầng, xây dựng**
Vốn điều lệ	**48.720.000.000 đồng**
Vốn góp của Sonadezi	**17.539.200.000 đồng**
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	**36,00%**

Kết quả kinh doanh

Đơn vị tính: triệu đồng

CHỈ TIÊU	NĂM 2025
Tổng tài sản	**2.481.497**
Doanh thu	**577.356**
Lợi nhuận trước thuế	**61.524**
Lợi nhuận sau thuế	**50.268**

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai

Địa chỉ	**Số 138, Khu phố 1, Đường Nguyễn Ái Quốc (quốc lộ 1K cũ), phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai**
Lĩnh vực kinh doanh	**Sản xuất công nghiệp và dịch vụ**
Vốn điều lệ	**128.340.000.000 đồng**
Vốn góp của Sonadezi	**46.193.400.000 đồng**
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	**35,99%**

Kết quả kinh doanh

Đơn vị tính: triệu đồng

CHỈ TIÊU	NĂM 2025
Tổng tài sản	**186.186**
Doanh thu	**38.168**
Lợi nhuận trước thuế	**(26.470)**
Lợi nhuận sau thuế	**(26.470)**

Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai

Địa chỉ	**Số 09, đường Huỳnh Văn Nghệ, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai**
Lĩnh vực kinh doanh	**Xây dựng công trình dân dụng**
Vốn điều lệ	**21.000.000.000 đồng**
Vốn góp của Sonadezi	**8.400.000.000 đồng**
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	**40,00%**

Kết quả kinh doanh

Đơn vị tính: triệu đồng

CHỈ TIÊU	NĂM 2025
Tổng tài sản	**118.000**
Doanh thu	**88.663**
Lợi nhuận trước thuế	**1.339**
Lợi nhuận sau thuế	**1.111**

Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai

Địa chỉ	**Đường số 6, Khu công nghiệp Hố Nai, phường Hố Nai, tỉnh Đồng Nai**
Lĩnh vực kinh doanh	**Sản xuất kinh doanh sản phẩm về sơn, sản xuất matit (bột trét tường)**
Vốn điều lệ	**30.364.360.000 đồng**
Vốn góp của Sonadezi	**9.110.880.000 đồng**
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	**30,01%**

Kết quả kinh doanh

Đơn vị tính: triệu đồng

CHỈ TIÊU	NĂM 2025
Tổng tài sản	**106.148**
Doanh thu	**115.460**
Lợi nhuận trước thuế	**9.001**
Lợi nhuận sau thuế	**6.687**

Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi

Địa chỉ	**Số 12, đường Huỳnh Văn Nghệ, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai**
Lĩnh vực kinh doanh	**Kinh doanh dịch vụ**
Vốn điều lệ	**300.000.000.000 đồng**
Vốn góp của Sonadezi	**192.128.460.000 đồng**
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	**64,04%**

Kết quả kinh doanh

Đơn vị tính: triệu đồng

CHỈ TIÊU	NĂM 2025
Tổng tài sản	**535.951**
Doanh thu	**432.106**
Lợi nhuận trước thuế	**16.944**
Lợi nhuận sau thuế	**14.395**

Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai

Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025 tiêu biểu nhất trong nhóm công ty con trực tiếp

Địa chỉ	**1B – D3, khu phố Bình Dương, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai**
Lĩnh vực kinh doanh	**Kinh doanh dịch vụ cảng biển**
Vốn điều lệ	**555.658.200.000 đồng**
Vốn góp của Sonadezi	**283.386.600.000 đồng**
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	**51,00%**

Kết quả kinh doanh

Đơn vị tính: triệu đồng

CHỈ TIÊU	NĂM 2025
Tổng tài sản	**1.843.894**
Doanh thu	**1.615.889**
Lợi nhuận trước thuế	**545.601**
Lợi nhuận sau thuế	**436.494**

Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi

Địa chỉ	**Tầng 8, Tòa nhà Sonadezi, Số 1 Đường số 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai**
Lĩnh vực kinh doanh	**Dịch vụ**
Vốn điều lệ	**50.000.000.000 đồng**
Vốn góp của Sonadezi	**10.000.000.000 đồng**
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	**20,00%**

Kết quả kinh doanh

Đơn vị tính: triệu đồng

CHỈ TIÊU	NĂM 2025
Tổng tài sản	**624.636**
Doanh thu	**529.464**
Lợi nhuận trước thuế	**49.174**
Lợi nhuận sau thuế	**38.821**

Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi

Địa chỉ	**Số 01, đường 6A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai**
Lĩnh vực kinh doanh	**Đào tạo và bồi dưỡng cán bộ có trình độ cao đẳng và các trình độ thấp hơn trong lĩnh vực giày da, dệt may và kinh tế; và nghiên cứu khoa học phục vụ yêu cầu phát triển kinh tế xã hội**
Vốn điều lệ	**85.484.161.847 đồng**
Vốn góp của Sonadezi	**34.193.664.738 đồng**
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	**40,00%**

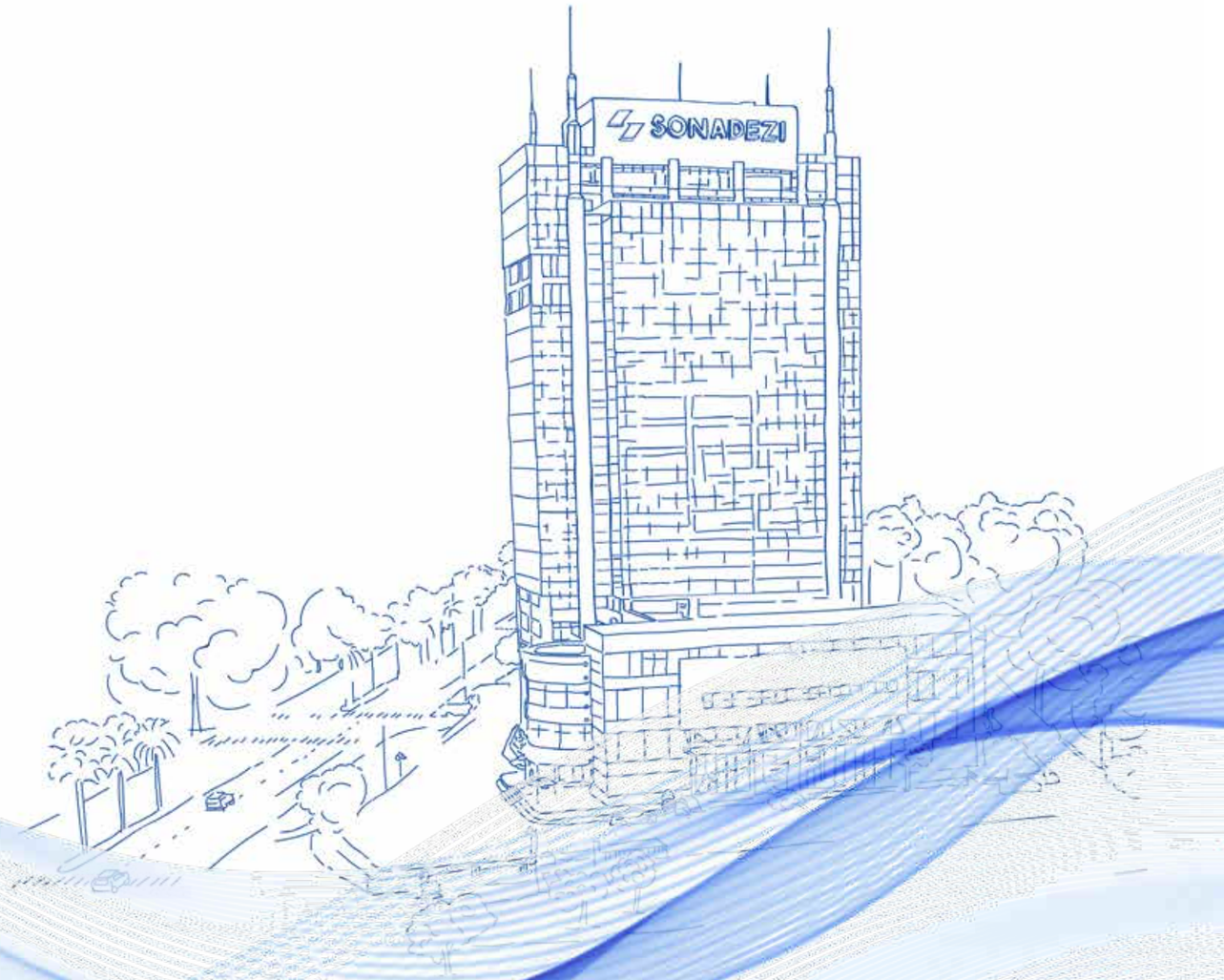
Kết quả kinh doanh

Đơn vị tính: triệu đồng

CHỈ TIÊU	NĂM 2025
Tổng tài sản	**146.855**
Doanh thu	**90.503**
Lợi nhuận trước thuế	**21.559**
Lợi nhuận sau thuế	**18.579**

Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai

Địa chỉ	**Số 48 đường Cách Mạng Tháng Tám, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai**
Lĩnh vực kinh doanh	**Cung cấp nước sạch, dịch vụ lắp đặt và sản xuất nước tinh khiết**
Vốn điều lệ	**1.200.000.000.000 đồng**
Vốn góp của Sonadezi	**767.869.200.000 đồng**
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	**63,99%**



Kết quả kinh doanh

Đơn vị tính: triệu đồng

CHỈ TIÊU	NĂM 2025
Tổng tài sản	**3.238.847**
Doanh thu	**1.174.525**
Lợi nhuận trước thuế	**300.896**
Lợi nhuận sau thuế	**271.449**

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

Sứ mệnh

• Cung cấp các sản phẩm và dịch vụ hiệu quả, đáng tin cậy, đáp ứng nhu cầu phát triển của doanh nghiệp và xã hội.

• Mang lại giá trị đích thực cho khách hàng thông qua chất lượng và sự chuyên nghiệp.

• Đóng góp vào sự phát triển bền vững của địa phương, giúp Đồng Nai trở thành một trong những trung tâm dịch vụ công nghiệp lớn nhất cả nước.

Tầm nhìn

Sonadezi hướng tới trở thành doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực bất động sản công nghiệp, bất động sản dân dụng và các dịch vụ hỗ trợ tại Việt Nam, khẳng định vị thế vững chắc trong ngành và tạo ra giá trị bền vững cho khách hàng, nhà đầu tư và cộng đồng.

Giá trị cốt lõi

TÍN – Tạo dựng và giữ vững sự tín nhiệm với khách hàng, đối tác và cộng đồng, lấy uy tín làm nền tảng phát triển bền vững.

TÂM – Thấu hiểu và tuân thủ các tiêu chuẩn cao nhất về đạo đức và các nguyên tắc trong kinh doanh; trong các mối quan hệ với khách hàng cũng như với cộng đồng. Phát triển kinh doanh song hành với trách nhiệm bảo vệ môi trường xanh, hướng đến sự bền vững.

TRÍ – Không ngừng cải tiến, sáng tạo, tối ưu hóa hiệu quả hoạt động, nâng cao năng lực cạnh tranh và tạo ra những giá trị thiết thực cho doanh nghiệp và xã hội.

Những giá trị này không chỉ là kim chỉ nam cho Sonadezi trong quá trình phát triển mà còn là nền tảng vững chắc để doanh nghiệp chinh phục những mục tiêu lớn hơn trong tương lai.

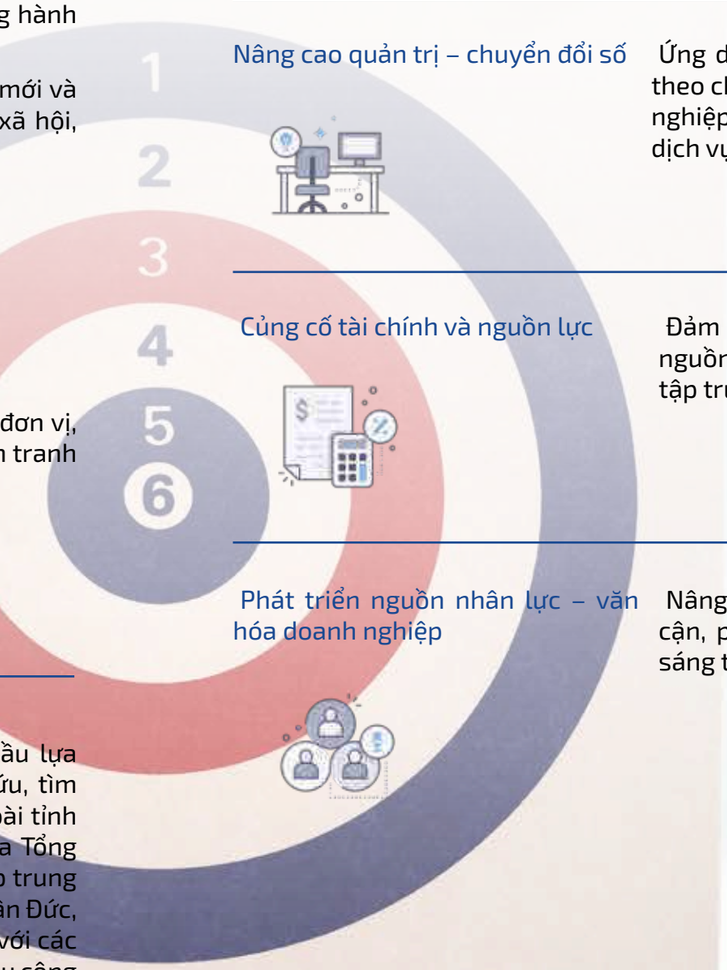
CÁC MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Trung thành với những nguyên tắc đã nuôi dưỡng và định hình Sonadezi suốt 35 năm qua, Tổng công ty luôn kiên trì theo đuổi sứ mệnh tạo ra giá trị bền vững, không ngừng đổi mới và phát triển để mang lại lợi ích lâu dài cho khách hàng, đối tác và cộng đồng.

- Giữ vững uy tín và trách nhiệm: Xây dựng lòng tin bằng chất lượng sản phẩm, dịch vụ và phong cách làm việc chuyên nghiệp.
- Không ngừng đổi mới và cải tiến: Ứng dụng công nghệ, nâng cao chất lượng quản trị để tối ưu hóa hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Phát triển bền vững, hài hòa lợi ích: Đặt lợi ích của khách hàng và cộng đồng song hành cùng sự phát triển của doanh nghiệp, hướng tới mục tiêu thịnh vượng chung.

Tổng công ty Sonadezi cam kết giữ vững nguyên tắc kinh doanh, không ngừng đổi mới và phát triển để mang lại giá trị bền vững, đóng góp vào sự thịnh vượng chung của xã hội, doanh nghiệp và khách hàng.

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN



Tối ưu hệ thống – nâng cao hiệu quả hoạt động

Tăng cường liên kết nội bộ, phát huy lợi thế từng đơn vị, khai thác hiệu quả quỹ đất, nâng cao năng lực cạnh tranh và hạn chế rủi ro trong phát triển dự án.

Mở rộng đầu tư – phát triển dự án và quỹ đất

Chủ động tham gia đề xuất, đấu giá đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư. Tăng cường công tác nghiên cứu, tìm kiếm, phát triển các dự án tiềm năng trong và ngoài tỉnh bao gồm các dự án thuộc lĩnh vực kinh doanh của Tổng công ty tại khu vực phía Bắc của tỉnh Đồng Nai. Tập trung triển khai hiệu quả các dự án trọng điểm như KCN Tân Đức, Ninh Diêm 3. Nghiên cứu, thúc đẩy hợp tác đầu tư với các đối tác uy tín, có tiềm lực để đầu tư phát triển các khu công nghiệp, khu dân cư tại các địa bàn tiềm năng.

Đổi mới thu hút đầu tư – phát triển KCN bền vững

Ưu tiên thu hút FDI thế hệ mới, công nghệ cao, công nghiệp sạch; đa dạng hóa đối tác và nâng cao tỷ lệ lấp đầy các khu công nghiệp.

Nâng cao quản trị – chuyển đổi số

Ứng dụng công nghệ, nâng cao chất lượng quản trị theo chuẩn mực hiện đại, phát triển mô hình khu công nghiệp thông minh và cải thiện chất lượng sản phẩm, dịch vụ.

Củng cố tài chính và nguồn lực

Đảm bảo nền tảng tài chính vững mạnh, chủ động nguồn vốn, triển khai tái cơ cấu, tinh gọn bộ máy và tập trung nguồn lực vào lĩnh vực cốt lõi.

Phát triển nguồn nhân lực – văn hóa doanh nghiệp

Nâng cao chất lượng nhân sự, xây dựng đội ngũ kế cận, phát triển môi trường làm việc chuyên nghiệp, sáng tạo, hướng tới phát triển bền vững.

CÁC RỦI RO

Rủi ro kinh tế

Kinh tế – xã hội thế giới trải qua một năm đầy biến động với nhiều bất ổn, bất định khi xung đột vũ trang, giao tranh tại nhiều điểm nóng chưa chấm dứt do cạnh tranh chiến lược giữa các cường quốc và chủ nghĩa dân tộc đe dọa an ninh, hòa bình của khu vực và thế giới. Cùng với đó, cuộc chiến thuế quan bùng nổ, thiên tai, biến đổi khí hậu gây hậu quả nghiêm trọng, thách thức đối với đảm bảo an ninh năng lượng, an ninh lương thực ngày càng gia tăng. Tuy nhiên, chính sách thuế quan thực tế của Hoa Kỳ thấp hơn so với công bố ban đầu; lạm phát tiếp tục xu hướng giảm ở nhiều quốc gia; các chính sách vĩ mô thúc đẩy tăng trưởng; điều kiện tài chính cải thiện nhờ lạc quan về tác động tiềm năng của công nghệ mới, đầu tư trí tuệ nhân tạo (AI) mạnh mẽ trở thành xu thế mới và động lực quan trọng để nâng cao sức cạnh tranh, năng suất lao động của các quốc gia.

Trong nước, năm 2025 là năm có ý nghĩa đặc biệt quan trọng với nhiều dấu mốc nổi bật: là năm cuối thực hiện Kế hoạch phát triển kinh tế – xã hội 5 năm 2021–2025; là năm thực hiện cuộc cách mạng về tổ chức bộ máy Chính phủ, sắp xếp lại đơn vị hành chính các cấp và xây dựng tổ chức chính quyền địa phương hai cấp; là giai đoạn bản lề của kinh tế Việt Nam bước vào "kỷ nguyên phát triển mới" với định hướng chính sách chiến lược cho giai đoạn 2026–2030. Bên cạnh đó, năm 2025 cũng là năm nền kinh tế nước ta phải đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức khi đồng thời chịu tác động từ biến động quốc tế và thiên tai như mưa, bão, ngập lụt, lũ quét, sạt lở đất xảy ra tại các địa phương, ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh và đời sống của người dân.

Trong bối cảnh đó, dưới sự lãnh đạo của Đảng, sự chỉ đạo linh hoạt, quyết liệt, kịp thời, hiệu quả của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, các bộ, ngành, địa phương đã theo dõi chặt chẽ những biến động của tình hình kinh tế thế giới và trong nước, nỗ lực thực hiện đồng bộ nhiệm vụ, giải pháp, nền kinh tế nước ta đạt được kết quả toàn diện trên nhiều ngành, lĩnh vực, kinh tế vĩ mô ổn định, lạm phát trong tầm kiểm soát. Vượt qua những dự báo thận trọng đầu năm và những biến động của kinh tế toàn cầu, Việt Nam đã hoàn thành "cú đúp" ấn tượng trong năm 2025: tăng trưởng kinh tế năm 2025 đạt 8,02%, lạm phát cơ bản được kiểm soát ở mức 3,21% so với năm trước, điều này đã phản ánh định hướng chính sách đầy quyết tâm của Chính phủ.

Bước sang năm 2026, câu chuyện tăng trưởng của kinh tế Việt Nam không chỉ là nhanh hay chậm, mà là tăng trưởng dựa trên nền tảng nào. Trong khi đó, mục tiêu tăng trưởng từ 10% trở lên mà Quốc hội đặt ra đã đẩy yêu cầu cải cách lên một nấc mới. Trong bối cảnh dư địa chính sách không còn dồi dào, đây không chỉ là bài toán của riêng năm 2026, mà mang tính bản lề cho cả giai đoạn tiếp theo. Chính vì vậy, không chỉ đặt mục tiêu tăng trưởng cao, mà còn xác định cải cách thể chế là trọng tâm, coi đây là điều kiện tiên quyết để giảm chi phí và nâng cao năng lực cạnh tranh của nền kinh tế.

Rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính là rủi ro liên quan đến sự giảm giá tài chính (còn gọi là rủi ro giảm giá tài chính) và rủi ro từ việc thực hiện các quyết định tài chính làm ảnh hưởng đến lợi nhuận của doanh nghiệp. Rủi ro tài chính là những tổn thất có thể xảy ra gắn liền với hoạt động tài chính và mức độ sử dụng nợ của doanh nghiệp làm ảnh hưởng đến sự tăng trưởng và uy tín của doanh nghiệp.

Trong bối cảnh môi trường kinh doanh luôn tiềm ẩn nhiều yếu tố biến động, để kiểm soát hiệu quả các rủi ro tài chính, Tổng công ty đã ban hành các quy chế nội bộ về công tác quản trị tài chính như Quy chế quản lý tài chính, Quy chế quản lý nợ, Quy chế chi tiêu nội bộ… Bên cạnh đó, Tổng công ty cũng luôn chủ trọng việc lập kế hoạch tài chính gắn với kế hoạch sản xuất kinh doanh, giúp Tổng công ty chủ động trong việc sử dụng vốn và kiểm soát chi phí; xây dựng các kịch bản ứng phó với những thay đổi có thể xảy ra, chủ động những phương án và công cụ phòng ngừa, dự kiến các biện pháp chủ động để xử lý rủi ro khi nó xảy ra.

Rủi ro đặc thù

Bồi thường giải phóng mặt bằng là một trong những bước quan trọng trong quá trình phát triển dự án bất động sản công nghiệp và dân dụng. Tuy nhiên, công tác này luôn gặp một số khó khăn như tiến độ bồi thường chậm, việc thay đổi đơn giá đất của Nhà nước, chênh lệch giữa giá đền bù và giá thị trường, v.v… Điều này ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ triển khai dự án, chi phí đầu tư dự án tăng và ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả kinh doanh của Tổng công ty.

Việc tham gia đấu giá đất để phát triển dự án mới là một trong những chiến lược quan trọng nhằm mở rộng quỹ đất và phát triển kinh doanh. Tuy nhiên, quá trình này tiềm ẩn nhiều rủi ro về tài chính, pháp lý và chiến lược, đặc biệt liên quan đến cơ sở xây dựng giá dự thầu để đảm bảo trúng thầu mà vẫn duy trì hiệu quả kinh doanh.

Giai đoạn chuẩn bị dự án đóng vai trò nền tảng quyết định đến hiệu quả triển khai và vận hành dự án. Nếu quá trình lập kế hoạch không đầy đủ hoặc không sát với thực tế, doanh nghiệp có thể đối mặt với nhiều rủi ro về tiến độ, chi phí và hiệu quả đầu tư.

Giai đoạn thực hiện dự án là thời điểm phát sinh nhiều rủi ro do ảnh hưởng từ thiết kế, thi công, vật liệu, nhân sự, môi trường và quản lý tiến độ. Nếu không kiểm soát chặt chẽ, doanh nghiệp có thể đối mặt với chậm tiến độ, phát sinh chi phí, ảnh hưởng chất lượng công trình và an toàn lao động.

Nhằm hạn chế rủi ro từ giai đoạn chuẩn bị đến triển khai thực hiện dự án, Tổng công ty luôn thực hiện theo dõi, giám sát chặt chẽ tiến độ và ngân sách. Các bộ phận chuyên môn được giao nhiệm vụ lập báo cáo định kỳ, phân tích tình hình thực tế và đề xuất phương án ứng phó kịp thời khi có thay đổi.

Rủi ro về chính sách pháp luật

Là một doanh nghiệp hoạt động theo mô hình công ty cổ phần, Tổng công ty Sonadezi chịu sự chi phối của nhiều quy định pháp luật, bao gồm Luật Doanh nghiệp, Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Chứng khoán, Luật Đầu tư… Những quy định này ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh, quản trị và quan hệ với người lao động, quan hệ với cổ đông, khách hàng và các bên liên quan.

Trong môi trường kinh doanh ngày càng chịu sự điều chỉnh của nhiều quy định pháp luật, Tổng công ty Sonadezi cần tiếp tục duy trì hệ thống quản trị pháp lý chặt chẽ và hiệu quả để kiểm soát rủi ro và đảm bảo hoạt động ổn định.

Việc duy trì hệ thống quản trị pháp lý hiệu quả không chỉ giúp Tổng công ty Sonadezi kiểm soát rủi ro, mà còn là nền tảng quan trọng để phát triển bền vững, nâng cao uy tín và khả năng cạnh tranh. Bên cạnh đó giúp Tổng công ty chủ động thích ứng với các thay đổi của chính sách pháp luật, đảm bảo mọi hoạt động đều minh bạch và tuân thủ đúng quy định.

Nhằm ngăn ngừa các rủi ro về pháp lý, tăng cường sự minh bạch và uy tín của Tổng công ty trên thị trường, Tổng công ty thường xuyên rà soát, kịp thời cập nhật các quy định nội bộ để đảm bảo phù hợp với quy định hiện hành. Đồng thời, Tổng công ty sử dụng dịch vụ tư vấn luật đối với các vấn đề pháp lý nằm ngoài phạm vi chuyên môn nhằm đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật và giảm thiểu rủi ro pháp lý trong hoạt động kinh doanh.

Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro trên, hoạt động kinh doanh của Tổng công ty còn chịu ảnh hưởng từ những rủi ro bất khả kháng như thiên tai, động đất, dịch bệnh, lũ lụt… Nếu xảy ra, các rủi ro này có thể gây thiệt hại nghiêm trọng về vật chất và con người.

Nhằm hạn chế tối đa thiệt hại, Tổng công ty đã triển khai nhiều biện pháp phòng ngừa và giảm thiểu rủi ro, bao gồm: mua bảo hiểm tài sản, bảo hiểm cho nhân viên, nâng cao nhận thức và đào tạo về phòng cháy chữa cháy, vệ sinh an toàn lao động…

Rủi ro sự cố môi trường

Trong quá trình sản xuất kinh doanh của Tổng công ty cũng như của các doanh nghiệp khách hàng trong KCN, tiềm ẩn nguy cơ xảy ra các sự cố môi trường, có thể gây ô nhiễm, suy thoái hoặc biến đổi môi trường nghiêm trọng. Một số rủi ro môi trường điển hình bao gồm:

- Xả thải chưa đạt chuẩn: Nước thải, khí thải chưa được xử lý đạt quy chuẩn kỹ thuật môi trường trước khi thải ra môi trường.
- Xử lý chất thải không đúng quy định: Vận chuyển, chôn lấp, đổ thải, đốt chất thải rắn, chất thải nguy hại không tuân thủ quy trình kỹ thuật và quy định pháp luật.
- Sự cố kỹ thuật: Rò rỉ, vỡ đường ống cấp nước, nước thải gây ảnh hưởng đến hạ tầng và môi trường xung quanh.
- Sự cố cháy nổ, rò rỉ hóa chất: Nguy cơ xảy ra tại các nhà máy trong KCN hoặc trong quá trình vận chuyển.
- Nước thải vượt giới hạn: Lượng nước thải của các doanh nghiệp trong KCN vượt mức tiếp nhận của nhà máy xử lý nước thải tập trung.
- Quá tải công suất xử lý: Lượng nước thải tiếp nhận vượt công suất của nhà máy xử lý nước thải, gây ảnh hưởng đến hiệu quả xử lý và môi trường.

Để hạn chế tác động của các sự cố môi trường, Tổng công ty đã lập các phương án dự phòng từ khâu thiết kế, thi công đến vận hành, thiết lập và thực hiện đúng quy trình vận hành, thường xuyên kiểm tra, đánh giá và điều chỉnh các hoạt động bảo vệ môi trường đảm bảo mức độ an toàn cao nhất.

02

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tình hình sản xuất kinh doanh năm 2025

Năm 2025, kinh tế - chính trị thế giới tiếp tục biến động mạnh, khiến môi trường toàn cầu thêm bất định và tác động đa chiều tới kinh tế Việt Nam. Tuy nhiên, đây là năm đất nước ta tăng trưởng bứt phá và thực hiện nhiều quyết sách lịch sử, kinh tế đất nước bước vào một chu kỳ cải cách sâu hơn, hướng tới tăng trưởng cao và bền vững.

Năm 2025, mặc dù gặp nhiều khó khăn trong hoạt động sản xuất kinh doanh nhưng được sự quan tâm chỉ đạo của Tỉnh ủy, Ủy ban nhân dân tỉnh, sự hỗ trợ trực tiếp, thường xuyên của các sở, ban, ngành; đồng thời là sự lãnh đạo, chỉ đạo sâu sát của Ban chấp hành Đảng bộ, định hướng của Hội đồng Quản trị cùng sự nỗ lực cao của Ban TGĐ, các Công ty thành viên và toàn thể CBNV, hệ thống Sonadezi đã cơ bản hoàn thành các chỉ tiêu, nhiệm vụ được giao của năm 2025 như sau:

Nỗ lực của các công ty thành viên trong việc triển khai kế hoạch sản xuất kinh doanh, qua đó đa số đã hoàn thành và vượt kế hoạch

2.131 tỷ đồng
lợi nhuận sau thuế hợp nhất

Kết quả kinh doanh hợp nhất của toàn Tổng công ty ghi nhận tổng doanh thu đạt 7.149 tỷ đồng, tương đương 107,01% so với kế hoạch và tăng 15,82% so với năm 2024; lợi nhuận sau thuế đạt 2.131 tỷ đồng, vượt 51,79% so với kế hoạch và tăng 31,56% so với năm 2024, là do trong năm đã ghi nhận được các khoản lợi nhuận phát sinh từ các giao dịch nội bộ bị loại trừ từ các năm trước. Kết quả kinh doanh hợp nhất ghi nhận nỗ lực của các công ty thành viên trong việc triển khai kế hoạch sản xuất kinh doanh, qua đó đa số đã hoàn thành và vượt kế hoạch. Một số Công ty có tỷ lệ hoàn thành kế hoạch lợi nhuận sau thuế vượt trội như Công ty CP Sonadezi Bình Thuận vượt 122,20% kế hoạch, Công ty CP Dịch vụ Sonadezi vượt 119,85% kế hoạch.

576 tỷ đồng
lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ

Các doanh nghiệp tại KCN Biên Hòa 1 phải ngừng sản xuất để di dời ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của KCN Biên Hòa 1

Kết quả kinh doanh tại Công ty mẹ ghi nhận tổng doanh thu đạt 720 tỷ đồng, tương đương 90,69% so với kế hoạch và giảm 6,89% so với năm 2024. Nguyên nhân do công tác tiếp thị chuyển nhượng quyền thuê đất tại KCN Châu Đức chưa đạt kế hoạch; do các doanh nghiệp tại KCN Biên Hòa 1 phải ngừng sản xuất để di dời nên ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của KCN Biên Hòa 1; những vướng mắc về pháp lý và thủ tục định giá nên việc thoái vốn tại các doanh nghiệp chưa thực hiện đúng như kế hoạch nên không phát sinh doanh thu từ hoạt động này. Tuy nhiên, lợi nhuận sau thuế đạt 576 tỷ đồng, vượt 12,90% kế hoạch; tổng số phát sinh phải nộp ngân sách đạt 82,14% kế hoạch do trong năm tiếp tục được giảm 30% tiền thuê đất KCN Biên Hòa 1 và không phát sinh thuế thu nhập doanh nghiệp.

Công ty mẹ đã góp 220.381 triệu đồng thành lập và sở hữu 40,07% vốn điều lệ Công ty CP Sonadezi Khánh Hòa để triển khai Dự án KCN Ninh Diêm 3.

Tình hình thực hiện dự án

Dự án Tổng công ty

Với chủ trương ưu tiên nguồn lực đầu tư các dự án tạo tác động kinh tế - xã hội cho địa phương và phát triển bền vững, hệ thống Sonadezi đã phát triển thành công hệ sinh thái công nghiệp – đô thị - dịch vụ quy mô, đóng góp tích cực cho sự phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Đồng Nai và nhiều địa phương.

12 khu công nghiệp
tại Đồng Nai, Tp. HCM và Lâm Đồng

120 triệu m^3
sản lượng nước năm 2025

Trong năm 2025, các đơn vị thành viên tiếp tục triển khai hoạt động đầu tư và vận hành trên nhiều lĩnh vực. Riêng lĩnh vực khu công nghiệp, đến hết năm 2025, Sonadezi và các đơn vị thành viên đã đầu tư 12 KCN tại Đồng Nai, TP.HCM và Lâm Đồng với tổng diện tích khoảng 4.600 ha; thu hút đầu tư đạt khoảng 12 tỷ USD và hơn 30.000 tỷ đồng, đồng thời cung ứng sản phẩm, dịch vụ cho hơn 1.000 doanh nghiệp FDI và DDI. Bên cạnh đó, lĩnh vực cảng tập trung đầu tư, nâng cấp cơ sở hạ tầng bến bãi và trang thiết bị xếp dỡ chuyên dụng phục vụ hàng container, đáp ứng nhu cầu sản lượng gia tăng và nâng cao chất lượng dịch vụ; đồng thời triển khai hiệu quả ứng dụng E-port, góp phần rút ngắn thời gian làm thủ tục, hạn chế giao dịch tiền mặt và nâng cao hiệu quả quản lý dòng tiền. Lĩnh vực cấp nước duy trì cung cấp nước sạch cho 30 phường, xã và 18 khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai với hơn 328.000 khách hàng, sản lượng năm 2025 ước đạt trên 120 triệu m^3. Lĩnh vực môi trường tiếp tục đầu tư, khai thác các khu xử lý chất thải, đồng thời thực hiện thu gom, vận chuyển và xử lý rác sinh hoạt cho 44 xã, phường trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

62 ha đất công nghiệp
đã cho ký được thỏa thuận cho thuê

Ngày 19/12/2025, Sonadezi Bình Thuận đã tổ chức khánh thành Khu công nghiệp Tân Đức (xã Tân Minh, tỉnh Lâm Đồng), hiện đã có 12 doanh nghiệp FDI và DDI ký thỏa thuận thuê đất KCN Tân Đức với diện tích 62ha, tổng vốn đầu tư ghi nhận sơ bộ khoảng 25 triệu USD và hơn 1.500 tỷ đồng.

Nhà ở xã hội

Dự án nhà ở xã hội A6-A7

Dự án đã hoàn thành nghiệm thu và bàn giao cho khách hàng vào đầu năm 2025; hiện đang thực hiện công tác quyết toán và hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng quyền sở hữu cho khách hàng.

Dự án Nhà ở xã hội tại phường Tam Hiệp

Ngày 19/12/2025, Liên doanh Công ty TNHH Đầu tư phát triển nhà và đô thị Đồng Nai và Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai đã tổ chức khởi công dự án, với quy mô 520 căn hộ và tổng mức đầu tư khoảng 648 tỷ đồng.

Dự án Nhà ở xã hội Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước

Hoàn thành xây dựng và đưa vào sử dụng 03 block nhà ở xã hội Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước tại Thành phố Hồ Chí Minh với quy mô 210 căn hộ.

Triển khai một số dự án phục vụ Sân bay quốc tế Long Thành

Dự án tuyến ống cấp nước cho Sân bay quốc tế Long Thành

Dự án có tổng mức đầu tư gần 46 tỷ đồng, đã hoàn thành đấu nối trong tháng 12/2025, sẵn sàng cung cấp nước sạch cho Sân bay Long Thành. Công trình bao gồm tuyến ống HDPE OD560 dài khoảng 5,6 km; công suất cấp nước giai đoạn 1 đạt 10.000 m^3/ngày và dự kiến sẽ được nâng dần lên đến 36.000 m^3/ngày theo tiến độ phát triển các giai đoạn tiếp theo của sân bay.

Dự án kho nhiên liệu phục vụ Sân bay quốc tế Long Thành và bến B6 tại Cảng Gò Dầu

Hiện đang triển khai dự án kho nhiên liệu phục vụ Sân bay Long Thành và bến B6 tại Cảng Gò Dầu. Trong đó, hạng mục cầu cảng tại Cảng Gò Dầu, có khả năng tiếp nhận tàu trọng tải đến 30.000 DWT, dự kiến được thi công trong quý I/2026; đồng thời, đang thực hiện đàm phán và phối hợp với đối tác để triển khai xây dựng kho nhiên liệu.

Dự án tại Công ty mẹ

Dự án đầu tư kinh doanh mặt bằng công nghiệp tại KCN Châu Đức

Trong năm ghi nhận 03 khách hàng thuê các xưởng số 2, 5 và 6, nâng lũy kế lên 06 nhà xưởng đã cho thuê; đồng thời trong quý IV/2025 đã triển khai thi công nhà xưởng số 07 và 08. Tổng công ty đã ký bàn giao đất và ghi nhận doanh thu được 01 khách hàng với diện tích 1,27 ha; bên cạnh đó, trong quý IV/2025 đã ký thỏa thuận với 01 khách hàng diện tích 4,2 ha nhưng chưa hoàn tất thủ tục bàn giao mặt bằng nên chưa ghi nhận doanh thu trong năm.

Dự án chuyển đổi công năng KCN Biên Hòa 1

Ngày 22/6/2025, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 2105/QĐ-UBND sửa đổi, bổ sung Đề án chuyển đổi KCN Biên Hòa 1 thành Khu đô thị - thương mại - dịch vụ và cải thiện môi trường. Theo đó, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh được giao nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với các tổ chức, doanh nghiệp thuộc phạm vi của đề án, hoàn thành trước ngày 01/8/2025. UBND tỉnh Đồng Nai cũng đã ban hành các văn bản, quyết định bồi thường giải phóng mặt bằng, yêu cầu các doanh nghiệp trong KCN Biên Hòa 1 ngừng hoạt động và thực hiện di dời trong quý II và quý III năm 2025. Trên cơ sở đó, Tổng công ty đã có văn bản số 484/SNZ-DAKD ngày 10/7/2025 thông báo đến khách hàng về việc chấm dứt cung cấp dịch vụ hạ tầng KCN Biên Hòa 1 kể từ ngày 01/8/2025.

Tòa nhà Sonadezi

Tổng công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng Tòa nhà Sonadezi; doanh thu ghi nhận trong quý IV đạt 10,19 tỷ đồng, tương đương 42,47% kế hoạch.

Mỏ đá Xuân Hòa

Doanh thu năm 2025 đạt 9,93 tỷ đồng, tương đương 413,79% kế hoạch, chủ yếu do tỉnh Đồng Nai tập trung triển khai các dự án hạ tầng trọng điểm (đường cao tốc, khu công nghiệp, khu đô thị mới), làm gia tăng nhu cầu tiêu thụ vật liệu xây dựng.

Công tác tài chính

Công tác lập, kiểm toán và công bố các báo cáo tài chính quý, 6 tháng và năm đã được thực hiện tốt, đảm bảo tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật. Việc minh bạch trong báo cáo tài chính không chỉ giúp nâng cao uy tín của Tổng công ty mà còn tạo điều kiện thuận lợi cho cổ đông và các bên liên quan trong việc theo dõi, đánh giá tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh.

Công tác chuyển đổi số và quản lý chất lượng

- Tiếp tục hoàn thiện Phần mềm Báo cáo quản trị thông minh Tableau BI và phần mềm Base, hướng tới việc xây dựng và hoàn thiện hệ sinh thái công nghệ thông tin Sonadezi platform.
- Quản lý thương hiệu, tham mưu và hướng dẫn sử dụng thương hiệu và hình ảnh Logo của Tổng công ty Sonadezi, thiết kế Logo 35 năm và bộ nhận diện thương hiệu năm 2025.
- Thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến các vụ việc: Công ty CP Dịch vụ và Kỹ thuật Cơ điện lạnh REE, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai, Công ty CP Tập đoàn Tân Mai, Công ty CP Tấm lợp và VLXD Đồng Nai và các doanh nghiệp có nợ khó đòi tại KCN Biên Hòa 1.

Phát triển dự án mới

- Tiếp tục phối hợp với các Sở, ngành và địa phương trong tỉnh khảo sát, đề xuất các dự án tại khu vực phía Bắc của tỉnh Đồng Nai.
- Khảo sát, tìm hiểu về các cơ hội đầu tư tại tỉnh Gia Lai.

Thu hút đầu tư

Trong năm 2025, các KCN của Sonadezi đã cho thuê 12 nhà xưởng và thu hút 28 dự án thuê đất công nghiệp với diện tích 112 ha (tăng 45% so với năm 2024); tổng vốn đầu tư đã thu hút trong năm 2025 là 256 triệu USD và gần 4.390 tỷ đồng. 39 nhà đầu tư đã ký hợp đồng thuê đất, thuê nhà xưởng của Sonadezi (tăng 70% so với 2024), trong đó có 24 doanh nghiệp FDI (tăng 41% so với năm 2024).

Đáng chú ý, Sonadezi đã thu hút 15 doanh nghiệp DDI, tăng 150% so với năm 2024.

03 TÌNH HÌNH SẢN XUẤT KINH DOANH

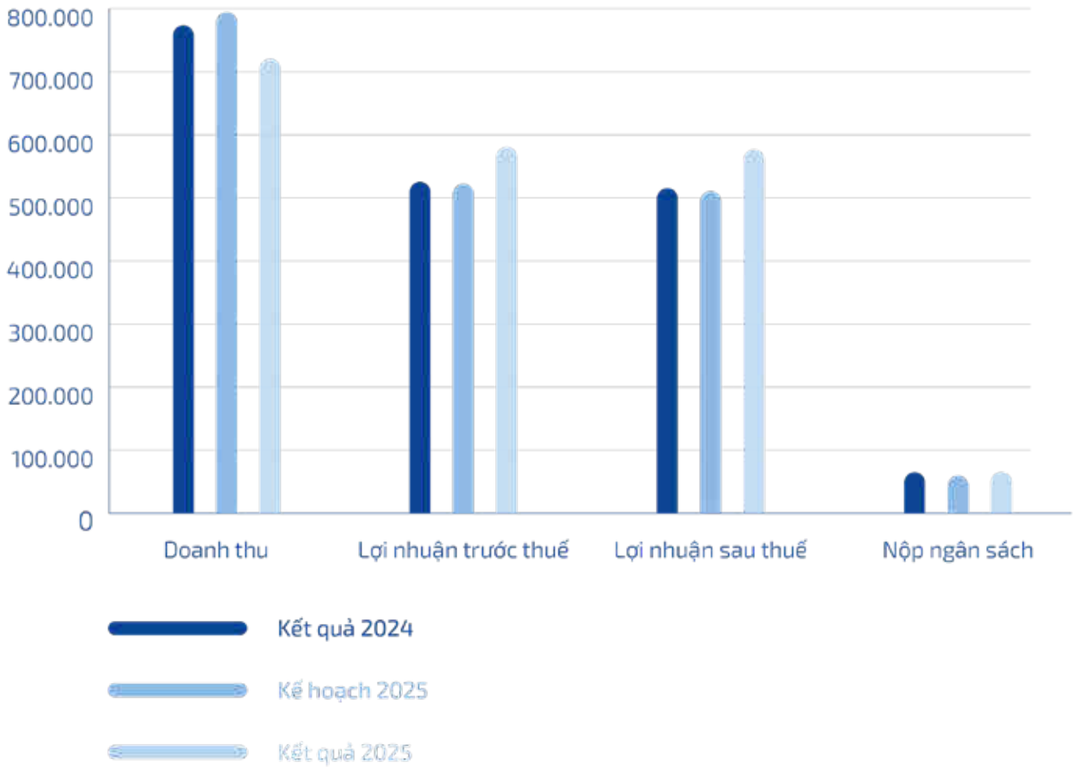
TÌNH HÌNH SẢN XUẤT KINH DOANH

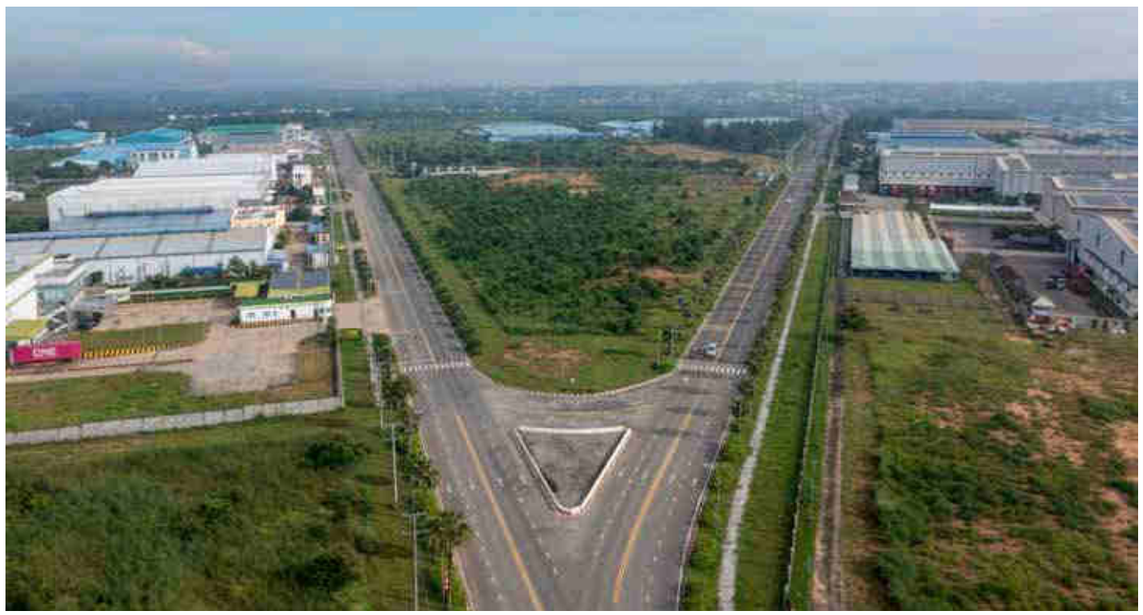
Công ty mẹ

Kết quả thực hiện các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh

ĐVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2024	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025	%TH 2025/ TH 2024	%TH 2025/ TH 2024
1	**Doanh thu**	773.017	793.647	719.743	93,11%	90,69%
2	**Lợi nhuận trước thuế**	525.360	522.052	580.382	110,47%	111,17%
3	**Lợi nhuận sau thuế**	515.323	510.477	576.304	111,83%	112,90%
4	**Nộp NSNN**	64.857	59.387	48.778	75,21%	82,14%
5	**Tỷ suất lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu**	13,21%	13,01%	14,68%	111,13%	112,84%





Tình hình tài chính

ĐVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	NĂM 2024	NĂM 2025	Tỷ lệ tăng giảm
1	**Tổng giá trị tài sản**	4.531.971	4.643.929	2,47%
2	**Vốn chủ sở hữu**	4.466.122	4.546.626	1,80%
3	**Tổng doanh thu**	773.017	719.743	-6,89%
4	**Doanh thu thuần**	265.987	103.062	-61,25%
5	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh**	523.469	580.212	10,84%
6	**Lợi nhuận khác**	1.891	169	-91,06%
7	**Lợi nhuận trước thuế**	525.360	580.382	10,47%
8	**Lợi nhuận sau thuế**	515.323	576.304	11,83%
9	**Tỷ lệ cổ tức**	13,00%	12,80%	-1,54%

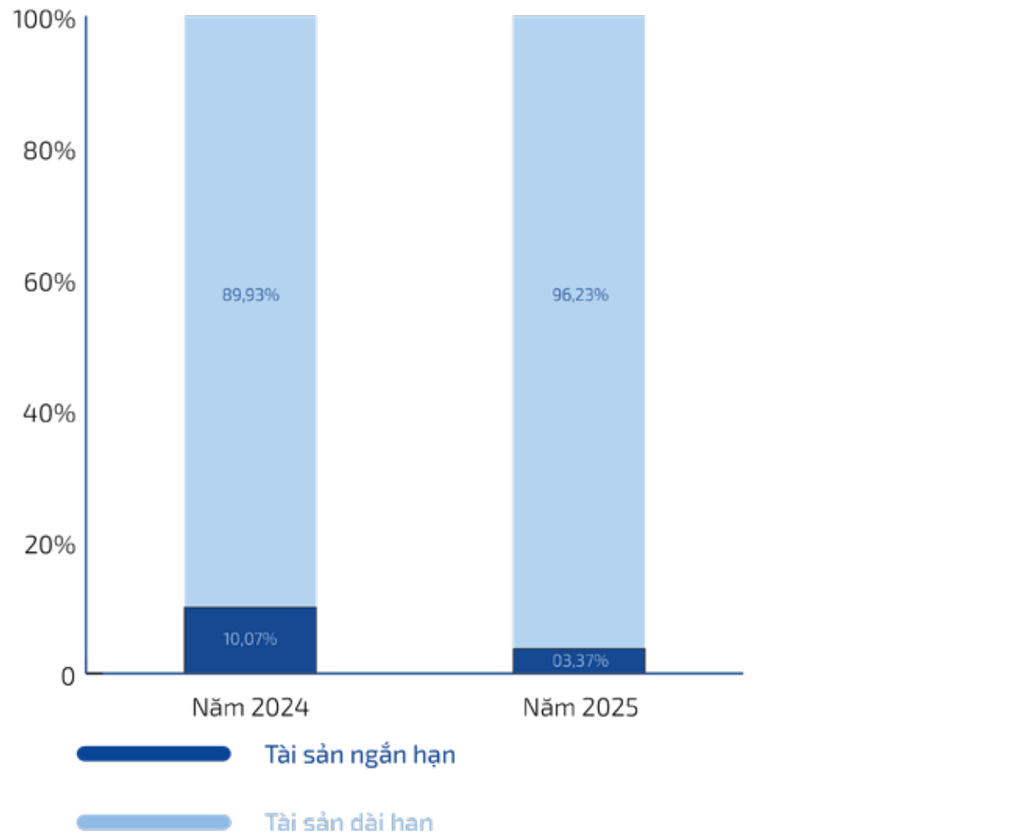
Các chỉ số tài chính chủ yếu

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	NĂM 2024	NĂM 2025
1	**Chỉ tiêu về khả năng thanh toán**			
1.1	**Hệ số thanh toán ngắn hạn**	lần	16,44	3,56
1.2	**Hệ số thanh toán nhanh**	lần	16,22	3,44
2	**Chỉ tiêu về cơ cấu vốn**			
2.1	**Hệ số nợ/Tổng tài sản**	%	1,45%	2,10%
2.2	**Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu**	%	1,23%	1,96%
3	**Tỷ số vòng quay tài sản cố định**	vòng	0,06	0,02
4	**Chỉ tiêu về khả năng sinh lời**			
4.1	**Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần**	%	193,74%	559,18%
4.2	**Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần**	%	33,28%	38,00%
4.3	**Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu**	%	13,21%	14,68%
4.4	**Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản BQ**	%	11,42%	12,56%

Tình hình tài sản và nợ phải trả

Cơ cấu tài sản

Tổng tài sản của Công ty mẹ tại thời điểm 31/12/2025 đạt 4.644 tỷ đồng, tăng 111,96 tỷ đồng so với năm 2024; trong đó vốn chủ sở hữu đạt 4.547 tỷ đồng, tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn trong tổng nguồn vốn. Về cơ cấu tài sản và nguồn vốn, do hoạt động chính của Tổng công ty là đầu tư tài chính, tài sản dài hạn luôn chiếm tỷ trọng chủ yếu trong tổng tài sản tại Công ty mẹ, phản ánh đặc thù hoạt động và định hướng sử dụng vốn ổn định, dài hạn.



Nợ phải trả

ĐVT: triệu đồng

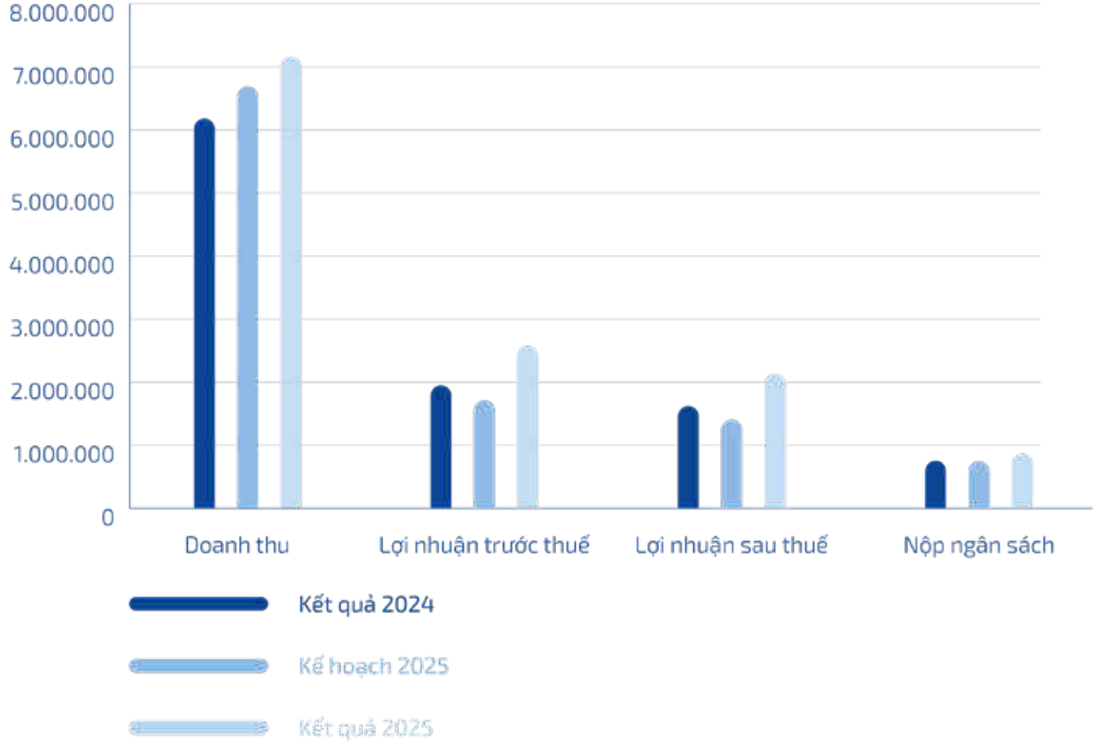
Nợ phải trả	1/1/2025	31/12/2025	% tăng, giảm
Nợ phải trả người bán ngắn hạn	**4.061**	17.554	332,26%
Chi phí phải trả ngắn hạn	**249**	455	82,73%
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn			
Phải trả dài hạn khác	**38.091**	48.092	26,26%
Tổng nợ phải trả	**65.849**	97.303	47,77%

Hợp nhất

Kết quả thực hiện các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh

ĐVT: triệu đồng

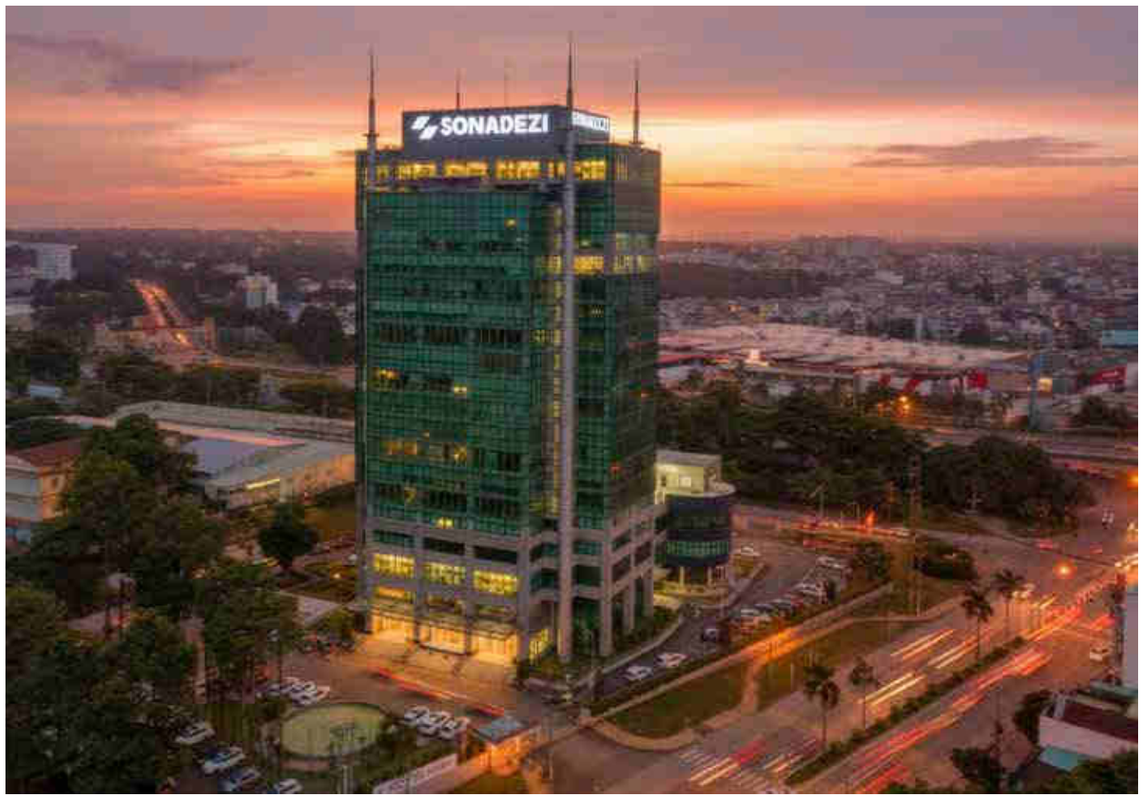
STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2024	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025	%TH 2025/ TH 2024	%TH 2025/ TH 2024
1	**Doanh thu**	6.172.194	6.680.434	7.148.856	115,82%	107,01%
2	**Lợi nhuận trước thuế**	1.946.883	1.711.723	2.573.557	132,19%	150,35%
3	**Lợi nhuận sau thuế**	1.619.396	1.403.613	2.130.558	131,56%	151,79%
4	**Nộp NSNN**	752.180	744.840	861.543	114,54%	115,67%
5	**Tỷ suất lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu**	18,37%	15,46%	23,27%	126,67%	150,52%



Tình hình tài chính

ĐVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	NĂM 2024	NĂM 2025	Tỷ lệ tăng giảm
1	**Tổng giá trị tài sản**	21.104.200	22.299.656	5,66%
2	**Vốn chủ sở hữu**	10.868.099	11.918.546	9,67%
3	**Tổng doanh thu**	6.172.195	7.148.856	15,82%
4	**Doanh thu thuần**	5.871.077	6.796.130	15,76%
5	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh**	1.954.092	2.582.365	32,15%
6	**Lợi nhuận khác**	(7.209)	(8.807)	
7	**Lợi nhuận trước thuế**	1.946.883	2.573.557	32,19%
8	**Lợi nhuận sau thuế**	1.615.872	2.130.558	31,85%



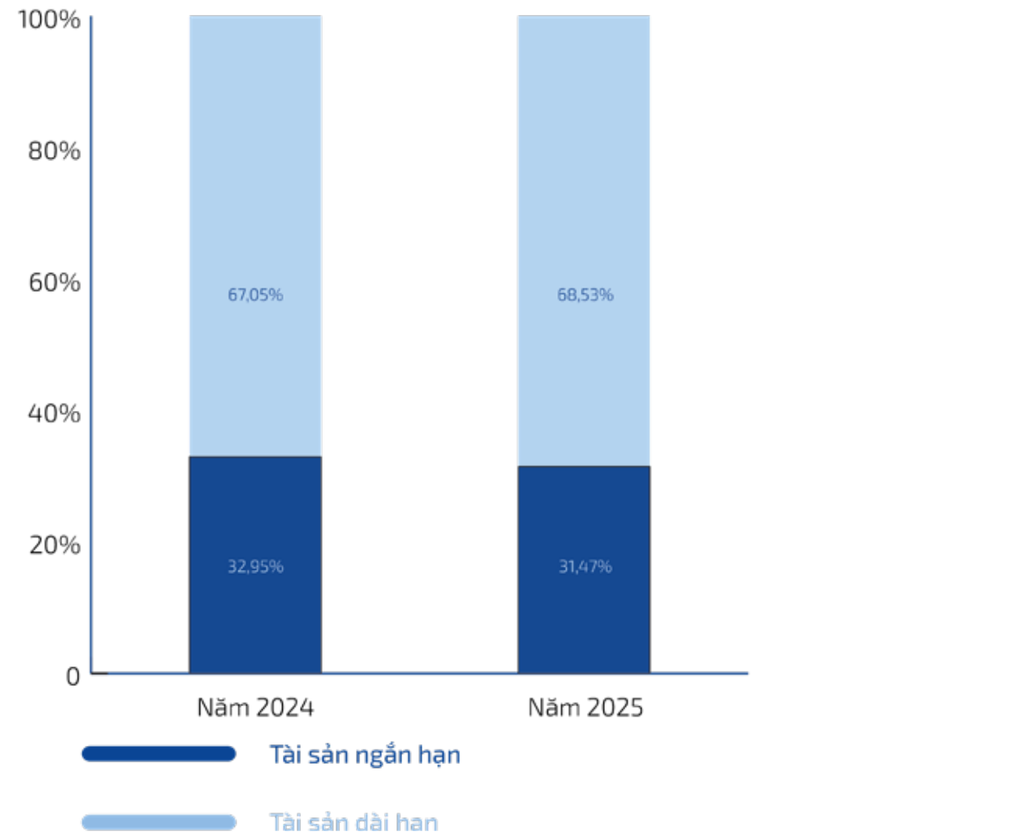
Các chỉ số tài chính chủ yếu

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	NĂM 2024	NĂM 2025
1	**Chỉ tiêu về khả năng thanh toán**			
1.1	**Hệ số thanh toán ngắn hạn**	lần	1,79	1,96
1.2	**Hệ số thanh toán nhanh**	lần	1,22	1,33
2	**Chỉ tiêu về cơ cấu vốn**			
2.1	**Hệ số nợ/Tổng tài sản**	%	48,30%	46,55%
2.2	**Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu**	%	90,81%	83,86%
3	**Tỷ số vòng quay tài sản cố định**	vòng	0,26	0,31
4	**Chỉ tiêu về khả năng sinh lời**			
4.1	**Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần**	%	27,52%	31,35%
4.2	**Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần**	%	33,28%	38,00%
4.3	**Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu**	%	18,37%	23,27%
4.4	**Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản BQ**	%	7,30%	9,82%

Tình hình tài sản và nợ phải trả

Cơ cấu tài sản

Kết thúc năm tài chính 2025, tổng tài sản hợp nhất của Tổng công ty là 22.300 tỷ đồng, tăng 1.195 tỷ đồng so với năm 2024, tương đương mức tăng 5,66%. Tài sản ngắn hạn và tài sản dài hạn đều tăng, góp phần làm gia tăng quy mô tài sản hợp nhất của Tổng công ty. Trong đó, vốn chủ sở hữu đạt 11.919 tỷ đồng, tăng 1.050 tỷ đồng, tương ứng mức tăng 9,67%. Cơ cấu tài sản tiếp tục duy trì ổn định, với tài sản dài hạn chiếm tỷ trọng chủ yếu, bao gồm tài sản cố định và bất động sản đầu tư phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.



Nợ phải trả

ĐVT: triệu đồng

Nợ phải trả	1/1/2025	31/12/2025	% tăng, giảm
Nợ phải trả người bán ngắn hạn	**589.157**	650.243	10,37%
Chi phí phải trả ngắn hạn	**138.875**	123.799	-10,86%
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	**2.309.003**	2.493.626	8,00%
Phải trả dài hạn khác	**250.475**	274.232	9,48%
Tổng nợ phải trả	**10.236.101**	10.381.110	1,42%

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN ĐIỀU HÀNH

ÔNG TRƯƠNG ĐÌNH HIỆP

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Năm sinh	**1968**
Trình độ chuyên môn	**Thạc sỹ Quản lý xây dựng, Cử nhân Quản trị kinh doanh, Kỹ sư xây dựng**
Chức vụ tại tổ chức khác	**Không có**
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 24/03/2026	**261.809.700 cổ phần, chiếm 69,5378 % Vốn điều lệ.**
Đại diện sở hữu của UBND tỉnh Đồng Nai	**261.806.700 cổ phần, chiếm 69,537% Vốn điều lệ**
Cá nhân sở hữu	**3.000 cổ phần, chiếm 0,0008% Vốn điều lệ**

ÔNG TRẦN THANH HẢI

Thành viên Hội đồng quản trị
Tổng Giám đốc

Năm sinh	**1971**
Trình độ chuyên môn	**Thạc sỹ Quản trị kinh doanh, Kỹ sư cầu đường**
Chức vụ tại tổ chức khác	**Chủ tịch HĐQT Công ty CP Cảng Đồng Nai**
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 24/03/2026	**37.676.800 cổ phần, chiếm 10,0071% Vốn điều lệ.**
Đại diện sở hữu của UBND tỉnh Đồng Nai	**37.650.000 cổ phần, chiếm 10% Vốn điều lệ.**
Cá nhân sở hữu	**26.800 cổ phần, chiếm 0,0071% Vốn điều lệ**

BÀ NGUYỄN THỊ HẠNH

Thành viên Hội đồng quản trị
Phó Tổng Giám đốc

Năm sinh	**1976**
Trình độ chuyên môn	**Thạc sỹ Kế toán quốc tế, Cử nhân kinh tế, Cử nhân kinh tế chuyên ngành Kinh tế chính trị**
Chức vụ tại tổ chức khác	**Chủ tịch HĐQT Công ty CP Sonadezi Giang Điền**
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 24/03/2026	**18.825000 cổ phần, chiếm 5 % Vốn điều lệ.**
Đại diện sở hữu của UBND tỉnh Đồng Nai	**18.825.000 cổ phần, chiếm 5% Vốn điều lệ**
Cá nhân sở hữu	**0 cổ phần, chiếm 0% Vốn điều lệ.**

ÔNG ĐINH NGỌC THUẬN

Thành viên Hội đồng quản trị
Phó Tổng Giám đốc

Năm sinh	**1978**
Trình độ chuyên môn	**Thạc sỹ Quản trị kinh doanh, Kỹ sư xây dựng**
Chức vụ tại tổ chức khác	**Chủ tịch HĐQT Công ty CP Sonadezi Châu Đức; Thành viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Thành; Thành viên HĐQT – Tổng giám đốc Công ty CP Sonadezi Bình Thuận; Người đại diện phần vốn của Tổng công ty tại Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai.**
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 24/03/2026	**6.300 cổ phần, chiếm 0,0017% Vốn điều lệ.**
Đại diện sở hữu của UBND tỉnh Đồng Nai	**Không có**
Cá nhân sở hữu	**6.300 cổ phần, chiếm 0,002% Vốn điều lệ**

BÀ LƯƠNG MINH HIỀN

Thành viên Hội đồng quản trị
Phó Tổng Giám đốc

Năm sinh	**1975**
Trình độ chuyên môn	**Thạc sỹ Quản trị kinh doanh, Cử nhân Luật, Cử nhân Kinh tế chuyên ngành Kinh tế Chính trị**
Chức vụ tại tổ chức khác	**Chủ tịch HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Bình; Chủ tịch HĐQT Công ty CP Dịch vụ Sonadezi.**
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 24/03/2026	**18.840.000 cổ phần, chiếm 5,0040% Vốn điều lệ.**
Đại diện sở hữu của UBND tỉnh Đồng Nai	**18.825.000 cổ phần, chiếm 5% Vốn điều lệ**
Cá nhân sở hữu	**15.000 cổ phần, chiếm 0,0040% Vốn điều lệ**

ÔNG NGUYỄN VĂN TUẤN

Thành viên Hội đồng quản trị

Năm sinh	**1970**
Trình độ chuyên môn	**Thạc sỹ Quản trị kinh doanh, Cử nhân kinh tế ngoại thương**
Chức vụ tại tổ chức khác	**Chủ tịch HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Thành; Thành viên HĐQT – Tổng Giám đốc Công ty CP Sonadezi Châu Đức**
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 24/03/2026	**18.830.000 cổ phần, chiếm 5,001% Vốn điều lệ.**
Đại diện sở hữu của UBND tỉnh Đồng Nai	**18.825.000 cổ phần, chiếm 5% Vốn điều lệ**
Cá nhân sở hữu	**5.000 cổ phần, chiếm 0,0013% Vốn điều lệ.**

ÔNG PHẠM QUỐC CHÍ

Thành viên Hội đồng quản trị

Năm sinh	**1962**
Trình độ chuyên môn	**Kỹ sư kỹ thuật đô thị**
Chức vụ tại tổ chức khác	**Không có**
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 24/03/2026	**Không có**
Đại diện sở hữu của UBND tỉnh Đồng Nai	**Không có**
Cá nhân sở hữu	**Không có**

BÀ LÊ THỊ BÍCH LOAN

Kế toán trưởng

Năm sinh	**1981**
Trình độ chuyên môn	**Thạc sỹ Kinh tế, Cử nhân Kế toán Kiểm toán**
Chức vụ tại tổ chức khác	**Không có**
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 24/03/2026	**Không có**
Đại diện sở hữu của UBND tỉnh Đồng Nai	**Không có**
Cá nhân sở hữu	**Không có**

BÀ ĐẶNG LÊ BÍCH PHƯỢNG

Trưởng Ban Kiểm soát

Năm sinh	**1973**
Trình độ chuyên môn	**Cử nhân kinh tế**
Chức vụ tại tổ chức khác	**Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP Sơn Đồng Nai.**
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 24/03/2026	**18.825.000 cổ phần, chiếm 5% Vốn điều lệ.**
Đại diện sở hữu của UBND tỉnh Đồng Nai	**18.825.000 cổ phần, chiếm 5% Vốn điều lệ**
Cá nhân sở hữu	**0 cổ phần, chiếm 0% Vốn điều lệ**

BÀ PHẠM THỊ CẨM HÀ

Thành viên Ban Kiểm soát

Năm sinh	**1973**
Trình độ chuyên môn	**Cử nhân kinh tế**
Chức vụ tại tổ chức khác	**Thành viên Ban Kiểm soát Công ty cổ phần Sonadezi Bình Thuận**
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 24/03/2026	**0 cổ phần, chiếm 0% Vốn điều lệ.**
Đại diện sở hữu của UBND tỉnh Đồng Nai	**Không có**
Cá nhân sở hữu	**Không có**

ÔNG TRẦN NGỌC TÒNG

Thành viên Ban Kiểm soát

Năm sinh	**1986**
Trình độ chuyên môn	**Thạc sỹ Kế toán**
Chức vụ tại tổ chức khác	**Trưởng Ban Kiểm soát Công ty cổ phần Sonadezi Bình Thuận, Kế toán trưởng Công ty CP Sonadezi Châu Đức, Thành viên Hội đồng thành viên Công ty TNHH MTV dịch vụ Golf Châu Đức**
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 24/03/2026	**0 cổ phần, chiếm 0% Vốn điều lệ.**
Đại diện sở hữu của UBND tỉnh Đồng Nai	**Không có**
Cá nhân sở hữu	**Không có**

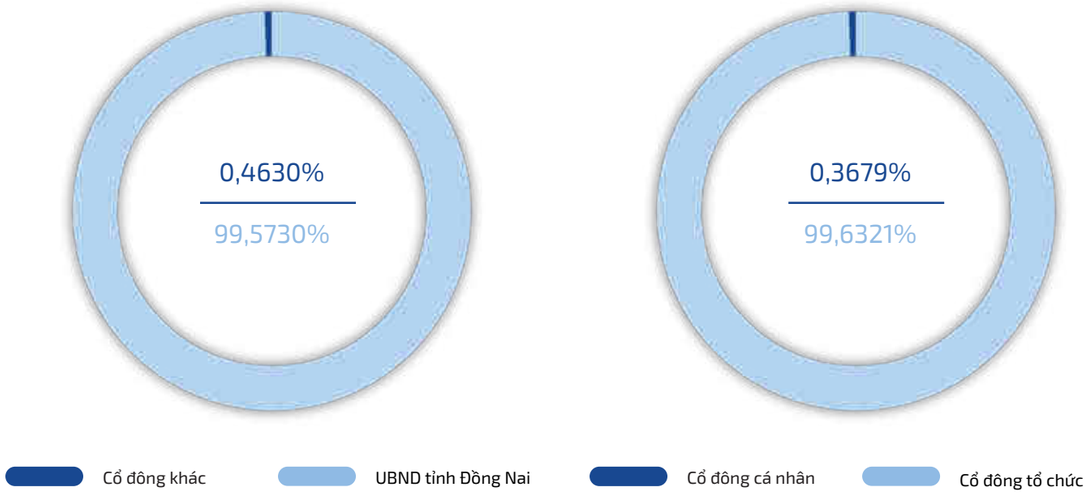
Những thay đổi trong ban điều hành

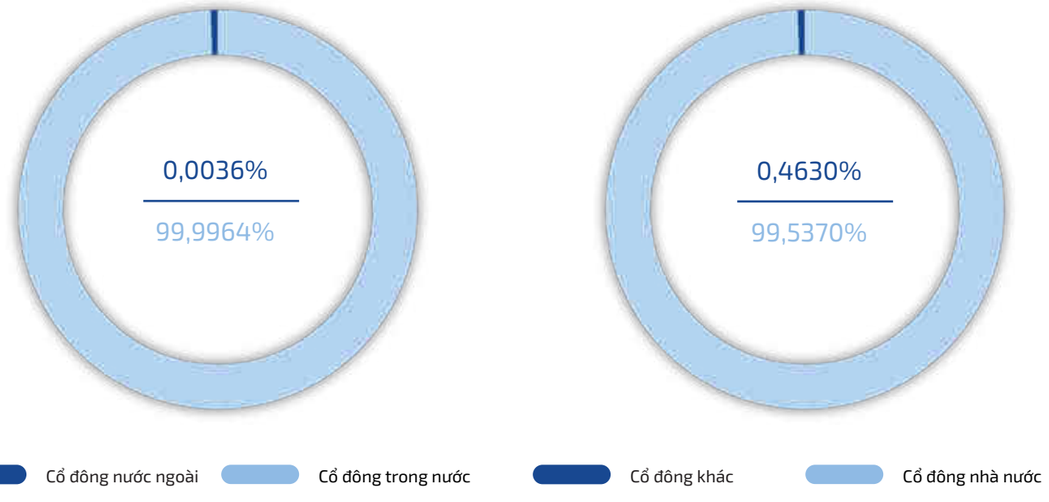
Không có phát sinh thay đổi trong năm 2025

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Thông tin cổ phần

STT	Nội dung	Chi tiết	Tỷ lệ
1	**Mã giao dịch**	SNZ	
2	**Mệnh giá**	10.000 đồng/cổ phần	
3	**Loại cổ phần**	Phổ thông	
4	**Thị trường**	Upcom	
5	**Người được ủy quyền CBTT**	Ông Phạm Trần Hòa Hiệp Trưởng Ban QTTH	
6	**Tổng cố cổ phần đã phát hành**	376.500.000	100,0000%
6.1	**Tổng số cổ phần đang lưu hành**	376.491.800	99,9978%
	- Số cổ phần chuyển nhượng tự do	376.491.800	99,9978%
	- Số cổ phần hạn chế chuyển nhượng	0	
6.2	**Cổ phiếu quỹ**	8.200	0,0022%
7	**Chứng khoán giao dịch tại nước ngoài hoặc bảo trợ việc phát hành và niêm yết chứng khoán tại nước ngoài**	Không	





Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có

Các chứng khoán khác: Không có

Cổng thông tin giao tiếp với cổ đông

Cổ đông SNZ có thể tìm hiểu thông tin qua mục Quan hệ cổ đông trên website: www.sonadezi.com.vn hoặc liên hệ trực tiếp với Ban Quản trị Tổng hợp theo thông tin sau:

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà Sonadezi, số 1, đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường Trấn Biên, Tỉnh Đồng Nai.

Điện thoại: 0251.8860561 – Máy lẻ: 119

Kế hoạch hoạt động năm 2026

Đánh giá, nhận định

Năm 2026 tiếp tục chứng kiến nhiều biến động lớn từ cả tình hình thế giới và trong nước, tác động trực tiếp đến việc xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh.

Năm 2026 tiếp tục chứng kiến nhiều biến động lớn từ cả tình hình thế giới và trong nước, tác động trực tiếp đến việc xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh. Trên bình diện quốc tế, các cuộc xung đột địa chính trị như chiến tranh Nga – Ukraine, xung đột tại Trung Đông, căng thẳng biên giới giữa Campuchia và Thái Lan, cuộc chiến thương mại Mỹ - Trung, chính sách thuế quan của Mỹ chưa có dấu hiệu hạ nhiệt, dẫn đến khủng hoảng năng lượng toàn cầu, bất ổn kinh tế, lạm phát tăng, và tâm lý đầu tư thận trọng hơn của các nhà đầu tư FDI.

Trong nước, các chính sách vĩ mô như kiểm soát tín dụng, quản lý chặt chẽ thị trường chứng khoán và bất động sản sẽ tiếp tục được duy trì nhằm ổn định nền kinh tế. Bên cạnh đó, những vướng mắc về pháp lý, giải phóng mặt bằng, quản lý đất đai và đầu tư dự án vẫn là rào cản lớn cho doanh nghiệp, đặc biệt trong lĩnh vực bất động sản và phát triển khu công nghiệp. Tổng công ty Sonadezi, là doanh nghiệp nhà nước, cũng đối mặt với nhiều khó khăn trong việc phát triển dự án mới, tham gia đấu giá đất và cạnh tranh với các doanh nghiệp tư nhân.

Chế độ kế toán thay đổi sẽ làm việc ghi nhận doanh thu mảng bất động sản khu công nghiệp của các công ty kinh doanh hạ tầng từ năm 2026 trở đi giảm mạnh

Ngày 27/10/2025, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp có hiệu lực từ ngày 01/01/2026 thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014. Theo đó, khi cho thuê tài sản nhận tiền trước cho nhiều kỳ thuê thì việc ghi nhận doanh thu được thực hiện theo nguyên tắc phân bổ số tiền cho thuê nhận trước phù hợp với thời hạn cho thuê. Quy định này sẽ dẫn đến việc ghi nhận doanh thu mảng bất động sản khu công nghiệp của các công ty kinh doanh hạ tầng từ năm 2026 trở đi sẽ bị giảm mạnh, làm giảm lợi nhuận sau thuế và số nộp ngân sách.

Tổng công ty sẽ bị cắt giảm địa bàn kinh doanh tại KCN Biên Hòa 1

Tổng công ty đã ngừng cung cấp các dịch vụ hạ tầng KCN Biên Hòa 1 để các doanh nghiệp di dời, bàn giao mặt bằng để UBND tỉnh Đồng Nai triển khai Đề án chuyển đổi KCN Biên Hòa 1 thành khu đô thị - dịch vụ và cải thiện môi trường. Từ năm 2026, Tổng công ty sẽ bị cắt giảm địa bàn kinh doanh đồng thời phải cạnh tranh với các nhà đầu tư khác để tham gia đấu thầu dự án, đấu giá quyền sử dụng đất theo kế hoạch triển khai đề án của UBND tỉnh.

Với ngành nghề kinh doanh cốt lõi là bất động sản công nghiệp, việc phát triển 01 khu công nghiệp mới mất nhiều thời gian do công tác quy hoạch, bồi thường giải phóng mặt bằng, việc cho thuê đất tại các khu công nghiệp phụ thuộc rất nhiều vào tình hình kinh tế thế giới, môi trường đầu tư trong nước. Các ngành như cấp nước, xử lý môi trường thì nhà nước quản lý về giá. Do đó, năm 2026 là năm rất khó khăn cho cả Tổng công ty Sonadezi.

Hoạt động của Công ty mẹ - Tổng công ty

- Ngừng kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Biên Hòa 1, tập trung công tác thu hồi công nợ.
- Tại KCN Châu Đức, chuyển nhượng quyền thuê 7,2 ha đất, đầu tư xây dựng và cho thuê thêm được 02 nhà xưởng, lũy kế cho thuê được 08 nhà xưởng.
- Tiếp tục khai thác và kinh doanh mỏ đá Xuân Hoà.
- Quản lý, vận hành, kinh doanh tòa nhà Sonadezi với kế hoạch doanh thu là 48 tỷ đồng.
- Triển khai công tác thoái vốn của Tổng công ty tại các doanh nghiệp khác theo kế hoạch được UBND tỉnh chấp thuận, chưa dự kiến được doanh thu thoái vốn.

Hợp nhất Tổng công ty

- Tiếp tục quản lý, vận hành, khai thác hiệu quả các dự án hiện hữu của từng đơn vị thành viên theo 04 nhóm ngành nghề hoạt động: Bất động sản công nghiệp và dân dụng, Xây dựng và Vật liệu xây dựng; Dịch vụ hỗ trợ; Cung cấp nước;
- Tiếp tục khai thác quỹ đất công nghiệp của KCN Châu Đức; đầu tư xây dựng và cho thuê nhà xưởng tại các KCN;
- Triển khai thi công hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Long Phước 1;
- Tiếp tục thi công hoàn thiện các hạng mục hạ tầng kỹ thuật và tiếp thị, kinh doanh KCN Tân Đức;
- Tiếp tục theo dõi, hoàn tất các thủ tục, điều kiện để tiếp tục đầu tư dự án khu nhà ở Bửu Long (khu 3), để triển khai đầu tư các dự án khu dân cư An Hòa 2, khu dân cư An Hòa 3, nhà ở xã hội khu dân cư Lộc An, chung cư D2D;
- Hoàn tất các thủ tục, điều kiện để chuyển nhượng nhà ở tại khu dân cư Lộc An, khu dân cư Tam An 1;
- Tiếp thị, kinh doanh khu dân cư Hữu Phước;
- Tiếp tục đầu tư, kinh doanh khu xử lý chất thải Vĩnh Tân và khu xử lý chất thải Quang Trung.

Công tác phát triển dự án mới

- Hoàn tất các thủ tục để triển khai Dự án KCN Ninh Diêm 3 tỉnh Khánh Hòa;
- Nghiên cứu, đề xuất xin chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án khu nhà ở xã hội KCN Tân Đức, KCN Tân Đức mở rộng;
- - Khảo sát các dự án mới, đề xuất phương án đầu tư đối với các dự án tiềm năng tại khu vực phía Bắc tỉnh Đồng Nai, đồng thời mở rộng tìm kiếm cơ hội đầu tư trên địa bàn trong và ngoài tỉnh;
- Đấu giá đất, tham gia lựa chọn nhà đầu tư, đề xuất dự án đầu tư (theo hồ sơ mời đấu giá, đấu thầu dự án).

Mục tiêu cụ thể:

- Phát triển ít nhất 02 Khu công nghiệp;
- Phát triển ít nhất 02 Khu dân cư.

04 QUẢN TRỊ CÔNG TY

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

Hoạt động của Tổng công ty

Tổng công ty đã duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh ổn định, từng bước nâng cao hiệu quả sử dụng vốn và năng lực quản trị theo hướng minh bạch, hiệu quả, phù hợp với yêu cầu phát triển trong giai đoạn mới. Bên cạnh việc thực hiện triển khai các hoạt động sản xuất kinh doanh, Tổng công ty cũng chú trọng triển khai các mục tiêu phát triển bền vững (ESG), trong đó tập trung đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người lao động, nâng cao chất lượng môi trường làm việc, chăm lo sức khỏe, đồng thời đẩy mạnh công tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực nhằm nâng cao năng lực cạnh tranh và khả năng thích ứng của toàn hệ thống. Song song với đó, công tác bảo vệ môi trường, quản lý và xử lý chất thải được triển khai đồng bộ, từng bước áp dụng các giải pháp theo hướng tăng trưởng xanh, góp phần giảm thiểu tác động đến môi trường và hướng tới phát triển bền vững lâu dài.

Trên cơ sở những kết quả đã đạt được, Hội đồng quản trị xác định Tổng công ty sẽ tiếp tục phát huy vai trò là doanh nghiệp nòng cốt của tỉnh, chủ động thích ứng với bối cảnh mới, nâng cao hiệu quả hoạt động và năng lực quản trị, đồng thời phát triển theo hướng hài hòa giữa hiệu quả kinh tế, trách nhiệm xã hội và bảo vệ môi trường, góp phần tích cực vào sự phát triển bền vững của địa phương và nền kinh tế.

Hoạt động của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc đã chủ động, linh hoạt trong công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh, bám sát các Nghị quyết của Hội đồng quản trị và kịp thời ứng phó với các biến động của môi trường kinh doanh.

Công tác quản trị, điều hành được thực hiện tuân thủ quy định pháp luật, Điều lệ và các quy chế nội bộ; đồng thời duy trì cơ chế báo cáo, trao đổi thường xuyên với Hội đồng quản trị, đảm bảo sự thống nhất trong quản trị và điều hành.

Tập trung triển khai các giải pháp nhằm tối ưu hiệu quả hoạt động, kiểm soát chi phí và nâng cao hiệu quả sử dụng vốn, góp phần cải thiện kết quả sản xuất kinh doanh.

Các chế độ, chính sách đối với người lao động được đảm bảo, góp phần ổn định nguồn nhân lực và duy trì, nâng cao uy tín, thương hiệu của Tổng công ty.

Hoạt động của Hội đồng quản trị

Trong quá trình thực hiện các quyền hạn và trách nhiệm, Hội đồng quản trị luôn tuân thủ Điều lệ, xem xét cẩn trọng, đưa ra các khuyến nghị, chỉ đạo để Tổng giám đốc điều hành một cách tốt nhất nhằm bảo đảm lợi ích hợp pháp tối đa của Tổng công ty và cổ đông.

Trong năm 2025, HĐQT Tổng công ty có 07 cuộc họp với sự tham gia đầy đủ của các thành viên, 156 Phiếu lấy ý kiến bằng văn bản đối với các vấn đề thuộc thẩm quyền, qua đó đã ban hành 99 Nghị Quyết/ Quyết định để lãnh đạo, quản lý hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty mẹ, chỉ đạo, định hướng và giám sát hoạt động của toàn bộ hệ thống với một số nội dung chính như sau:

Hoạt động sản xuất kinh doanh

- HĐQT đã giao nhiệm vụ công tác sản xuất kinh doanh hàng năm cho Tổng giám đốc, Ban Kiểm toán nội bộ và nhóm Người đại diện phần vốn tại các Công ty thành viên.
- Phê duyệt Khung giá chuyển quyền thuê đất và nhà xưởng cho thuê tại KCN Châu Đức năm 2025; đơn giá dịch vụ cho thuê văn phòng, phòng họp, quảng cáo… tại Tòa nhà Sonadezi.
- Chỉ đạo Người đại diện phần vốn tại các Công ty thành viên các vấn đề thuộc thẩm quyền theo Quy chế quản lý đánh giá người đại diện phần vốn.
- Góp vốn, tham gia thành lập công ty Công ty CP Sonadezi Khánh Hòa.
- Mua cổ phiếu tại công ty thành viên tăng vốn.

Công tác nhân sự

- Cử/ thôi cử/ điều chỉnh/ kéo dài thời gian Người đại diện phần vốn tại các Công ty thành viên.
- Quyết định cử/ chấp thuận cán bộ, Người đại diện phần vốn và người lao động đi công tác, làm việc/ việc riêng tại nước ngoài.
- Đánh giá phân loại/ khen thưởng Người quản lý và Trưởng Ban kiểm toán nội bộ, mức độ hoàn thành nhiệm vụ Người đại diện phần vốn.
- Điều chỉnh nhân sự các Hội đồng: lương, thi đua khen thưởng, sáng kiến cải tiến.
- Thành lập các tổ chuyên gia, tổ thẩm định, tổ đánh giá phục vụ công tác thoái vốn, đầu tư xây dựng.

Công tác quản trị nội bộ

- Chỉnh sửa Quy chế nội bộ về quản trị Tổng công ty, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị.
- Chỉnh sửa Quy định về quy hoạch cán bộ, tiêu chuẩn cán bộ lãnh đạo, quản lý.
- Chỉnh sửa Quy chế quản lý lao động, tiền lương, thù lao, tiền thưởng của Tổng công ty và các Công ty thành viên.
- Phê duyệt các giao dịch, hợp đồng với các bên có liên quan theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ Tổng công ty.

Ngoài ra trong năm HĐQT đã thông qua các nội dung khác theo thẩm quyền.

(Danh sách các cuộc họp HĐQT Tổng công ty Sonadezi và Danh sách các Nghị quyết/ Quyết định HĐQT năm 2025 đã được công bố tại Báo cáo tình hình quản trị Tổng công ty năm 2024 số 73/BC-SNZ-QTTH ngày 29/01/2026)

Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập. Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị: Không có

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty

STT	Họ tên	Chức vụ
1	Ông Trần Thanh Hải	Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc
2	Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc
3	Bà Lương Minh Hiền	Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc
4	Bà Nguyễn Thị Hạnh	Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc
5	Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên HĐQT

Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

Năm 2026 được xác định là năm có ý nghĩa quan trọng trong việc triển khai các định hướng phát triển của giai đoạn mới, vừa kế thừa kết quả đạt được, vừa tạo đà tăng trưởng cho các năm tiếp theo. Nhiệm vụ của năm không chỉ dừng lại ở việc hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch mà còn tập trung củng cố nền tảng, nâng cao chất lượng tăng trưởng và hiệu quả hoạt động của toàn hệ thống. Bối cảnh kinh tế dự báo vẫn tiềm ẩn nhiều biến động, chịu tác động từ xu hướng kinh tế toàn cầu, thay đổi chính sách và áp lực cạnh tranh ngày càng gia tăng. Tuy nhiên, cũng mở ra nhiều cơ hội từ quá trình phục hồi kinh tế, đẩy mạnh đầu tư và phát triển hạ tầng.

Bên cạnh những thuận lợi khi nhận được sự ủng hộ, đồng hành và kiến tạo của Tỉnh ủy, UBND tỉnh Đồng Nai, Tổng công ty cũng phải đối mặt với không ít thách thức trong quá trình triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh; trong đó, việc áp dụng các quy định mới, đặc biệt là chế độ kế toán doanh nghiệp theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC của Bộ tài chính, đặt ra yêu cầu cao hơn đối với công tác quản trị và tổ chức thực hiện. Trên cơ sở đó, Tổng công ty xác định cần tiếp tục tăng cường nội lực, nâng cao năng lực quản trị, hiệu quả sử dụng vốn và khả năng thích ứng với các biến động của thị trường.

Với tinh thần "Kỷ nguyên mới – Sức bật mới", trong năm 2026 và các năm tiếp theo, toàn hệ thống sẽ tập trung triển khai các định hướng trọng tâm nhằm củng cố nền tảng, tạo động lực tăng trưởng mới và phát triển theo hướng an toàn, hiệu quả và bền vững:

01 Toàn hệ thống Sonadezi quyết tâm hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch năm 2026 đã đề ra.

02 Thực hiện tái cấu trúc toàn diện, sắp xếp các doanh nghiệp thành viên theo hướng tinh gọn, chuyên nghiệp; phát triển chuỗi giá trị của hệ sinh thái Sonadezi, đóng góp thiết thực vào mục tiêu tăng trưởng hai con số của tỉnh Đồng Nai và cả nước.

03 Nâng cao hiệu quả sử dụng vốn, đẩy mạnh đầu tư các dự án mới, gia tăng dư địa phát triển trong từng lĩnh vực; khai thác hiệu quả không gian tăng trưởng mới của Đồng Nai và các địa phương; tăng cường liên kết nội bộ, mở rộng hợp tác đầu tư.

04 Đổi mới và nâng cao năng lực quản trị trong toàn hệ thống; từng bước áp dụng các nguyên tắc quản trị công ty của Tổ chức Hợp tác và Phát triển kinh tế (OECD) theo định hướng của Nghị quyết số 79; đồng thời tăng cường năng lực quản trị rủi ro, nâng cao khả năng xử lý và ứng phó với các biến động.

05 Tối ưu hóa công tác vận hành, giữ vững kỷ luật tài chính, đảm bảo dòng tiền an toàn, ổn định; thúc đẩy chuyển đổi số, chuyển đổi xanh; phát huy tinh thần đoàn kết, đổi mới sáng tạo và nâng cao năng suất lao động.

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

Cơ cấu của Ban Kiểm soát

Ban Kiểm soát gồm 03 thành viên, trong đó Trưởng Ban Kiểm soát hoạt động chuyên trách tại Tổng công ty. Nhiệm vụ của từng thành viên được thống nhất phân công cụ thể như sau:

STT	Thành viên	Nhiệm vụ phân công
1	**Đặng Lê Bích Phượng - Trưởng ban**	• Xem xét, kiểm tra thực hiện nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông Tổng công ty; • Xem xét tính pháp lý các nghị quyết, quyết định của HĐQT và Ban Tổng giám đốc; • Đánh giá hiệu quả đầu tư tài chính và công tác thoái vốn; • Kiểm tra xây dựng kế hoạch và quyết toán tiền lương; • Kiểm tra chi phí sản xuất kinh doanh; • Các công việc còn lại khác thuộc nhiệm vụ của Ban Kiểm soát.
2	**Trần Ngọc Tòng - Thành viên**	• **Kiểm tra doanh thu và công nợ phải thu, phải trả;** • **Kiểm tra tình hình tăng, giảm BĐS đầu tư, TSCĐ và CCDC.**
3	**Phạm Thị Cẩm Hà – Thành Viên**	• **Kiểm tra công tác xây dựng cơ bản;** • **Tình hình thực hiện các dự án đầu tư.**

Các công tác trong năm 2025

Trong năm 2025, Ban Kiểm soát đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ theo quy định của Điều lệ Tổng công ty và kế hoạch công tác kiểm tra, giám sát được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Các thành viên Ban Kiểm soát đã tham gia kiểm tra, giám sát theo đúng nhiệm vụ được phân công. Trong hoạt động kiểm tra, giám sát vẫn đảm bảo hoạt động bình thường của Tổng công ty, Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và người quản lý; không gây gián đoạn trong điều hành hoạt động kinh doanh hàng ngày của Tổng công ty. Các công việc đã thực hiện cụ thể như sau:

- Kiểm tra, giám sát hoạt động của HĐQT, giám sát việc quản lý điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Ban Tổng giám đốc. Xem xét tính pháp lý, trình tự thủ tục ban hành các nghị quyết, quyết định của HĐQT và Ban Tổng giám đốc trong công tác quản lý. Việc thực hiện kiểm tra, giám sát thực hiện thông qua các cuộc họp HĐQT, họp giao ban và các báo cáo của Ban Tổng giám đốc.
- Thẩm định Báo cáo tài chính hàng quý, bán niên và cả năm; giám sát công tác ghi chép, cập nhật chứng từ, sổ sách kế toán.
- Kiểm tra công tác thẩm định giá, thực hiện các thủ tục thoái vốn các khoản đầu tư tài chính của Tổng công ty.
- Kiểm tra công tác xây dựng cơ bản, triển khai các dự án tại Tổng công ty.
- Tham gia góp ý các quy chế quản trị nội bộ của Tổng công ty.

- Ban Kiểm soát đã tham gia góp ý về các nội dung xin ý kiến của người đại diện phần vốn như công tác Đại hội đồng cổ đông thường niên, lập kế hoạch hằng năm, phê duyệt dự án đầu tư và các nội dung khác theo quy định của Quy chế quản lý người đại diện phần vốn Tổng công ty.
- Phối hợp với các Ban chức năng của Tổng công ty trong công tác giải trình với các đoàn thanh tra, kiểm tra liên quan đến lĩnh vực tài chính, kế toán. Đồng thời, giám sát quá trình thực hiện kết luận của các đoàn thanh tra, kiểm tra.
- Ngoài ra, Ban Kiểm soát thực hiện giám sát tình hình hoạt động của các công ty thành viên thông qua báo cáo tài chính, báo cáo giám sát tài chính và báo cáo khác theo quy định của Tổng công ty nhằm xem xét, đánh giá hiệu quả đầu tư tài chính và mức độ an toàn về tài chính của các công ty thành viên.
- Kiến nghị Đại hội đồng cổ đông phê duyệt danh sác đơn vị thực hiện kiểm toán BCTC hằng năm của Tổng công ty.
- Thực hiện các công việc khác theo chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Ban Kiểm soát.

Các cuộc họp trong năm 2025

Ban Kiểm soát đã tổ chức 3 cuộc họp, nội dung thông qua các vấn đề sau:

- Phân công công việc giữa các thành viên Ban Kiểm soát.
- Thông qua kế hoạch kiểm tra, giám sát hàng năm.
- Thông qua dự thảo báo cáo kiểm tra giám sát bán niên và cả năm.

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

Lương, thưởng, thù lao và các khoản lợi ích

STT	Họ và tên	Lương	Thù lao	Thưởng
	Hội đồng quản trị			
1	Trương Đình Hiệp	1.227.113.000		181.800.000
2	Trần Thanh Hải		199.114.000	
3	Đinh Ngọc Thuận		199.114.000	
4	Lương Minh Hiền		199.114.000	
5	Nguyễn Thị Hạnh		199.114.000	
6	Phạm Quốc Chí		199.114.000	
7	Nguyễn Văn Tuấn		199.114.000	
	Ban Kiểm soát			
	Đặng Lê Bích Phượng	1.018.735.000		83.800.000
	Trần Ngọc Tòng		116.151.000	
	Phạm Thị Cẩm Hà		116.151.000	
	Ban điều hành			
1	Trần Thanh Hải	1.221.981.000		160.600.000
2	Đinh Ngọc Thuận	1.046.161.000		136.600.000
3	Nguyễn Thị Hạnh	1.040.432.000		136.600.000
4	Lương Minh Hiền	983.855.000		130.200.000
5	Lê Thị Bích Loan	812.495.000		92.000.000

Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ

Trong năm 2025 không phát sinh giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ phải công bố thông tin theo quy định tại Điều 33 Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính.

Hợp đồng giao dịch với người nội bộ

Thông tin về hợp đồng, hoặc giao dịch đã được ký kết hoặc đã được thực hiện trong năm với Tổng công ty, các công ty con, các công ty mà công ty nắm quyền kiểm soát của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban Kiểm soát/ Ủy ban kiểm toán, Giám đốc (Tổng giám đốc), các cán bộ quản lý và những người có liên quan tới các đối tượng nói trên: Chi tiết tại mục VII – Danh sách về người có liên quan của Tổng công ty và giao dịch của người có liên quan với Tổng công ty đã được công bố tại Báo cáo số 73/BC-SNZ-QTTH ngày 29/01/2026 về tình hình quản trị Tổng công ty năm 2025.

Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty

Không có nội dung chưa thực hiện theo quy định của pháp luật về quản trị công ty.

05

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

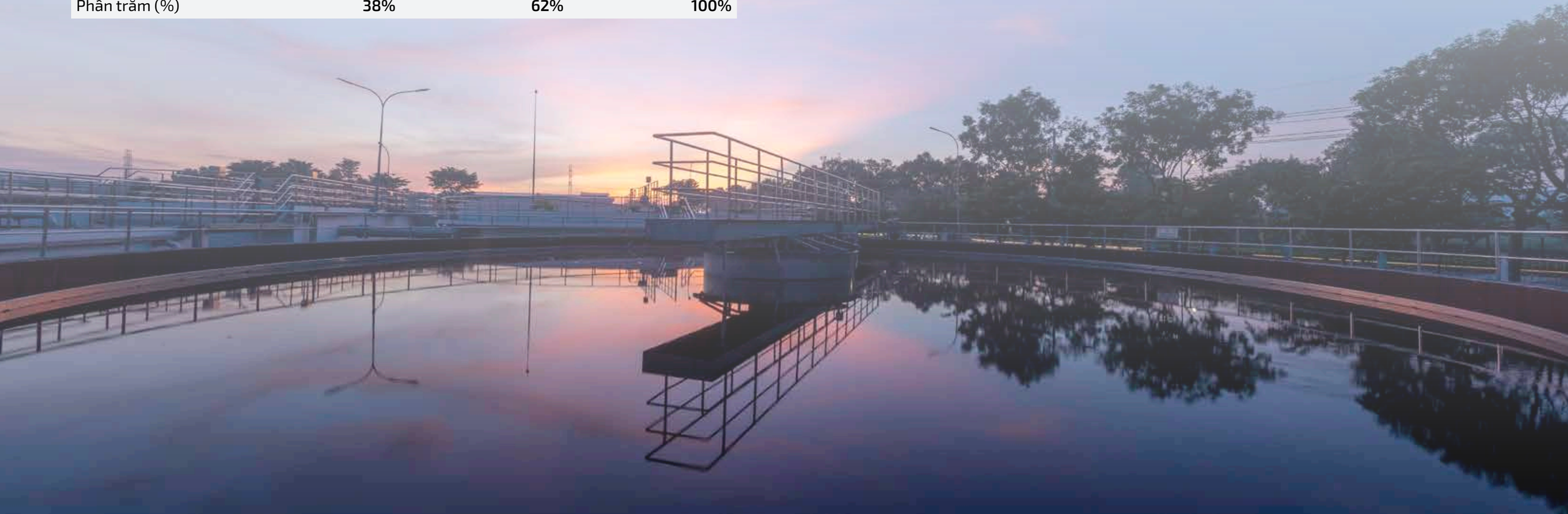
Tác động lên môi trường

- Tổng phát thải khí nhà kính (GHG) trực tiếp và gián tiếp: Nhằm góp phần vào thực hiện mục tiêu giảm phát thải ròng về 0 vào năm 2050 theo cam kết của Chính Phủ tại Hội nghị COP 26, Tổng Công ty Sonadezi chủ động triển khai thực hiện kiểm kê khí nhà kính trong hệ thống Sonadezi bao gồm: 3 cơ sở do Tổng Công ty quản lý trực tiếp và 16 Công ty thành viên.
- Việc tính toán phát thải khí nhà kính được thực hiện theo hướng dẫn của ISO 14064-1:2018 khí nhà kính - phần 1: Quy định kỹ thuật với hướng dẫn để định lượng và báo cáo lượng phát thải và loại bỏ khí nhà kính ở cấp độ tổ chức. Bên cạnh đó sử dụng thêm các tài liệu của Chính phủ/các Bộ, hướng dẫn của IPCC về kiểm kê khí nhà kính quốc gia, cơ quan Bảo vệ Môi trường (EPA)...Các nguồn phát thải khí nhà kính được Sonadezi thực hiện kiểm kê trên hai phạm vi gồm: (1) Phạm vi 1 - Phát thải khí nhà kính trực tiếp phát sinh từ các nguồn do Sonadezi sở hữu hoặc kiểm soát; (2) Phạm vi 2 - Phát thải gián tiếp từ việc sử dụng điện được mua từ nhà cung cấp bên ngoài ranh giới của Sonadezi.
- Trong năm 2025, Tổng lượng phát thải khí nhà kính trực tiếp và gián tiếp quy đổi tương đương trong hệ thống Sonadezi gồm các cơ sở của Tổng Công ty quản lý trực tiếp và các Công ty thành viên tính theo vốn chủ sở hữu (không bao gồm: các Công ty đầu tư tài chính, Công ty CP Sonadezi Khánh Hòa, Công ty CP Kinh doanh nhà Đồng Nai) khoảng 57.553,803 tấn CO2e. Trong đó:

Phạm vi	Phạm vi 1	Phạm vi 2	Tổng cộng
Phát thải (tấn CO_2e)	**21.732,923**	**35.820,878**	**57.553,803**
Phần trăm (%)	**38%**	**62%**	**100%**

Các sáng kiến và biện pháp giảm thiểu phát thải khí nhà kính: Là một Tổng Công ty hoạt động tại 4 lĩnh vực ngành nghề kinh doanh, Tổng Công ty Sonadezi luôn ý thức tuân thủ và nỗ lực hoạt động bảo vệ môi trường. Trong hoạt động sản xuất kinh doanh luôn có các hoạt động phòng ngừa, hạn chế tác động xấu đến môi trường, ứng phó sự cố môi trường; khắc phục ô nhiễm, suy thoái môi trường, cải thiện chất lượng môi trường; sử dụng hợp lý tài nguyên thiên nhiên, đa dạng sinh học và ứng phó với biến đổi khí hậu. Một số biện pháp hướng đến mục tiêu giảm thiểu ô nhiễm, giảm phát thải khí nhà kính như sau:

- Sử dụng bóng đèn LED cho hệ thống chiếu sáng KCN, văn phòng nhằm giảm lượng điện năng tiêu thụ.
- Phân loại chất thải tại nguồn, thu gom, lưu giữ tạm thời và hợp đồng với đơn vị có chức năng vận chuyển đi xử lý theo đúng quy định.
- Đầu tư công nghệ, máy móc thiết bị hiện đại.
- Tối ưu hóa quá trình vận hành, rà soát toàn bộ các quy trình hoạt động sản xuất, quy trình vận hành hệ thống xử lý khí thải/ nước thải/chất thải để đưa ra các định mức sử dụng hợp lý nhằm tiết kiệm nguyên nhiên liệu, năng lượng.
- Tăng cường kiểm soát đấu nối, đảm bảo nước thải từ các doanh nghiệp trong khu công nghiệp đấu nối về nhà máy có nồng độ nằm trong giới hạn cho phép.
- Tái sử dụng nước thải sau xử lý.
- Áp dụng chuyển đổi số nhằm tối ưu hóa vận hành, góp phần giảm thiểu các tác động đến môi trường.



Quản lý nguồn nguyên vật liệu

a. Tổng lượng nguyên vật liệu được sử dụng để sản xuất và đóng gói các sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức trong năm.

Hệ thống Sonadezi bao gồm 18 công ty thành viên hoạt động với các nhóm ngành nghề khác nhau như: bất động sản công nghiệp và dân dụng, xây dựng và vật liệu xây dựng, dịch vụ hỗ trợ, cung cấp nước. Ứng với mỗi nhóm ngành nghề sẽ có những nguồn nguyên vật liệu khác nhau và lượng sử dụng tuỳ thuộc vào từng thời điểm.

- Ngành nghề xử lý chất thải: nguyên vật liệu chính là chất thải, ngoài ra còn có các loại hóa chất, phụ gia, chế phẩm… được sử dụng theo định mức. Tổng khối lượng chất thải rắn sinh hoạt tiếp nhận của 2 khu xử lý (Khu xử lý chất thải Quang Trung và Khu xử lý chất thải Vĩnh Tân) là 619.275,93 tấn/năm, chất thải rắn công nghiệp thông thường tiếp nhận của 02 khu xử lý là 28.124.532,55 kg/năm. Khối lượng chất thải nguy hại tiếp nhận của Khu xử lý chất thải Quang Trung là 21.161.886,44 kg/năm.
- Ngành nghề sản xuất bê tông thương phẩm: nguyên vật liệu sử dụng chủ yếu là xi măng, đá, cát…với khối lượng khoảng 173.413 tấn/năm.
- Ngành nghề sản xuất gạch tuynel: nguyên vật liệu sử dụng chủ yếu là đất sét với khối lượng khoảng 9.767 m^3/năm.
- Các ngành nghề khác (dịch vụ hỗ trợ, cung cấp nước…): chủ yếu sử dụng hóa chất để xử lý nước thải, nước mặt đảm bảo tiêu chuẩn theo quy định.

b. Báo cáo tỷ lệ phần trăm nguyên vật liệu được tái chế được sử dụng để sản xuất sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức.

Để quản lý nguồn nguyên vật liệu hiệu quả, Sonadezi chọn các nhà cung cấp có quy trình sản xuất thân thiện với môi trường, chất lượng cao và ổn định. Sử dụng máy móc và thiết bị tự động, công nghệ hiện đại để giảm thiểu lãng phí nguyên vật liệu và tăng hiệu suất sản xuất. Định kỳ kiểm tra, rà soát lượng sử dụng để đưa ra định mức sử dụng hợp lý.

Đối với sản xuất gạch tuynel của Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai (DNC), nguyên vật liệu đầu vào chủ yếu là đất sét và nhiên liệu phục vụ quá trình nung. Trong quá trình sản xuất, Công ty DNC thực hiện thu hồi gạch mộc hỏng, tận dụng đất dư trong quá trình tạo hình để tái sử dụng. Tỷ lệ nguyên vật liệu tái chế sử dụng chiếm khoảng 2%.

Đối với xử lý chất thải, khối lượng sử dụng trực tiếp làm nguyên liệu cho quá trình sản xuất của Khu xử lý chất thải Quang Trung là 12.358.102,78 kg, tỉ lệ phần trăm nguyên vật liệu được tái chế được sử dụng để sản xuất khoảng 17,3%. Khối lượng chất thải rắn sinh hoạt tiếp nhận và xử lý tại Nhà máy tái chế chất thải thành mùn compost của Khu xử lý chất thải Vĩnh Tân là 155.824,17 tấn/năm.

Tiêu thụ năng lượng

Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp.

Năng lượng tiêu thụ trong hệ thống Sonadezi bao gồm các loại chính như: điện, xăng/dầu, khí hóa lỏng, than, củi…chủ yếu phục vụ cho hoạt động chiếu sáng, vận hành máy móc thiết bị, phương tiện vận chuyển, nấu ăn, đốt lò hơi… Lượng sử dụng của các cơ sở trong hệ thống Sonadezi(*) trong năm 2025 như sau:

Stt	Năng lượng	Đơn vị	Lượng sử dụng
1	**Điện lưới**	Kwh	97.764.304,8
2	**Điện mặt trời**	Kwh	222.010
3	**Xăng**	Lít	342.757,1
4	**Dầu diesel**	Lít	6.628.645,6
5	**LPG**	Kg	100.487
6	**Nhớt**	Lít	19.503
7	**Mỡ**	Kg	420
8	**Than**	Kg	1.390.660
9	**Củi**	m^3	2.527

Năng lượng tiết kiệm được thông qua các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả.

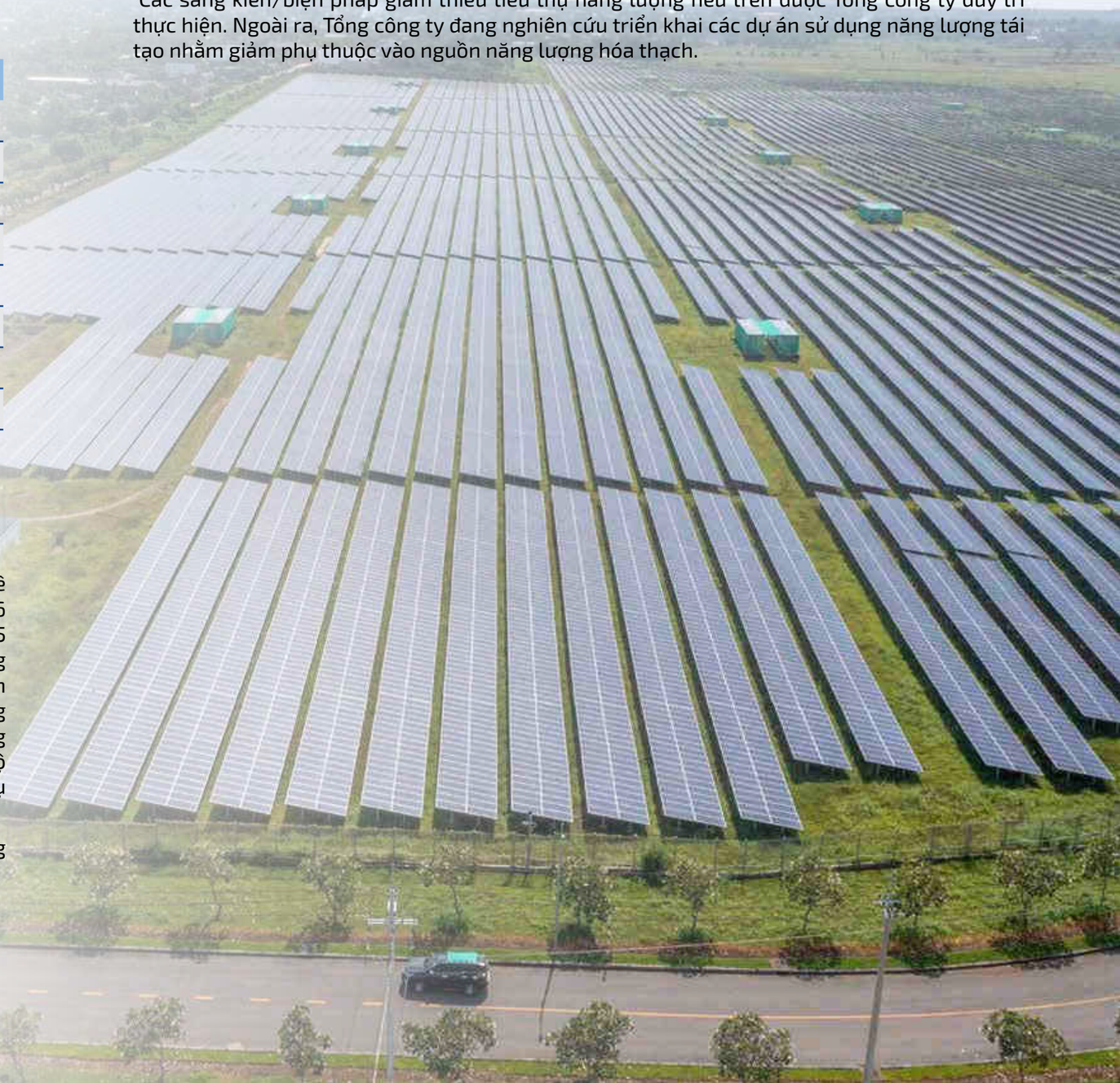
Thực hiện theo Chỉ thị số 20/CT-TTg ngày 07 tháng 5 năm 2020 của Thủ tướng Chính phủ về việc tăng cường tiết kiệm điện giai đoạn 2020 - 2025 và chỉ thị số 20/CT-TTg ngày 08 tháng 6 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc tăng cường tiết kiệm điện giai đoạn 2023 - 2025 và các năm tiếp theo, Sonadezi đã đưa ra nhiều sáng kiến/biện pháp giảm thiểu tiêu thụ năng lượng như: định kỳ kiểm tra, bảo dưỡng và sửa chữa các trang thiết bị tiêu thụ điện; phổ biến việc thực hiện tiết kiệm điện tới toàn thể người lao động; thay thế bóng đèn LED cho hệ thống chiếu sáng KCN và văn phòng tại KCN Long Thành; nghiên cứu công nghệ xử lý chất thải bằng phương pháp đốt rác phát điện nhằm tận dụng lượng điện sinh ra phục vụ cho hoạt động nội bộ tại Khu xử lý chất thải; lắp đặt và sử dụng hệ thống điện mặt trời trên mái nhà để giảm tiêu thụ điện từ hệ thống điện quốc gia…

Việc sử dụng bóng đèn LED cho hệ thống chiếu sáng KCN, văn phòng đã giảm lượng điện năng tiêu thụ so với thời điểm chưa thay thế bằng đèn LED là 265.140 kWh.

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.

Tổng Công ty cam kết sử dụng năng lượng hiệu quả trong toàn bộ hoạt động sản xuất và kinh doanh nhằm giảm thiểu tác động đến môi trường và góp phần giảm phát thải khí nhà kính.

Các sáng kiến/biện pháp giảm thiểu tiêu thụ năng lượng nêu trên được Tổng công ty duy trì thực hiện. Ngoài ra, Tổng công ty đang nghiên cứu triển khai các dự án sử dụng năng lượng tái tạo nhằm giảm phụ thuộc vào nguồn năng lượng hóa thạch.



Tiêu thụ nước

Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng.

Nguồn nước sử dụng cho hoạt động quản lý vận hành cơ sở của Sonadezi chủ yếu là nước thủy cục, đối với cơ sở có vị trí xa trung tâm chưa có đường ống cấp nước tạm thời sử dụng nước dưới đất theo giấy phép khai thác nước dưới đất đã được cơ quan có thẩm quyền cấp. Ngoài ra để tiết kiệm nước, tránh lãng phí tài nguyên, Sonadezi sử dụng thêm nước sau xử lý của hệ thống xử lý nước thải để phục vụ cho các hoạt động tại khu xử lý chất thải như pha hóa chất, tưới ẩm luống ủ....Một số doanh nghiệp hoạt động trong KCN sử dụng thêm nước mặt.

Sonadezi đã đầu tư các nhà máy xử lý nước thải tập trung với công nghệ hiện đại, đảm bảo nước thải sau xử lý đạt quy chuẩn trước khi xả ra nguồn tiếp nhận hoặc tái sử dụng. Trong thời gian tới, khi có đầy đủ các quy định pháp lý về tái sử dụng nước thải, Sonadezi sẽ sử dụng nước thải sau xử lý cho mục đích tưới cây, rửa đường, PCCC… nhằm giảm thiểu lượng nước xả ra môi trường, góp phần giảm lượng phát thải khí nhà kính.

Lượng nước sử dụng trong năm 2025 của các cơ sở trong hệ thống Sonadezi (*) như sau:

Stt	Nguồn cung cấp nước	Đơn vị	Lượng sử dụng
1	**Nước thuỷ cục**	m³/năm	4.553.226
2	**Nước dưới đất**	m³/năm	17.365
3	**Nước mặt**	m³/năm	2.446.331
4	**Nước sau xử lý của hệ thống xử lý nước thải**	m³/năm	68.313

Ghi chú: (*) không bao gồm các Công ty đầu tư tài chính, Công ty CP Sonadezi Khánh Hòa, Công ty CP Kinh doanh nhà Đồng Nai.

Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng.

Tỷ lệ phần trăm nước tái sử dụng (nước sau xử lý từ hệ thống xử lý nước thải) tại Khu xử lý chất thải Vĩnh Tân của Công ty CP Môi trường Sonadezi đạt 100%, tổng lượng nước tái sử dụng năm 2025 khoảng 25.920 m³.

Tổng lượng nước tái sử dụng năm 2025 tại Khu xử lý chất thải Quang Trung của Công ty CP Dịch vụ Sonadezi khoảng 42.393 m3, chiếm 20,8% tổng lượng nước sử dụng.

Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

Hiểu rõ tầm quan trọng của công tác bảo vệ môi trường, ngay từ khi bắt đầu triển khai dự án Tổng công ty đã tổ chức thực hiện việc lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, báo cáo đề xuất cấp giấy phép môi trường hoặc đăng ký môi trường theo quy định trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định/phê duyệt/cấp phép trước khi triển khai thi công xây dựng/vận hành. Trong quá trình hoạt động, Tổng công ty thực hiện các giải pháp bảo vệ môi trường, giảm thiểu tác động môi trường theo hồ sơ đã được duyệt đảm bảo phù hợp với quy định của Luật bảo vệ môi trường hiện hành và các văn bản pháp luật có liên quan.

Ngoài ra, Tổng công ty còn thực hiện các hoạt động thiết thực như treo băng rôn, đăng tải khẩu hiệu tuyền truyền bảo vệ môi trường trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty Sonadezi nhân ngày Môi trường thế giới 5/6 và ngày Quốc tế đa dạng sinh học; Phối hợp với Sở Nông ngiệp và Môi trường tài trợ các banner/áo thun và nón cổ động tuyên truyền cho các sự kiện môi trường; Công khai thông tin môi trường đến cộng đồng dân cư đối với cơ sở Tổng Công ty đang quản lý lên website của Tổng công ty; Trồng và duy tu chăm sóc cây xanh trên các tuyến đường trong KCN; Thực hiện công tác quan trắc môi trường các cơ sở đang hoạt động theo quy định. Tổng công ty Sonadezi và các Công ty thành viên đã đầu tư hơn 1.700 tỷ đồng xây dựng các khu xử lý chất thải quy mô lớn, có công nghệ tái chế/xử lý chất thải hiện đại và nhà máy xử lý nước thải tập trung tại các khu công nghiệp, góp phần thực hiện mục tiêu phát triển bền vững của địa phương và đất nước.

Theo thông tin của các Công ty thành viên cung cấp, trong năm 2025 hệ thống Sonadezi có 5 Công ty (6 lần) bị xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực bảo vệ môi trường với số tiền là 1.265.000.000 đồng, trong đó chủ yếu vi phạm liên quan đến thủ tục hành chính …

Các chính sách liên quan đến người lao động

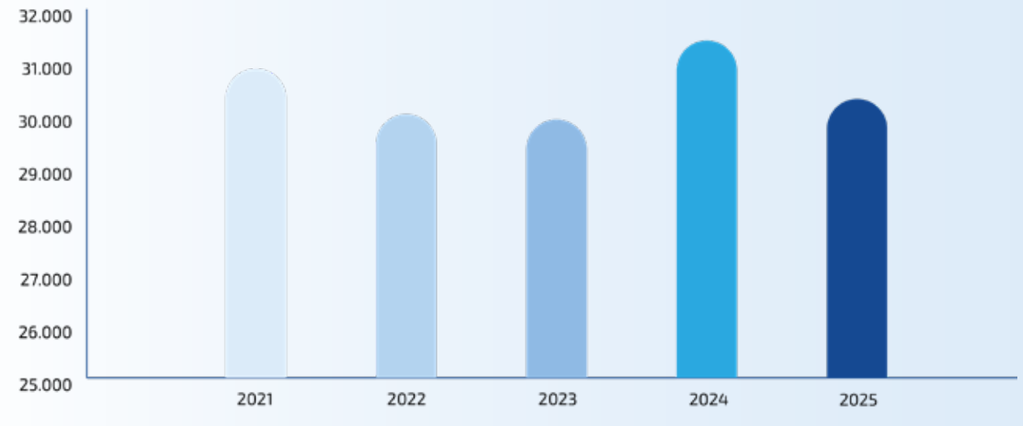
Số lượng cán bộ nhân viên

Tổng số cán bộ - nhân viên tại Công ty mẹ - Tổng công ty Sonadezi đến ngày 31/12/2025 là 71 người, được phân loại như sau:

STT	Tính chất phân loại	Số lượng	Tỷ lệ
A	**Theo trình độ**	**71**	**100%**
1	Trên Đại học	30	42%
2	Đại học	31	44%
3	Cao đẳng	2	3%
4	Khác (trung cấp/trung cấp nghề, sơ cấp/ sơ cấp nghề)	8	11%
B	**Theo tính chất hợp đồng lao động**	**71**	**100%**
1	Không thuộc diện ký HĐLĐ	0	0%
2	Hợp đồng có xác định thời hạn	7	10%
3	Hợp đồng không xác định thời hạn	63	89%
4	Chưa ký HĐLĐ (thử việc, học việc ...)	1	1%

Mức tiền lương bình quân của NLĐ qua các năm

ĐVT: nghìn đồng/người/tháng



ĐVT: đồng/người/tháng

STT	Năm	Giá trị
1	**2021**	**30.865.000**
2	2022	30.000.000
3	2023	29.900.000
4	2024	31.400.000
5	2025	30.293.000

Môi trường làm việc

Bên cạnh việc tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật về lao động và đảm bảo quyền lợi cho người lao động, Tổng công ty luôn chú trọng xây dựng môi trường làm việc công bằng, minh bạch, nơi mọi cán bộ, nhân viên được đối xử bình đẳng và có cơ hội phát triển dựa trên năng lực và đóng góp thực tế. Chính sách tiền lương, thưởng và đãi ngộ được xây dựng rõ ràng, phản ánh đúng giá trị của từng cá nhân. Quy trình giao mục tiêu và đánh giá kết quả công việc được thực hiện minh bạch, giúp mỗi cá nhân nhận thức rõ trách nhiệm và mục tiêu công việc cần thực hiện trong kỳ, đồng thời là cơ sở để Tổng công ty thực hiện việc xét lương, thưởng và các chính sách đãi ngộ một cách kịp thời, phù hợp với mức độ đóng góp của người lao động.

Tổng công ty đồng thời duy trì việc đối thoại với người lao động trên nguyên tắc thiện chí, hợp tác, trung thực, bình đẳng, công khai và minh bạch, góp phần xây dựng mối quan hệ lao động hài hòa, ổn định. Với định hướng phát triển bền vững, Tổng công ty không ngừng cải thiện môi trường làm việc, tạo động lực để người lao động phát huy tối đa năng lực và gắn bó lâu dài với doanh nghiệp.

Chính sách phúc lợi

Khám, kiểm tra sức khỏe

Bên cạnh việc tạo dựng môi trường làm việc ổn định, đảm bảo việc làm và thu nhập cho cán bộ, nhân viên, Tổng công ty đặc biệt quan tâm đến công tác chăm sóc sức khỏe cho người lao động. Hoạt động khám, kiểm tra sức khỏe được duy trì định kỳ hàng năm đối với toàn thể cán bộ, nhân viên, trong đó chú trọng khám chuyên sâu các chuyên khoa nhằm kịp thời phát hiện, tư vấn và nâng cao chất lượng chăm sóc sức khỏe.

Bảo hiểm sức khỏe bổ sung

Song song với đó, ngoài chế độ bảo hiểm y tế bắt buộc theo quy định, Tổng công ty còn triển khai bảo hiểm sức khỏe bổ sung cho người lao động. Chính sách này góp phần hỗ trợ chi phí khám chữa bệnh trong các trường hợp điều trị nội trú, ngoại trú hoặc tai nạn, giúp người lao động an tâm công tác mà không phải lo ngại về gánh nặng tài chính. Đây là một trong những chính sách phúc lợi quan trọng, thể hiện sự quan tâm thiết thực của Tổng công ty đối với đời sống và sức khỏe của người lao động, qua đó tạo nền tảng cho sự gắn bó lâu dài với doanh nghiệp.

Nâng cao đời sống tinh thần

Bên cạnh việc chăm lo đời sống vật chất, Tổng công ty cũng chú trọng nâng cao đời sống tinh thần cho cán bộ, nhân viên thông qua việc tổ chức thường xuyên các hoạt động văn hóa, giao lưu và gắn kết nội bộ. Các sự kiện như Ngày Quốc tế Phụ nữ, Ngày Phụ nữ Việt Nam, Quốc tế Thiếu nhi, Tết Trung thu, Tết Nguyên Đán… được tổ chức chu đáo, tạo không khí làm việc thân thiện, đoàn kết và góp phần xây dựng văn hóa doanh nghiệp.

Các phong trào thi đua

Quán triệt tinh thần đoàn kết, sáng tạo và quyết tâm xây dựng Tổng công ty phát triển bền vững, các phong trào thi đua hoàn thành nhiệm vụ sản xuất kinh doanh được phát động định kỳ hàng năm; đồng thời, công tác khen thưởng được triển khai kịp thời nhằm ghi nhận những đóng góp tích cực của các tập thể, cá nhân trong cải tiến công việc và nâng cao hiệu quả hoạt động. Qua đó, không chỉ tạo động lực thúc đẩy người lao động phát huy năng lực mà còn góp phần xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, đổi mới và không ngừng phát triển.

Hoàn thiện hệ thống quy chế, quy định

Tổng công ty không ngừng hoàn thiện hệ thống quy chế, quy định liên quan đến tiền lương, thưởng và thù lao, bảo đảm chính sách chi trả được thực hiện công bằng, minh bạch, phù hợp với mức độ đóng góp của từng cá nhân trong toàn hệ thống.

Hoạt động đào tạo người lao động

Tổng công ty xác định đào tạo và phát triển nguồn nhân lực là nhiệm vụ trọng tâm trong chiến lược phát triển

13 khóa đào tạo

38 lượt cán bộ, nhân viên

Tổng công ty xác định đào tạo và phát triển nguồn nhân lực là nhiệm vụ trọng tâm trong chiến lược phát triển. Chính sách đào tạo được triển khai toàn diện, không chỉ tập trung vào nâng cao chuyên môn nghiệp vụ mà còn chú trọng phát triển kỹ năng quản lý, kỹ năng mềm và khả năng thích ứng với sự thay đổi.

Trong năm, Tổng công ty đã tổ chức 13 khóa đào tạo với 38 lượt cán bộ, nhân viên tham gia, bao gồm các chương trình đào tạo chuyên môn, nghiệp vụ và quản lý. Đồng thời, tiếp tục đẩy mạnh hoạt động đào tạo nội bộ, phát huy kinh nghiệm của đội ngũ cán bộ có chuyên môn cao, góp phần nâng cao hiệu quả công việc và tăng cường sự gắn kết trong toàn hệ thống.

Bên cạnh đó, Tổng công ty xây dựng và rà soát chương trình đào tạo theo từng chức danh, trên cơ sở nhu cầu thực tế, nhằm tạo điều kiện cho người lao động nâng cao năng lực, phát triển nghề nghiệp và đáp ứng yêu cầu ngày càng cao trong công việc.

Trách nhiệm với cộng đồng địa phương

Tổng công ty Sonadezi luôn đề cao trách nhiệm xã hội, xem công tác an sinh xã hội và vì cộng đồng là một phần không thể tách rời trong văn hóa doanh nghiệp. Với cách làm sáng tạo, bền bỉ và thiết thực, Tổng công ty không chỉ đồng hành cùng các chương trình từ thiện – xã hội của các địa phương mà còn chủ động triển khai nhiều hoạt động ý nghĩa với sự chung tay của các công ty thành viên.

Trong năm 2025, Tổng công ty tiếp tục triển khai Chương trình Y tế cộng đồng, góp phần nâng cao nhận thức và phổ biến kiến thức y tế cơ bản cho người dân. Thông qua các phóng sự ngắn và nội dung tư vấn trực tiếp từ các chuyên gia, bác sĩ, chương trình cung cấp những thông tin thiết thực, dễ tiếp cận về các bệnh lý phổ biến như tim mạch, đột quỵ, tiêu hóa..., giúp người dân hiểu rõ nguyên nhân, diễn tiến bệnh, phương pháp điều trị cũng như các biện pháp phòng ngừa.

Tổng công ty Sonadezi và các công ty thành viên tiếp tục phối hợp với Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai thực hiện Chương trình Hỗ trợ viện phí cho bệnh nhân nghèo. Trong năm 2025, Chương trình đã hỗ trợ cho 55 trường hợp. Lũy kế từ năm 2018 đến nay, Tổng công ty và các công ty thành viên đã đóng góp 5,8 tỷ đồng, Chương trình đã hỗ trợ cho 555 trường hợp, góp phần san sẻ gánh nặng chi phí và tiếp thêm cơ hội điều trị cho người bệnh có hoàn cảnh khó khăn.

Trong năm 2025, Chương trình hỗ trợ trẻ em mồ côi do cha, mẹ mất vì dịch Covid-19 trên trên địa bàn huyện Định Quán cũ, nay là 04 xã Thanh Sơn, Định Quán, Thống Nhất và Phú Hòa tiếp tục được các cán bộ quản lý của Tổng công ty Sonadezi duy trì và triển khai với tinh thần trách nhiệm và sự sẻ chia sâu sắc. Không chỉ đơn thuần là hoạt động hỗ trợ vật chất, chương trình còn mang ý nghĩa nhân văn, thể hiện sự quan tâm, đồng hành của Tổng công ty đối với những hoàn cảnh kém may mắn. Những phần quà, suất học bổng cùng sự động viên kịp thời đã giúp các em vơi bớt khó khăn, tiếp thêm niềm tin và nghị lực để vươn lên trong học tập và cuộc sống. Trong năm, các cán bộ quản lý của Tổng công ty đã đóng góp 326,6 triệu đồng cho chương trình, trong đó đã chi hỗ trợ 323,9 triệu đồng. Việc duy trì chương trình một cách bền bỉ qua các năm tiếp tục lan tỏa những giá trị tốt đẹp, khẳng định cam kết lâu dài của Tổng công ty trong công tác an sinh xã hội.

Bên cạnh đó, hệ thống Sonadezi đã tích cực chung tay ủng hộ đồng bào bị thiệt hại nặng nề do các trận bão lũ lịch sử năm 2025; đồng thời phối hợp với các địa phương triển khai nhiều hoạt động an sinh xã hội như đền ơn đáp nghĩa, khuyến học, hỗ trợ hộ nghèo, trao tặng nhà tình thương... Qua đó, góp phần chia sẻ khó khăn, ổn định đời sống và lan tỏa tinh thần tương thân tương ái trong cộng đồng.

Tổng chi cho các hoạt động an sinh xã hội của Tổng công ty và các công ty thành viên trong năm 2025 đạt khoảng 18,5 tỷ đồng. Đây không chỉ là nguồn lực tài chính mà còn là minh chứng cho cam kết nhất quán của Tổng công ty trong việc tạo ra giá trị bền vững, lan tỏa tinh thần trách nhiệm và đóng góp tích cực cho sự phát triển chung của xã hội.

06 BÁO CÁO TÀI CHÍNH

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	05 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09 - 10
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	11 - 43

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính riêng đính kèm đã được kiểm toán của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Tổng Công ty bao gồm:

Tên	Chức vụ
Ông Trương Đình Hiệp	Chủ tịch
Ông Trần Thanh Hải	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên
Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên
Ông Phạm Quốc Chí	Thành viên
Bà Lương Minh Hiền	Thành viên

Danh sách các thành viên Ban Kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Tổng Công ty bao gồm:

Tên	Chức vụ
Bà Đặng Lê Bích Phượng	Trưởng ban
Ông Trần Ngọc Tòng	Thành viên
Bà Phạm Thị Cẩm Hà	Thành viên

Danh sách các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Tổng Công ty bao gồm:

Tên	Chức vụ
Ông Trần Thanh Hải	Tổng Giám đốc
Ông Đinh Ngọc Thuận	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Lương Minh Hiền	Phó Tổng Giám đốc

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên RSM Quốc tế.

(Xem trang tiếp theo)

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng hằng kỳ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tổng Công ty trong kỳ. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tổng Công ty có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính riêng hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính riêng được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam cũng như các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Tổng Công ty và thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Tổng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính riêng.

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

MSDN: 3600335... TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Trần Thanh Hải
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2026

RSM Việt Nam
Tầng 3A, Tòa nhà L'Mak The Signature
147-147Bis Hai Bà Trưng
Phường Võ Thị Sáu, Quận 3
TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
T +8428 3827 5026
contact_hcm@rsm.com.vn
www.rsm.global/vietnam

Số: 106/2026/KT-RSMHCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các cổ đông**
Các thành viên Hội đồng quản trị
Các thành viên Ban Tổng Giám đốc
TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính riêng

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty"), được lập ngày 12 tháng 03 năm 2026, từ trang 05 đến trang 43, 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 Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính riêng của Tổng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng của Tổng 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 riêng. 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 riêng 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 Tổng Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 Tổng 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 riêng.

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

RSM Vietnam is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network.
Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right.
The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 03 năm 2026

Như đã trình bày tại Mục 2.1 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính, báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**175.220.430.172**	**456.382.195.819**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	4.1	**38.090.467.888**	**36.640.724.352**
1. Tiền	111		20.090.467.888	26.640.724.352
2. Các khoản tương đương tiền	112		18.000.000.000	10.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**60.710.000.000**	**374.792.580.548**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	60.710.000.000	374.792.580.548
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**46.231.719.414**	**26.948.243.719**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	66.210.169.444	44.152.485.613
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		6.769.840.000	6.161.800.416
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.4	9.153.096.246	7.248.104.741
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.5	(35.901.386.276)	(30.614.147.051)
IV. Hàng tồn kho	**140**		**5.717.546.424**	**6.208.944.133**
1. Hàng tồn kho	141		5.717.546.424	6.208.944.133
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**24.470.696.446**	**11.791.703.067**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		844.771.052	542.879.971
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.11	23.617.331.909	11.238.602.491
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.11	8.593.485	10.220.605

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP
Địa chỉ: Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)
Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**4.468.708.344.482**	**4.075.588.418.724**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**200.000.000**	**1.274.817.500**
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212		200.000.000	200.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216		-	1.074.817.500
II. Tài sản cố định	**220**		**4.492.732.244**	**5.664.347.280**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.6	3.558.840.244	4.072.527.836
Nguyên giá	222		14.336.035.582	13.824.106.450
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(10.777.195.338)	(9.751.578.614)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.7	933.892.000	1.591.819.444
Nguyên giá	228		7.790.907.770	7.705.907.770
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(6.857.015.770)	(6.114.088.326)
III. Bất động sản đầu tư	**230**	4.8	**243.265.254.279**	**53.245.908.349**
1. Nguyên giá	231		372.963.182.580	176.313.467.983
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(129.697.928.301)	(123.067.559.634)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**1.865.829.942**	**2.067.220.408**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1.865.829.942	2.067.220.408
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	4.2	**3.905.833.944.650**	**3.697.900.696.846**
1. Đầu tư vào công ty con	251		1.690.924.462.517	1.690.924.462.517
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		2.174.702.849.783	1.929.321.849.783
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		149.148.164.350	149.148.164.350
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(108.941.532.000)	(71.493.779.804)
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**313.050.583.367**	**315.435.428.341**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.9	313.050.583.367	315.435.428.341
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**4.643.928.774.654**	**4.531.970.614.543**

(Xem trang tiếp theo)

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)
Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**97.302.794.956**	**65.848.565.042**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**49.211.011.236**	**27.758.053.810**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.10	17.554.336.232	4.061.056.610
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		3.491.987.511	338.750.635
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.11	6.446.787.796	6.405.738.113
4. Phải trả người lao động	314	4.12	7.123.760.000	4.295.865.050
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		455.497.951	248.599.740
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		6.318.189	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.13	4.061.108.279	1.351.524.852
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		1.862.445.000	-
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.14	8.208.770.278	11.056.518.810
II. Nợ dài hạn	**330**		**48.091.783.720**	**38.090.511.232**
1. Phải trả dài hạn khác	337	4.13	48.091.783.720	38.090.511.232
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**4.546.625.979.698**	**4.466.122.049.501**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	4.15	**4.546.625.979.698**	**4.466.122.049.501**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.765.000.000.000	3.765.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.765.000.000.000	3.765.000.000.000
2. Cổ phiếu quỹ	415		(90.100.000)	(90.100.000)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		166.272.453.153	140.512.711.153
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		615.443.626.545	560.699.438.348
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		39.139.834.348	48.926.553.011
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		576.303.792.197	511.772.885.337
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**4.643.928.774.654**	**4.531.970.614.543**

Trần Thanh Hải
Tổng Giám đốc

Lê Thị Bích Loan
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Chung
Người lập

Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2026

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP
Địa chỉ: Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 02 - DN

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	TM	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	5.1	103.061.873.291	265.986.579.231
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		103.061.873.291	265.986.579.231
3. Giá vốn hàng bán	11	5.2	41.330.377.342	183.152.718.811
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		61.731.495.949	82.833.860.420
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	616.501.561.156	505.120.711.943
6. Chi phí tài chính	22	5.4	37.565.978.036	2.803.835.943
Trong đó, chi phí lãi vay	23		-	2.822.772.603
7. Chi phí bán hàng	25		-	1.765.383.567
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	60.454.588.909	59.916.539.623
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		580.212.490.160	523.468.813.230
10. Thu nhập khác	31		179.241.727	1.909.774.414
11. Chi phí khác	32		10.000.000	18.383.387
12. Lợi nhuận khác	40		169.241.727	1.891.391.027
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		580.381.731.887	525.360.204.257
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.7	4.077.939.690	10.036.908.920
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		576.303.792.197	515.323.295.337

Trần Thanh Hải
Tổng Giám đốc

Lê Thị Bích Loan
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Chung
Người lập

Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2026

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**		**580.381.731.887**	**525.360.204.257**
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.6	8.398.912.835	11.110.680.883
Các khoản dự phòng	03		44.597.436.421	6.142.497.690
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(90.139.005)	(128.452.208)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(616.411.422.151)	(506.054.233.468)
Chi phí lãi vay	06		-	2.822.772.603
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	**08**		**16.876.519.987**	**39.253.469.757**
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(38.849.119.718)	24.963.450.991
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		491.397.709	(326.046.661)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		33.048.410.300	(7.755.792.395)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		2.082.953.893	142.826.432.952
Tiền lãi vay đã trả	14		-	(2.822.772.603)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.11	(7.442.228.000)	(14.494.206.947)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		7.020.000	61.390.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(9.208.690.532)	(10.321.901.419)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(2.993.736.361)**	**171.384.023.675**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(194.292.571.807)	(21.001.276.265)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	1.083.318.182
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(220.900.000.000)	(573.890.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		534.982.580.548	843.380.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(245.381.000.000)	(562.080.000.000)
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		619.380.942.151	531.537.884.824
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**493.789.950.892**	**219.029.926.741**

(Xem trang tiếp theo)

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP THEO)
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33		-	548.000.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	(548.000.000.000)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(489.436.610.000)	(451.799.840.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(489.436.610.000)**	**(451.799.840.000)**
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM (50 = 20+30+40)	**50**		**1.359.604.531**	**(61.385.889.584)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		36.640.724.352	97.898.161.728
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		90.139.005	128.452.208
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM (70 = 50+60+61)	**70**	4.1	**38.090.467.888**	**36.640.724.352**

Trần Thanh Hải	**Lê Thị Bích Loan**	**Nguyễn Thị Chung**
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập**

Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2026

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 3600335363 ngày 01 tháng 07 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 07 tháng 10 năm 2025 để thay đổi địa chỉ trụ sở chính sau sáp nhập hành chính theo chủ trương của nhà nước.

Tiền thân của Tổng Công ty là Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa - Doanh nghiệp Nhà nước được thành lập theo Quyết định số 1713/QĐUBT ngày 15 tháng 12 năm 1990 và đăng ký lại theo Quyết định số 2271/QĐ-UBT ngày 17 tháng 12 năm 1992 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai. Ngày 29 tháng 06 năm 2005, Tổng Công ty chuyển sang hoạt động theo mô hình công ty mẹ - công ty con theo Quyết định số 2335/QĐ-UBT của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Ngày 13 tháng 11 năm 2017, Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội đã ban hành Quyết định số 925/QĐ - SGDHN chấp thuận đăng ký giao dịch cổ phiếu của Tổng Công ty với mã chứng khoán SNZ.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mới nhất là 3.765.000.000.000 VND.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty được đặt tại Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 70 (31/12/2024: 55).

1.2. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính của Tổng Công ty là:

- Đầu tư phát triển đô thị công nghiệp, khu công nghiệp, khu dân cư;
- Dịch vụ du lịch;
- Dịch vụ quản lý môi trường;
- Đầu tư tài chính vào doanh nghiệp khác;
- Cho thuê nhà ở;
- Mua, bán, cho thuê kho bãi và nhà xưởng;
- Xây dựng nhà các loại;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tổng Công ty có các công ty con và các công ty liên kết như sau:

Công ty con trực tiếp:

STT	Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp	
				Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
1.	Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	Khai thác, xử lý nước phục vụ sinh hoạt đô thị và công nghiệp, phân phối nước sạch	Số 48, đường Cách Mạng Tháng Tám, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	63,99%	63,99%
2.	Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Thu gom rác thải không độc hại	12 Huỳnh Văn Nghệ, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	64,04%	64,04%
3.	Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	Kinh doanh dịch vụ cảng biển	1B-D3, KP Bình Dương, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	51,00%	51,00%
4.	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê khu công nghiệp	Số 47, đường D9, khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố Vĩnh Thạnh, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	57,86%	57,86%
5.	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	52,75%	52,75%

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

Công ty con gián tiếp:

STT	Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp	
				Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
1.	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	46,22%	46,22%
2.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Thu gom rác thải không độc hại	Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	20,00%	20,00%
3.	Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, kinh doanh bất động sản	Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	46,84%	46,84%
4.	Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	Số 113-116 lô C2, Đường 9, khu dân cư An Bình, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	37,95%	37,95%
5.	Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	443 Thôn 6, xã Tân Minh, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam	42,00%	42,00%
6.	Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hòa	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Lô LK37-12B, khu đô thị Mỹ Gia, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	40,069%	-

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

Công ty liên kết:

STT	Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp	
				Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
1.	Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	46,45%	46,45%
2.	Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	Xây dựng công trình dân dụng	Số 9 Đường Huỳnh Văn Nghệ, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	40,00%	40,00%
3.	Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	Sản xuất kinh doanh sản phẩm về sơn, bột trét tường	Đường số 6, Khu công nghiệp Hố Nai, phường Hố Nai, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	30,01%	30,01%
4.	Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	Đào tạo cao đẳng, đại học và sau đại học	Số 1, Đường 6A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	40,00%	40,00%
5.	Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	Xây dựng công trình giao thông, đầu tư xây dựng công trình giao thông (theo phương thức hợp đồng Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao (BOT))	Số 315, Đường Võ Nguyên Giáp, phường Phước Tân, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	39,72%	39,72%
6.	Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	Kinh doanh nhà và hạ tầng, xây dựng	Số 121 Phan Chu Trinh, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	36,00%	36,00%
7.	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	Sản xuất công nghiệp và dịch vụ	138, KP 1, Đường Nguyễn Ái Quốc (quốc lộ 1A cũ), phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	35,99%	52,29%

Đơn vị trực thuộc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2025:

Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ
Chi nhánh Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Khu công nghiệp Châu Đức, xã Ngãi Giao, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND"), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam; Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính, cùng với các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Tổng Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

2.3. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là VND.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG

3.1. Các ước tính kế toán

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

3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

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

3.3. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 03 tháng.

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty con khi Tổng Công ty có quyền kiểm soát các chính sách và hoạt động, thường thể hiện qua việc nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết.

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

Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận.

Đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty liên kết khi Tổng Công ty nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của bên nhận đầu tư mà không có thỏa thuận khác.

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

Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận.

Đầu tư khác

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

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

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng, đối với các khoản đầu tư chứng khoán niêm yết hoặc đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán trong nước và là chứng khoán mua bán tự do trên thị trường khi giá chứng khoán thực tế trên thị trường thấp hơn giá trị của khoản đầu tư chứng khoán đang hạch toán trên sổ kế toán, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư chứng khoán được trích lập để phản ánh khoản lỗ do tổn thất với mức tối đa bằng giá trị đầu tư thực tế đang hạch toán trên sổ kế toán để bảo đảm phản ánh giá trị các khoản đầu tư không cao hơn giá trên thị trường.

Đối với các khoản đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên kết và đơn vị khác

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng, dự phòng tổn thất được trích lập khi có cơ sở cho thấy có giá trị suy giảm so với giá trị đầu tư của doanh nghiệp.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được tính dựa trên khoản lỗ của bên được đầu tư.

Dự phòng tổn thất đối với khoản đầu tư khác được tính dựa trên giá trị hợp lý nếu giá trị hợp lý được xác định một cách đáng tin cậy. Nếu không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư.

3.4. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

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

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.5. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác và thuế trước bạ (nếu có).

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

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Phương pháp khấu hao

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

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

▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 21 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 - 10 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05 năm

3.6. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

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

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

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế là giá trị của quyền sử dụng đất tại mỏ đá Xuân Hòa được khấu hao 11 năm theo Giấy phép khai thác khoáng sản.

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy vi tính không phải là cấu phần không thể thiếu của phần cứng thì được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được khấu hao theo thời gian sử dụng hữu ích (03 - 07 năm).

3.7. Cho thuê tài sản

Cho thuê hoạt động

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

Doanh thu cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm theo nguyên tắc phân bổ số tiền cho thuê nhận trước phù hợp với thời gian cho thuê.

Khấu hao tài sản cho thuê hoạt động được thực hiện trên cơ sở nhất quán với chính sách khấu hao của bên cho thuê áp dụng đối với những tài sản tương tự.

3.8. Bất động sản đầu tư

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

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hình thành bất động sản đầu tư đó. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trực tiếp ban đầu.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng.

Thời gian khấu hao ước tính cho bất động sản như sau:

- Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp 05 - 45 năm
- Nhà cửa, vật kiến trúc 05 - 50 năm

3.9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

Theo quy định về quản lý đầu tư và xây dựng của Nhà nước, tùy theo phân cấp quản lý, giá trị quyết toán các công trình xây dựng cơ bản hoàn thành cần được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Do đó, giá trị cuối cùng về giá trị các công trình xây dựng cơ bản có thể thay đổi và phụ thuộc vào quyết toán được phê duyệt bởi các cơ quan có thẩm quyền.

3.10. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ; chi phí đầu tư mặt bằng công nghiệp có hạ tầng kỹ thuật; chi phí sửa chữa;... Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh:

- Chi phí đầu tư mặt bằng công nghiệp có hạ tầng kỹ thuật được phân bổ theo thời hạn thuê;
- Công cụ, dụng cụ được phân bổ dần không quá 03 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh;
- Chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh một lần có giá trị lớn doanh nghiệp không thực hiện trích trước chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định được phân bổ dần không quá 03 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh.

3.11. Nợ phải trả

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

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

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

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP
Địa chỉ: Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.12. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Cổ phiếu quỹ

Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá mua và được trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán.

Cổ tức

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

Quỹ dự trữ

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo qui định trong Điều lệ Tổng Công ty.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự trữ theo Điều lệ Tổng Công ty và theo các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.13. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu cho thuê đất và kinh doanh hạ tầng

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu từ tiền cho thuê tài sản hoạt động được trình bày tại Mục 3.7.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

Lãi tiền gửi

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

Thu nhập đầu tư

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Tổng Công ty có quyền nhận khoản lãi.

3.14. Giá vốn hàng bán

Giá vốn cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ, bất động sản đầu tư cung cấp trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.

3.15. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm chi phí nhân viên quản lý; chi phí đồ dùng văn phòng; chi phí khấu hao TSCĐ; thuế, phí và lệ phí; chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi; chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác (chi phí thuê văn phòng, chi phí khác,...).

3.16. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20%.

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng của các dịch vụ do Tổng Công ty cung cấp được tính theo các mức thuế như sau:

- Cho thuê đất, phí hạ tầng, xử lý chất thải đối với các doanh nghiệp chế xuất: 0%
- Hoạt động cho thuê lại đất, cho thuê nhà xưởng, cho thuê văn phòng và các hoạt động khác: 10%

Theo Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30 tháng 06 năm 2025 của Chính phủ, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% cho một số nhóm hàng hóa và dịch vụ theo quy định kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2026.

Các loại thuế khác

Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các báo cáo thuế của Tổng Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

3.17. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Tổng Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Tổng Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tổng Công ty. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Tổng Công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Tổng Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm Ban Tổng Giám đốc, các cán bộ điều hành của Tổng Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

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

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tiền mặt	95.608.336	12.741.221
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	19.994.859.552	26.627.983.131
Các khoản tương đương tiền (*)	18.000.000.000	10.000.000.000
Cộng	**38.090.467.888**	**36.640.724.352**

(*) Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc 03 tháng tại ngày 31/12/2025, lãi suất 4,20%/năm đến 4,50%/năm.

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng tại ngày 31/12/2025, lãi suất từ 4,10%/năm đến 5,80%/năm.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2025 VND			Tại ngày 01/01/2025 VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con:						
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	849.100.146.787	2.680.093.868.760	-	849.100.146.787	2.509.626.906.360	-
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	242.452.980.000	3.312.789.354.000	-	242.452.980.000	1.983.706.200.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	201.688.600.000	721.779.000.000	-	201.688.600.000	649.601.100.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	200.655.000.000	617.202.432.000	-	200.655.000.000	555.832.872.000	-
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	197.027.735.730	196.489.776.042	-	197.027.735.730	229.785.638.160	-
Cộng	**1.690.924.462.517**		**-**	**1.690.924.462.517**		**-**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

	Tại ngày 31/12/2025 VND			Tại ngày 01/01/2025 VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên kết:						
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	1.050.432.527.264	2.457.694.800.000	-	1.050.432.527.264	3.574.828.800.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	255.000.000.000	924.205.000.000	-	255.000.000.000	879.580.000.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hoà	220.381.000.000	(*)	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	172.866.022.000	520.012.500.000	-	172.866.022.000	550.519.900.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	168.000.000.000	(*)	-	168.000.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	112.000.000.000	(*)	(27.383.710.000)	112.000.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	53.838.407.700	40.834.965.600	(8.233.734.000)	53.838.407.700	80.177.884.380	-
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	33.436.575.595	(*)	-	33.436.575.595	(*)	-
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	29.841.520.005	(*)	-	29.841.520.005	(*)	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	21.578.551.008	(*)	-	21.578.551.008	(*)	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	37.600.000.000	60.613.333.333	-	12.600.000.000	30.753.333.333	-
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	10.295.294.400	23.688.288.000	-	10.295.294.400	28.699.272.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	9.432.951.811	(*)	-	9.432.951.811	(*)	-
Cộng	**2.174.702.849.783**		**(35.617.444.000)**	**1.929.321.849.783**		**-**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

	Tại ngày 31/12/2025 VND			Tại ngày 01/01/2025 VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác:						
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cầu Đồng Nai	72.516.189.000	(*)	(72.516.189.000)	72.516.189.000	(*)	(64.821.823.804)
Công ty Cổ phần Đô thị Amata Biên Hoà	47.180.395.294	(*)	-	47.180.395.294	(*)	-
Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI	20.250.000.000	(*)	(233.961.000)	20.250.000.000	(*)	(6.489.189.000)
Công ty Cổ phần Xây lắp 1 Đồng Nai	7.489.690.056	(*)	-	7.489.690.056	(*)	-
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Đồng Nai	1.711.890.000	1.137.952.000	(573.938.000)	1.711.890.000	1.529.123.000	(182.767.000)
Cộng	**149.148.164.350**		**(73.324.088.000)**	**149.148.164.350**		**(71.493.779.804)**

Tổng Công ty đã xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trên cơ sở giá niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán và số lượng cổ phiếu mà Tổng Công ty đang nắm giữ tại ngày 31/12/2025.

(*) Tại ngày báo cáo, Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH(TIẾP THEO)

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan - Xem thêm Mục 6	69.810.229	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Mai	23.189.038.297	20.754.557.172
Công ty Cổ phần Tấm lợp và Vật liệu Xây dựng Đồng Nai	13.682.057.661	11.835.121.970
Công ty TNHH Charm Ming Global Việt Nam	11.031.628.566	-
Các khách hàng khác (*)	18.237.634.691	11.562.806.471
Cộng	**66.210.169.444**	**44.152.485.613**

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

4.4. Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Dự thu lãi tiền gửi	380.459.000	-	3.356.579.000	-
Phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDCO - Mỏ đá Xuân Hòa	8.014.233.331	-	3.165.231.387	-
Phải thu cổ tức	474.300.000	-	474.300.000	-
Phải thu khác	284.103.915	-	251.994.354	-
Cộng	**9.153.096.246**	**-**	**7.248.104.741**	**-**

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.5. Nợ xấu

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán	46.268.616.697	10.367.230.421	41.619.186.512	11.005.039.461

Thời gian quá hạn và giá trị các khoản nợ phải thu quá hạn theo từng đối tượng được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2025 VND			Tại ngày 01/01/2025 VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Mai	22.235.613.901	3.812.313.501	Từ 6 tháng đến trên 3 năm	19.820.710.279	4.535.164.165	Từ 6 tháng đến trên 3 năm
Công ty Cổ phần Tấm lợp và Vật liệu Xây dựng Đồng Nai	13.043.333.125	2.494.089.231	Từ 6 tháng đến trên 3 năm	11.209.270.952	2.642.357.046	Từ 6 tháng đến trên 3 năm
Các khách hàng khác	10.989.669.671	4.060.827.689	Từ 6 tháng đến trên 3 năm	10.589.205.281	3.827.518.250	Từ 6 tháng đến trên 3 năm
Cộng	**46.268.616.697**	**10.367.230.421**		**41.619.186.512**	**11.005.039.461**	

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP
Địa chỉ: Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.6. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá:				
Tại ngày 01/01/2025	3.646.591.259	7.093.736.125	3.083.779.066	13.824.106.450
Mua trong năm	-	26.272.727	485.656.405	511.929.132
Tại ngày 31/12/2025	**3.646.591.259**	**7.120.008.852**	**3.569.435.471**	**14.336.035.582**
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Tại ngày 01/01/2025	3.646.591.259	3.305.294.583	2.799.692.772	9.751.578.614
Khấu hao trong năm	-	748.441.224	277.175.500	1.025.616.724
Tại ngày 31/12/2025	**3.646.591.259**	**4.053.735.807**	**3.076.868.272**	**10.777.195.338**
Giá trị còn lại:				
Tại ngày 01/01/2025	-	3.788.441.542	284.086.294	4.072.527.836
Tại ngày 31/12/2025	**-**	**3.066.273.045**	**492.567.199**	**3.558.840.244**

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 6.816.348.202 VND.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.7. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm vi tính VND	Cộng VND
Nguyên giá:			
Tại ngày 01/01/2025	5.677.081.406	2.028.826.364	7.705.907.770
Mua trong năm	-	85.000.000	85.000.000
Tại ngày 31/12/2025	**5.677.081.406**	**2.113.826.364**	**7.790.907.770**
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2025	5.172.451.962	941.636.364	6.114.088.326
Khấu hao trong năm	504.629.444	238.298.000	742.927.444
Tại ngày 31/12/2025	**5.677.081.406**	**1.179.934.364**	**6.857.015.770**
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2025	504.629.444	1.087.190.000	1.591.819.444
Tại ngày 31/12/2025	**-**	**933.892.000**	**933.892.000**

Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 6.057.081.406 VND.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.8. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê	Tại ngày 01/01/2025 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 31/12/2025 VND
Nguyên giá:				
Cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Biên Hòa 1	115.772.827.803	198.911.738	-	115.971.739.541
Nhà xưởng khu công nghiệp Châu Đức	60.540.640.180	30.465.846.542	-	91.006.486.722
Tòa nhà Sonadezi	-	165.984.956.317	-	165.984.956.317
Cộng	**176.313.467.983**	**196.649.714.597**	**-**	**372.963.182.580**
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Biên Hòa 1	114.439.200.634	352.429.667	-	114.791.630.301
Nhà xưởng khu công nghiệp Châu Đức	8.628.359.000	4.259.767.000	-	12.888.126.000
Tòa nhà Sonadezi	-	2.018.172.000	-	2.018.172.000
Cộng	**123.067.559.634**	**6.630.368.667**	**-**	**129.697.928.301**
Giá trị còn lại:				
Cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Biên Hòa 1	1.333.627.169			1.180.109.240
Nhà xưởng khu công nghiệp Châu Đức	51.912.281.180			78.118.360.722
Tòa nhà Sonadezi	-			163.966.784.317
Cộng	**53.245.908.349**			**243.265.254.279**

Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 113.781.131.301 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Tại ngày báo cáo, Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

4.9. Chi phí trả trước dài hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Chi phí đầu tư mặt bằng công nghiệp có hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp Châu Đức (*)	308.874.805.304	310.810.618.802
Chi phí sửa chữa Khu công nghiệp Biên Hòa 1	1.270.539.532	2.721.011.220
Công cụ dụng cụ	935.610.626	1.235.530.628
Chi phí khác	1.969.627.905	668.267.691
Cộng	**313.050.583.367**	**315.435.428.341**

(*) Là khoản thanh toán tiền thuê đất tại khu công nghiệp Châu Đức theo Hợp đồng thuê đất số 12/HĐTĐ-SZC-KD ngày 21 tháng 07 năm 2014, Hợp đồng thuê đất số 12A/HĐTĐ-SZC-KD ngày 21 tháng 07 năm 2019, Hợp đồng thuê đất số 95/HĐTĐ-SZC-KD ngày 30 tháng 12 năm 2022 và Hợp đồng thuê đất số 97/HĐTĐ-SZC-KD ngày 24 tháng 07 năm 2023.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.10. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 6	13.164.969.225	13.164.969.225	2.080.688.495	2.080.688.495
Phải trả cho người bán:				
Công ty TNHH MTV Công nghiệp Hóa chất Mỏ Nam bộ - MICCO	1.397.435.641	1.397.435.641	431.255.389	431.255.389
Phải trả cho các đối tượng khác (*)	2.991.931.366	2.991.931.366	1.549.112.726	1.549.112.726
Cộng	**17.554.336.232**	**17.554.336.232**	**4.061.056.610**	**4.061.056.610**

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Tại ngày 01/01/2025 VND	Số phát sinh VND	Số đã khấu trừ VND	Tại ngày 31/12/2025 VND
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	11.238.602.491	22.861.049.340	(10.482.319.922)	23.617.331.909

	Tại ngày 01/01/2025 VND		Trong năm VND			Tại ngày 31/12/2025 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Đã khấu trừ	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	-	10.482.319.922	-	(10.482.319.922)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	4.184.634.071	4.077.939.690	(7.442.228.000)	-	-	820.345.761
Thuế thu nhập cá nhân	-	1.105.118.050	4.501.128.474	(4.833.648.824)	-	-	772.597.700
Thuế tài nguyên	-	584.507.627	9.151.615.107	(6.756.185.788)	-	-	2.979.936.946
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	10.220.605	-	14.375.899.472	(14.374.272.352)	-	8.593.485	-
Thuế, phí và lệ phí khác	-	531.478.365	6.189.564.711	(4.847.135.687)	-	-	1.873.907.389
Cộng	**10.220.605**	**6.405.738.113**	**48.778.467.376**	**(38.253.470.651)**	**(10.482.319.922)**	**8.593.485**	**6.446.787.796**

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.12. Phải trả người lao động

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

4.13. Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược từ bên liên quan - Xem thêm Mục 6	532.728.840	-
Nhận ký quỹ, ký cược	3.347.676.587	300.000.000
Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	-	899.232.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	180.702.852	152.292.852
Cộng	**4.061.108.279**	**1.351.524.852**
Dài hạn:		
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 6 (*)	33.600.000.000	33.600.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược từ bên liên quan - Xem thêm Mục 6	388.537.317	-
Nhận ký quỹ, ký cược	14.103.246.403	4.490.511.232
Cộng	**48.091.783.720**	**38.090.511.232**

(*) Là khoản phải trả các bên liên quan về khoản góp vốn liên doanh đầu tư xây dựng công trình cải tạo nâng cấp QL91 đoạn Km 14 - Km 50 + 889 theo hình thức hợp đồng BOT.

4.14. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Số dư đầu năm	11.056.518.810	21.642.232.979
Trích lập trong năm	6.360.522.000	8.056.153.000
Tăng khác	13.204.640	61.390.000
Sử dụng trong năm	(9.221.475.172)	(10.321.901.419)
Hoàn nhập trong năm	-	(8.381.355.750)
Số dư cuối năm	**8.208.770.278**	**11.056.518.810**

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.15. Vốn chủ sở hữu

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu				
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2024	3.765.000.000.000	(90.100.000)	117.972.591.153	519.381.220.261	4.402.263.711.414
Lãi trong năm trước	-	-	-	515.323.295.337	515.323.295.337
Chia cổ tức	-	-	-	(451.790.160.000)	(451.790.160.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	22.540.120.000	(22.540.120.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(4.505.743.000)	(4.505.743.000)
Tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(3.550.410.000)	(3.550.410.000)
Hoàn nhập quỹ công tác xã hội cộng đồng	-	-	-	8.381.355.750	8.381.355.750
Tại ngày 01/01/2025	3.765.000.000.000	(90.100.000)	140.512.711.153	560.699.438.348	4.466.122.049.501
Lãi trong năm nay	-	-	-	576.303.792.197	576.303.792.197
Chia cổ tức	-	-	-	(489.439.340.000)	(489.439.340.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	25.759.742.000	(25.759.742.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(6.360.522.000)	(6.360.522.000)
Tại ngày 31/12/2025	**3.765.000.000.000**	**(90.100.000)**	**166.272.453.153**	**615.443.626.545**	**4.546.625.979.698**

Việc chia cổ tức và phân phối lợi nhuận trong năm nay được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 96/NQ-SNZ-QTTH ngày 25 tháng 04 năm 2025.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.15.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Nhà nước	3.747.567.000.000	3.747.567.000.000
Vốn góp của các cổ đông khác	17.433.000.000	17.433.000.000
Cộng	**3.765.000.000.000**	**3.765.000.000.000**

4.15.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	376.500.000	376.500.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	376.500.000	376.500.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại (cổ phiếu quỹ)	(8.200)	(8.200)
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	376.491.800	376.491.800

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

4.15.4. Cổ tức

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Cổ tức năm 2024 (13%)	489.439.340.000	-
Cổ tức năm 2023 (12%)	-	451.790.160.000
Cộng	**489.439.340.000**	**451.790.160.000**

Căn cứ vào Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 96/NQ-SNZ-QTTH ngày 25 tháng 04 năm 2025, cổ tức năm 2024 được chia với tỷ lệ 13% vốn điều lệ.

4.16. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
Ngoại tệ các loại:		
USD	106.598,16	106.598,16
EUR	15,00	15,00
Số lượng cổ phiếu được chia cổ tức bằng cổ phiếu của:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	9.368.000	9.368.000
Công ty Cổ phần Đô thị Amata Biên Hòa	540.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.1. Doanh thu cung cấp dịch vụ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu kinh doanh đất, hạ tầng Khu công nghiệp Châu Đức	45.535.915.257	222.946.380.592
Doanh thu kinh doanh đất, hạ tầng Khu công nghiệp Biên Hòa	36.072.145.232	39.568.807.766
Doanh thu kinh doanh cho thuê tòa nhà Sonadezi	10.193.599.933	-
Doanh thu khác	11.260.212.869	3.471.390.873
Cộng	**103.061.873.291**	**265.986.579.231**
Trong đó, doanh thu cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 6	2.215.371.874	1.098.248.021

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn kinh doanh đất, hạ tầng Khu công nghiệp Châu Đức	11.007.406.695	148.979.674.422
Giá vốn kinh doanh đất, hạ tầng Khu công nghiệp Biên Hòa 1	23.304.548.792	28.712.308.128
Giá vốn kinh doanh cho thuê tòa nhà Sonadezi	5.699.800.269	-
Giá vốn khác	1.318.621.586	5.460.736.261
Cộng	**41.330.377.342**	**183.152.718.811**

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia	597.971.571.200	480.934.364.714
Lãi tiền gửi	18.439.850.951	24.036.550.572
Doanh thu tài chính khác	90.139.005	149.796.657
Cộng	**616.501.561.156**	**505.120.711.943**

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP
Địa chỉ: Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.4. Chi phí tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí dự phòng/(hoàn nhập) tổn thất đầu tư	37.447.752.196	(1.014.660.537)
Chi phí tài chính khác	118.225.840	3.818.496.480
Cộng	**37.565.978.036**	**2.803.835.943**

5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	33.018.034.937	30.527.605.085
Chi phí đồ dùng văn phòng	801.116.735	917.107.371
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.572.056.467	1.138.647.598
Thuế, phí và lệ phí	290.387.558	70.857.404
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	5.287.239.225	7.157.158.227
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.607.499.708	2.583.916.759
Chi phí khác bằng tiền	15.878.254.279	17.521.247.179
Chi phí thuê văn phòng	*3.224.452.500*	*4.299.270.000*
Chi phí khác	*12.653.801.779*	*13.221.977.179*
Cộng	**60.454.588.909**	**59.916.539.623**

5.6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên	33.018.034.937	30.527.605.085
Chi phí khấu hao	8.398.912.835	11.110.680.883
Chi phí dự phòng	5.287.239.225	7.157.158.227
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.054.971.177	10.151.570.161
Chi phí khác bằng tiền	41.212.477.935	180.931.520.844
Cộng	**100.971.636.109**	**239.878.535.200**

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	580.381.731.887	525.360.204.257
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	38.069.676.768	5.758.705.057
Trừ: Thu nhập miễn thuế	(598.061.710.205)	(480.934.364.714)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	20.389.698.450	50.184.544.600
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**4.077.939.690**	**10.036.908.920**

Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí khi tính thuế như:

- Khoản chi thực tế phát sinh không liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp;
- Khoản chi không có đủ hóa đơn, chứng từ hợp pháp theo quy định của pháp luật.

Thu nhập miễn thuế là khoản thu nhập được chia từ hoạt động góp vốn sau khi bên nhận góp vốn đã nộp thuế TNDN theo quy định của Luật thuế TNDN.

6. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan	Mối quan hệ
1. Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	Công ty con trực tiếp
2. Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	Công ty con trực tiếp
3. Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	Công ty con trực tiếp
4. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	Công ty con trực tiếp
5. Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Công ty con trực tiếp
6. Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Công ty con gián tiếp
7. Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Công ty con gián tiếp
8. Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Công ty con gián tiếp
9. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Công ty con gián tiếp
10. Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	Công ty con gián tiếp
11. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	Công ty con gián tiếp
12. Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hòa	Công ty con gián tiếp
13. Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Công ty liên kết
14. Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	Công ty liên kết
15. Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	Công ty liên kết
16. Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	Công ty liên kết
17. Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	Công ty liên kết
18. Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	Công ty liên kết
19. Công ty TNHH Tiên Triết	Công ty có người liên quan của người quản lý
20. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng	Nhân sự quản lý chủ chốt

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	27.605.116	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	16.178.483	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	21.076.630	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	4.950.000	-
Cộng - Xem thêm Mục 4.3	**69.810.229**	**-**
Phải trả người bán ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	10.133.213.321	47.366.836
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	1.716.332.112	-
Công ty TNHH Tiên Triết	885.543.054	1.931.983.939
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	379.409.338	101.337.720
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	50.471.400	-
Cộng - Xem thêm Mục 4.10	**13.164.969.225**	**2.080.688.495**
Ký quỹ, ký cược - Xem thêm Mục 4.13:		
Ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	532.728.840	-
Dài hạn:		
Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức	388.537.317	-
Phải trả dài hạn khác:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	22.400.000.000	22.400.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	11.200.000.000	11.200.000.000
Cộng - Xem thêm Mục 4.13	**33.600.000.000**	**33.600.000.000**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Trong năm, Tổng Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	746.062.638	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	447.292.340	-
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	369.538.555	378.357.098
Công ty TNHH Tiên Triết	305.798.341	301.991.541
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	207.427.664	240.466.263
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	139.252.336	177.433.119
Cộng - Xem thêm Mục 5.1	**2.215.371.874**	**1.098.248.021**
Mua hàng hóa, dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	171.769.108.256	4.824.881.966
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	3.789.130.235	20.822.084.490
Công ty TNHH Tiên Triết	3.336.239.845	5.043.684.375
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	849.269.362	137.574.000
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	483.507.411	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	37.410.000	14.720.000
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	-	14.100.000
Cộng	**180.264.665.109**	**30.857.044.831**
Chi hộ:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hòa	845.136.954	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia:		
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	147.286.944.000	152.547.192.000
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	122.859.072.000	92.144.304.000
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	85.015.980.000	43.452.612.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	84.312.000.000	56.208.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	46.071.000.000	30.714.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	41.601.000.000	45.761.100.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	38.250.000.000	28.050.000.000
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	15.370.276.800	15.370.276.800
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	6.800.000.000	6.000.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	3.507.840.000	3.507.840.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	3.000.000.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	1.639.958.400	1.366.632.000
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	1.417.500.000	1.417.500.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	840.000.000	840.000.000
Cộng	**597.971.571.200**	**479.379.456.800**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Cổ tức đã chia:		
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	79.430.000	105.960.000

Cam kết bảo lãnh:

- Tổng Công ty đã dùng thư bảo lãnh của mình để bảo đảm cho khoản vay của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành tại Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa với số dư nợ gốc và tiền lãi cùng các nghĩa vụ tài chính phát sinh từ số nợ gốc này với số tiền tối đa là 181.240.000.000 VND.
- Tổng Công ty đã dùng thư bảo lãnh của mình để bảo đảm cho khoản vay của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức tại Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa với số dư nợ gốc và tiền lãi cùng các nghĩa vụ tài chính phát sinh từ số nợ gốc này với số tiền tối đa là 107.732.000.000 VND.

Tiền lương và thù lao của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng được hưởng trong năm như sau:

Tên	Chức vụ	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Trương Đình Hiệp	Chủ tịch Hội đồng quản trị	1.227.113.000	1.534.762.482
Bà Đỗ Thị Thu Hằng	Chủ tịch Hội đồng quản trị (miễn nhiệm ngày 16/04/2024)	-	461.939.500
Ông Trần Thanh Hải	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	1.421.095.000	1.645.250.323
Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.245.275.000	1.497.734.674
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.239.546.000	1.432.604.786
Bà Lương Minh Hiền	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.182.969.000	1.379.088.877
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị	199.114.000	269.474.233
Ông Phạm Quốc Chí	Thành viên Hội đồng quản trị	199.114.000	269.474.233
Bà Lê Thị Bích Loan	Kế toán trưởng	812.495.000	811.411.202
Cộng		**7.526.721.000**	**9.301.740.310**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

Tên	Chức vụ	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Bà Đặng Lê Bích Phượng	Trưởng ban	1.018.735.000	764.161.088
Ông Trần Ngọc Tòng	Thành viên	116.151.000	157.193.301
Bà Phạm Thị Cẩm Hà	Thành viên	116.151.000	157.193.301
Cộng		**1.251.037.000**	**1.078.547.690**

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

Không có vấn đề hoặc tình huống nào khác phát sinh kể từ ngày 31/12/2025 có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể có ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hoặc tình hình của Tổng Công ty trong những năm tài chính sắp tới.

Trần Thanh Hải	**Lê Thị Bích Loan**	**Nguyễn Thị Chung**
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập**

Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2026

RSM

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	05 - 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 63

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON
Địa chỉ: Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã được kiểm toán của Tổng Công ty và các công ty con (dưới đây cùng với Tổng Công ty gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Tổng Công ty bao gồm:

Tên	Chức vụ
Ông Trương Đình Hiệp	Chủ tịch
Ông Trần Thanh Hải	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên
Ông Phạm Quốc Chí	Thành viên
Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên
Bà Lương Minh Hiền	Thành viên

Danh sách các thành viên Ban Kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Tổng Công ty bao gồm:

Tên	Chức vụ
Bà Đặng Lê Bích Phượng	Trưởng ban
Ông Trần Ngọc Tòng	Thành viên
Bà Phạm Thị Cẩm Hà	Thành viên

Danh sách các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Tổng Công ty bao gồm:

Tên	Chức vụ
Ông Trần Thanh Hải	Tổng Giám đốc
Ông Đinh Ngọc Thuận	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Lương Minh Hiền	Phó Tổng Giám đốc

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên RSM Quốc tế.

(Xem trang tiếp theo)

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất hằng kỳ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong kỳ. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty xác nhận rằng Tập đoàn đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính hợp nhất được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam cũng như các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Tập đoàn và thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

M.S.D.N: 3600335355 TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Trần Thanh Hải
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 24 tháng 03 năm 2026

RSM

RSM Việt Nam
Tầng 3A, Tòa nhà L'Mak The Signature
147-147Bis Hai Bà Trưng
Phường Võ Thị Sáu, Quận 3
TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
T +8428 3827 5026
contact.hcm@rsm.com.vn
www.rsm.global/vietnam

Số: 277/2026/KT-RSMHCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các cổ đông**
Các thành viên Hội đồng quản trị
Các thành viên Ban Tổng Giám đốc
TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính hợp nhất

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty") và các công ty con (cùng với Tổng Công ty dưới đây gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 24 tháng 03 năm 2026 từ trang 05 đến trang 63, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất theo 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất dựa trên kết quả 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 phải 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 hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn. 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 hợp nhất.

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

RSM Vietnam is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network.
Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right.
The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 và hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Như đã trình bày tại Mục 2.1 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**7.017.062.220.234**	**6.953.038.408.724**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	4.1	**1.362.084.974.398**	**1.599.779.077.056**
1. Tiền	111		604.352.469.202	400.136.046.773
2. Các khoản tương đương tiền	112		757.732.505.196	1.199.643.030.283
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**2.449.394.500.000**	**2.088.660.471.233**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	2.449.394.500.000	2.088.660.471.233
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**787.130.832.532**	**864.109.251.117**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	589.651.273.355	668.217.707.209
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	123.818.872.280	88.939.461.752
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	159.504.187.234	184.170.750.615
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(85.843.500.337)	(77.218.668.459)
IV. Hàng tồn kho	**140**	4.7	**2.267.746.571.259**	**2.213.026.768.354**
1. Hàng tồn kho	141		2.269.560.005.547	2.214.907.831.042
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.813.434.288)	(1.881.062.688)
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**150.705.342.045**	**187.462.840.964**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.12	15.679.742.220	68.951.460.028
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		112.416.652.127	113.983.465.863
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.15	22.608.947.698	4.527.915.073

(Xem trang tiếp theo)

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**15.282.594.062.880**	**14.151.161.724.246**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**144.415.164.132**	**125.965.106.976**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		74.540.000	74.540.000
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		200.000.000	200.000.000
3. Phải thu dài hạn khác	216	4.5	150.691.242.532	132.241.185.376
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	4.6	(6.550.618.400)	(6.550.618.400)
II. Tài sản cố định	**220**		**4.282.171.915.566**	**4.454.199.509.626**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	3.936.090.672.081	4.098.097.016.472
Nguyên giá	222		9.985.920.355.203	9.711.536.082.716
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6.049.829.683.122)	(5.613.439.066.244)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.9	346.081.243.485	356.102.493.154
Nguyên giá	228		517.473.159.135	516.853.838.162
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(171.391.915.650)	(160.751.345.008)
III. Bất động sản đầu tư	**230**	4.10	**3.419.708.249.838**	**3.034.570.156.068**
1. Nguyên giá	231		5.500.820.099.781	4.798.629.336.929
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(2.081.111.849.943)	(1.764.059.180.861)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**5.362.755.514.091**	**4.634.768.192.882**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.11	5.362.755.514.091	4.634.768.192.882
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**959.571.332.695**	**853.010.698.941**
1. Đầu tư vào công ty liên kết	252	4.2	832.998.248.327	697.103.368.846
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	4.2	219.948.164.350	219.948.164.350
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	4.2	(93.933.579.982)	(84.040.834.255)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		558.500.000	20.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**1.113.971.886.558**	**1.048.648.059.753**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.12	1.044.319.707.244	964.031.115.642
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.9	69.652.179.314	84.616.944.111
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**22.299.656.283.114**	**21.104.200.132.970**

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON
Địa chỉ: Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**10.381.110.298.414**	**10.236.101.118.525**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**3.575.902.553.179**	**3.918.997.948.361**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.13	650.243.184.195	589.157.407.351
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.14	352.032.157.521	790.470.044.372
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.15	162.820.006.751	158.795.315.513
4. Phải trả người lao động	314	4.16	213.262.139.162	197.818.377.111
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.17	123.799.382.596	138.875.351.229
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.18	145.624.117.654	128.174.899.081
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.19	599.376.735.602	441.492.573.730
8. Vay ngắn hạn	320	4.20	1.058.949.628.529	1.214.726.166.923
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		29.436.139.014	20.848.298.136
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.21	240.359.062.155	238.639.514.915
II. Nợ dài hạn	**330**		**6.805.207.745.235**	**6.317.103.170.164**
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		17.670.138.296	20.692.516.442
2. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.17	980.216.010.530	936.338.999.945
3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.18	2.493.626.195.507	2.309.003.113.307
4. Phải trả dài hạn khác	337	4.19	274.232.442.489	250.475.468.529
5. Vay dài hạn	338	4.20	3.039.462.958.413	2.797.381.695.184
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	3.211.376.757

(Xem trang tiếp theo)

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**11.918.545.984.700**	**10.868.099.014.445**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	4.22	**11.918.545.984.700**	**10.868.099.014.445**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.765.000.000.000	3.765.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.765.000.000.000	3.765.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		86.559.686.249	86.559.686.249
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		608.405.126.002	513.942.926.002
4. Cổ phiếu quỹ	415		(90.100.000)	(90.100.000)
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		(592.863.242.704)	(592.863.242.704)
6. Quỹ đầu tư phát triển	418		984.748.713.319	919.375.128.877
7. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		9.662.316.934	9.662.316.934
8. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		2.421.555.678.865	1.967.856.075.600
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		1.138.781.405.485	1.005.417.573.218
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.282.774.273.380	962.438.502.382
9. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		4.635.567.806.035	4.198.656.223.487
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**22.299.656.283.114**	**21.104.200.132.970**

Trần Thanh Hải
Tổng Giám đốc

Lê Thị Bích Loan
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Chung
Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 24 tháng 03 năm 2026

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON
Địa chỉ: Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 02 - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	5.1	6.796.157.810.457	5.873.085.755.439
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		28.000.000	2.008.366.752
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		6.796.129.810.457	5.871.077.388.687
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	3.744.677.438.246	3.490.189.535.873
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		3.051.452.372.211	2.380.887.852.814
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	162.131.400.799	190.333.030.161
7. Chi phí tài chính	22	5.4	115.608.358.515	112.414.030.980
Trong đó, chi phí lãi vay	*23*		*83.070.045.254*	*103.012.674.827*
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24		139.831.753.405	86.559.312.403
9. Chi phí bán hàng	25	5.5	120.799.476.173	120.309.147.977
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	534.642.957.399	470.964.717.592
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		2.582.364.734.328	1.954.092.298.829
12. Thu nhập khác	31		50.762.810.068	24.225.072.314
13. Chi phí khác	32		59.570.131.971	31.434.423.277
14. Lợi nhuận khác	40		(8.807.321.903)	(7.209.350.963)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		2.573.557.412.425	1.946.882.947.866
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	428.034.701.274	336.456.267.062
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	5.9	14.964.764.797	(5.445.335.680)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		2.130.557.946.354	1.615.872.016.484
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		1.282.774.273.380	965.988.912.382
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		847.783.672.974	649.883.104.102
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.22.3	3.183	2.389
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.22.3	3.183	2.389

Trần Thanh Hải
Tổng Giám đốc

Lê Thị Bích Loan
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Chung
Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Mẫu số B 03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**		**2.573.557.412.425**	**1.946.882.947.866**
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		821.877.215.780	786.326.838.567
Các khoản dự phòng	03		34.590.787.525	27.776.329.579
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		21.041.311.320	(47.974.630.398)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(291.183.354.062)	(227.240.731.769)
Chi phí lãi vay	06	5.4	83.070.045.254	103.012.674.827
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	167.428.765
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	**08**		**3.242.953.418.242**	**2.588.950.857.437**
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		105.001.464.168	114.438.652.584
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(38.065.595.823)	(180.072.345.385)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(1.792.543.136)	550.895.793.453
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(109.963.928.397)	379.686.712.739
Tiền lãi vay đã trả	14		(73.765.857.335)	(107.283.305.182)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.15	(435.834.460.842)	(318.502.131.087)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		499.171.550	396.410.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(154.055.392.367)	(134.988.930.241)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**2.534.976.276.060**	**2.893.521.714.318**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(2.028.976.490.164)	(1.423.783.978.114)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		4.579.907.288	1.714.350.532
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(2.791.861.473.405)	(2.782.674.500.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		2.450.362.580.548	2.535.520.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		210.058.056.289	192.266.519.226
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(2.155.837.419.444)**	**(1.476.957.608.356)**

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON
Địa chỉ: Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số		Năm 2025	Năm 2024
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		241.963.856.111	579.937.920.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	1.566.472.659.754	1.754.550.440.558
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(1.499.689.182.053)	(2.511.032.738.048)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(925.885.281.900)	(791.305.662.150)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(617.137.948.088)**	**(967.850.039.640)**
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM (50 = 20+30+40)	**50**		**(237.999.091.472)**	**448.714.066.322**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		1.599.779.077.056	1.150.835.471.673
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		304.988.814	229.539.061
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM (70 = 50+60+61)	**70**	4.1	**1.362.084.974.398**	**1.599.779.077.056**

Trần Thanh Hải	**Lê Thị Bích Loan**	**Nguyễn Thị Chung**
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập biểu**

Đồng Nai, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty" hoặc "công ty mẹ") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 3600335363 ngày 01 tháng 07 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 07 tháng 10 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai Cấp để thay đổi địa chỉ trụ sở chính sau sáp nhập hành chính theo chủ trương của Nhà nước.

Tiền thân của Tổng Công ty là Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa - Doanh nghiệp Nhà nước được thành lập theo Quyết định số 1713/QĐUBT ngày 15 tháng 12 năm 1990 và đăng ký lại theo Quyết định số 2271/QĐ-UBT ngày 17 tháng 12 năm 1992 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai. Ngày 01 tháng 07 năm 2005, Tổng Công ty chuyển sang hoạt động theo mô hình công ty mẹ - công ty con theo Quyết định số 2335/QĐ-UBT ngày 29 tháng 06 năm 2005 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Ngày 13 tháng 11 năm 2017, Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội đã ban hành Quyết định số 925/QĐ - SGDHN chấp thuận đăng ký giao dịch cổ phiếu của Tổng Công ty với Mã chứng khoán SNZ.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh mới nhất là 3.765.000.000.000 VND, được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2025	
	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Nhà nước	3.747.567.000.000	99,54
Các cổ đông khác	17.433.000.000	0,46
Cộng	**3.765.000.000.000**	**100,00**

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty được đặt tại Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Tổng Công ty có đầu tư vào các công ty con như được trình bày tại Mục 1.5 dưới đây (cùng với Tổng Công ty dưới đây gọi chung là "Tập đoàn").

Tổng số nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 70 (31/12/2024: 55 người).

1.2. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính của Tổng Công ty là:

- Đầu tư phát triển đô thị công nghiệp, khu công nghiệp, khu dân cư;
- Dịch vụ du lịch;
- Dịch vụ quản lý môi trường;
- Đầu tư chính vào doanh nghiệp khác;
- Cho thuê nhà ở;
- Mua, bán, cho thuê kho bãi và nhà xưởng;
- Xây dựng nhà các loại;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Đối với Tổng Công ty và các công ty con hoạt động trong lĩnh vực dịch vụ, bán hàng thì chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường là 12 tháng.

Đối với các công ty con còn lại thì chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường được tính từ thời điểm mua nguyên vật liệu để tham gia vào một quy trình sản xuất đến khi chuyển đổi thành tiền hoặc tài sản dễ chuyển đổi thành tiền.

1.4. Cấu trúc Tập đoàn

Vào đầu năm 2025, Tập đoàn được cấu trúc theo hình thức sở hữu đa cấp gồm công ty mẹ, 06 công ty con trực tiếp và 05 công ty con gián tiếp. Trong năm, Tổng Công ty không còn quyền kiểm soát tại 01 công ty con gián tiếp - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai; đồng thời, Tổng Công ty góp vốn thành lập 01 công ty con gián tiếp - Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hoà. Theo đó, Tập đoàn được cấu trúc theo hình thức sở hữu đa cấp gồm công ty mẹ, 05 công ty con trực tiếp và 06 công ty con gián tiếp - Xem thêm Mục 1.5.

Đơn vị trực thuộc của Tổng Công ty tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 gồm:

Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ
Chi nhánh Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Khu công nghiệp Châu Đức, xã Ngãi Giao, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

1.5. Các công ty con được hợp nhất

Các công ty con trực tiếp:

STT	Tên công ty	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp trực tiếp	Tỷ lệ lợi ích
1.	Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	Khai thác, xử lý nước phục vụ sinh hoạt đô thị và công nghiệp, phân phối nước sạch	Số 48, Đường Cách Mạng Tháng Tám, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	63,99%	63,99%	63,99%
2.	Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Thu gom rác thải không độc hại	12 Huỳnh Văn Nghệ, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	64,04%	64,04%	64,04%
3.	Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	Kinh doanh dịch vụ cảng biển	1B-D3, KP Bình Dương, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	51,00%	51,00%	51,00%
4.	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê khu công nghiệp	Số 47, đường D9, Khu dân cư Đường Võ Thị Sáu, khu phố Vinh Thạnh, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	57,95%	57,86%	57,95%
5.	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	56,16%	52,75%	56,16%

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

1.5. Các công ty con được hợp nhất (tiếp theo)

Các công ty con gián tiếp:

STT	Tên công ty	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp trực tiếp	Tỷ lệ lợi ích
1.	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	60,51%	46,22%	53,26%
2.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Thu gom rác thải không độc hại	Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	47,00%	20,00%	35,38%
3.	Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, kinh doanh bất động sản	Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	57,72%	46,84%	52,58%
4.	Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Xây dựng công trình	Số 113-116 lô C2, Đường 9, Khu dân cư An Bình, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	60,44%	37,95%	49,81%
5.	Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	443 Thôn 6, xã Tân Minh, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam	91,10%	42,00%	67,53%
6.	Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hoà	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Lô LK37 - 12B, Khu đô thị Mỹ Gia, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	79,07%	40,069%	62,63%

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

1.6. Các công ty liên kết được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Các công ty liên kết trực tiếp:

STT	Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
1.	Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	46,45%	46,45%	46,45%
2.	Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	Xây dựng công trình dân dụng	Số 9 Đường Huỳnh Văn Nghệ, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	40,00%	40,00%	40,00%
3.	Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	Sản xuất kinh doanh sản phẩm về sơn, bột trét tường	Đường số 6, Khu công nghiệp Hố Nai, phường Hố Nai, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	30,01%	30,01%	30,01%
4.	Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	Đào tạo cao đẳng, đại học và sau đại học	Số 1, Đường 6A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	40,00%	40,00%	40,00%
5.	Công ty Cổ phần Đầu tư quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	Xây dựng công trình giao thông, đầu tư xây dựng công trình giao thông (theo phương thức hợp đồng Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao (BOT))	Số 315, Đường Võ Nguyên Giáp, phường Phước Tân, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	39,72%	39,72%	39,72%
6.	Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	Kinh doanh nhà và hạ tầng, xây dựng	Số 121 Phan Chu Trinh, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	36,00%	36,00%	36,00%
7.	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	Sản xuất công nghiệp và dịch vụ	138, KP 1, Đường Nguyễn Ái Quốc (quốc lộ 1A cũ), phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	35,99%	35,99%	35,99%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

1.6. Các công ty liên kết được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

Các công ty liên kết gián tiếp:

STT	Tên công ty	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
1.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai	Vận tải hàng hóa ven biển và viễn dương	Số 1B - D3, khu phố Bình Dương, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	45,00%	45,00%	22,95%
2.	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Cấp Nước Đồng Nai	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	Số 52, Đường Cách Mạng Tháng Tám, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	36,00%	36,00%	23,04%
3.	Công ty Cổ phần Cảng Long Thành	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải	Cảng Gò Dầu A, xã Phước Thái, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	30,00%	30,00%	15,30%
4.	Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ	Số 315, Đường Võ Nguyên Giáp, phường Phước Tân, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	30,00%	30,00%	19,58%

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND"), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 và hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, cùng với các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

2.2. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.3. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là VND.

2.4. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất là báo cáo tài chính của Tập đoàn mà trong đó tài sản, nợ, nguồn vốn, doanh thu, chi phí và dòng tiền của công ty mẹ và các công ty con được trình bày như một doanh nghiệp độc lập không tính đến ranh giới pháp lý của các công ty riêng biệt. Các báo cáo tài chính của các công ty con đã được lập cho cùng năm tài chính với công ty mẹ theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của công ty mẹ. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các công ty con và công ty mẹ.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con, trừ trường hợp quyền kiểm soát của Tập đoàn chỉ là tạm thời khi công ty con chỉ được mua và nắm giữ cho mục đích bán lại trong thời gian không quá 12 tháng.

Phương pháp ghi nhận lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong thu nhập thuần và tài sản thuần của công ty con được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Phương pháp kế toán ghi nhận lãi, lỗ khi có sự thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con

Các thay đổi về tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con không đưa đến việc mất kiểm soát của Tập đoàn được hạch toán là giao dịch về vốn. Giá trị ghi sổ của Tập đoàn và lợi ích của cổ đông không kiểm soát được điều chỉnh để phản ánh sự thay đổi về tỷ lệ sở hữu tương ứng trong công ty con đó. Chênh lệch do điều chỉnh lợi ích của cổ đông không kiểm soát và giá trị hợp lý của khoản thanh toán được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của bảng cân đối kế toán hợp nhất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Ngay khi mất quyền kiểm soát công ty con, lãi lỗ của Tập đoàn được xác định là chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn với giá trị tài sản thuần chuyển nhượng tại thời điểm mất quyền kiểm soát cộng với giá trị lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

Phương pháp loại trừ giao dịch nội bộ

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ hoàn toàn khi hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện cũng được loại trừ trên báo cáo tài chính hợp nhất, trừ trường hợp chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG

3.1. Ngoại tệ

- Tỷ giá áp dụng trong kế toán là tỷ giá của ngân hàng các công ty trong Tập đoàn đang giao dịch;
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại tài sản là tỷ giá mua ngoại tệ;
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại nợ phải trả là tỷ giá bán ngoại tệ.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong quá trình thanh toán được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ. Số dư các khoản mục tiền, nợ phải thu, nợ phải trả có gốc ngoại tệ, ngoại trừ số dư các khoản trả trước cho người bán bằng ngoại tệ, số dư chi phí trả trước bằng ngoại tệ và số dư doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ, được chuyển đổi sang đồng tiền hạch toán theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế vào ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối năm sau khi bù trừ tăng giảm được hạch toán vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong kỳ.

3.2. Các ước tính kế toán

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

3.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

Các khoản tương đương tiền được xác định phù hợp với Chuẩn mực kế toán số 24 - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

3.4. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty liên kết khi Tập đoàn nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của bên nhận đầu tư mà không có thỏa thuận khác.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư vào công ty liên kết ban đầu được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh. Sau đó, giá trị của khoản đầu tư được điều chỉnh tăng giảm tương ứng với phần sở hữu của Tập đoàn trong lãi lỗ của công ty liên kết sau ngày mua.

Các khoản phân phối từ công ty liên kết sau ngày mua được ghi giảm giá trị của khoản đầu tư.

Đầu tư khác

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

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

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất, đối với các khoản đầu tư chứng khoán niêm yết hoặc đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán trong nước và là chứng khoán mua bán tự do trên thị trường khi giá chứng khoán thực tế trên thị trường thấp hơn giá trị của khoản đầu tư chứng khoán đang hạch toán trên sổ kế toán, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư chứng khoán được trích lập để phản ánh khoản lỗ do tổn thất với mức tối đa bằng giá trị đầu tư thực tế đang hạch toán trên sổ kế toán để bảo đảm phản ánh giá trị các khoản đầu tư không cao hơn giá trên thị trường.

Đối với các khoản đầu tư khác

Dự phòng tổn thất đối với khoản đầu tư khác được tính dựa trên giá trị hợp lý nếu giá trị hợp lý được xác định một cách đáng tin cậy. Nếu không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư.

3.5. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

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

Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.6. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

Giá gốc hàng tồn kho khác bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên tình hình hoạt động bình thường.

Chi phí mua của hàng tồn kho bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất được trừ (-) khỏi chi phí mua.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất, dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.7. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác và thuế trước bạ (nếu có).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Phương pháp khấu hao

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

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

▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	03 - 50 năm
▪ Máy móc thiết bị	03 - 25 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	03 - 30 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 12 năm
▪ TSCĐ hữu hình khác	02 - 40 năm

3.8. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

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

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

Chi phí phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu liên quan đến nhãn hiệu hàng hóa, quyền phát hành, danh sách khách hàng và các khoản mục tương tự về bản chất (kể cả trường hợp mua từ bên ngoài hoặc tạo ra từ nội bộ Công ty) luôn được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế, bao gồm:

STT	Địa điểm	Thời gian khấu hao
1.	Quyền sử dụng đất tại mỏ đá Xuân Hòa	11 năm
2.	Quyền sử dụng đất tại Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	20 - 48 năm
3.	Quyền sử dụng đất tại Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	15 năm
4.	Quyền sử dụng đất bao gồm 918m2 và 144m2 bổ sung tại số H22 Đường Võ Thị Sáu, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa	6 - 22 năm
5.	Quyền sử dụng đất tại Khu công nghiệp Biên Hòa 2, Khu công nghiệp Gò Dầu và Khu công nghiệp Xuân Lộc	36,5 năm - 47,5 năm

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy vi tính không phải là cấu phần không thể thiếu của phần cứng thì được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được khấu hao theo thời gian sử dụng hữu ích (02 - 10 năm).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

3.9. Thuê tài sản

Phân loại thuê tài sản

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

Thuê hoạt động

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

3.10. Cho thuê tài sản

Cho thuê hoạt động

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

Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê theo thời hạn của hợp đồng thuê. Doanh thu cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ theo phương pháp phân bổ số tiền cho thuê nhận trước 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, Tập đoàn có thể lựa chọn phương pháp ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê 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;
- Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Khấu hao tài sản cho thuê hoạt động được thực hiện trên cơ sở nhất quán với chính sách khấu hao của bên cho thuê áp dụng đối với những tài sản tương tự.

3.11. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Tập đoàn không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hình thành bất động sản đầu tư đó. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trực tiếp ban đầu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

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

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

▪ Chi phí đền bù, giải tỏa, quyền sử dụng đất	06 - 48 năm
▪ Cơ sở hạ tầng	05 - 41 năm
▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	03 - 45 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 - 30 năm
▪ Bất động sản đầu tư khác	04 - 25 năm

3.12. Chi phí xây dựng dở dang

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

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

Theo quy định về quản lý đầu tư và xây dựng của Nhà nước, tùy theo phân cấp quản lý, giá trị quyết toán các công trình xây dựng cơ bản hoàn thành cần được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Do đó, giá trị cuối cùng về giá trị các công trình xây dựng cơ bản có thể thay đổi và phụ thuộc vào quyết toán được phê duyệt bởi các cơ quan có thẩm quyền.

3.13. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

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

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

Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh của hoạt động BCC, các bên hợp doanh sẽ quyết định phân chia kết quả kinh doanh cho từng bên theo tỷ lệ góp vốn của các bên.

3.14. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ; tiền thuê đất trả trước; chi phí đền bù giải phóng mặt bằng và chi phí trả trước khác. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoản thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON
Địa chỉ: Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

3.15. Nợ phải trả

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

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

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

3.16. Chi phí đi vay

Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh.

Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

3.17. Chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ báo cáo như chi phí hạ tầng trích trước cho hoạt động kinh doanh nhà, chuyển quyền sử dụng đất; chi phí đầu tư hạ tầng trích trước cho hoạt động kinh doanh hạ tầng, chuyển quyền sử dụng mặt bằng công nghiệp và các khoản chi phí khác.

Chi phí giá vốn cho thuê đất khu công nghiệp trích trước cho các khoản doanh thu đã cung cấp cho khách hàng nhưng thực tế chưa hoàn tất giai đoạn đầu tư, được ghi nhận căn cứ vào các ước tính dựa trên quy định Nhà nước về định mức và dự toán trong ngành xây dựng.

Chi phí đầu tư hạ tầng trích trước cho hoạt động kinh doanh hạ tầng và chuyển quyền sử dụng mặt bằng công nghiệp của khu công nghiệp được ghi nhận căn cứ tỷ lệ doanh thu thực hiện hàng năm và tổng chi phí đầu tư ước tính.

3.18. Doanh thu chưa thực hiện

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

Hàng kỳ tính, xác định và kết chuyển doanh thu chưa thực hiện vào doanh thu trong kỳ phù hợp với thời gian thuê tài sản.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

3.19. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu, chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ phiếu quỹ

Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá mua và được trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Cổ tức

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

Quỹ dự trữ

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo quy định trong Điều lệ của các công ty trong Tập đoàn.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự trữ theo Điều lệ của Tổng Công ty và theo các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.20. Chênh lệch đánh giá lại tài sản

Cho mục đích xác định giá trị doanh nghiệp khi cổ phần hóa, Tập đoàn đã thực hiện đánh giá lại giá trị của các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết theo Biên bản định giá và căn cứ trên Hồ sơ quyết toán cổ phần hóa đã được các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Tập đoàn đã thực hiện ghi nhận tăng giá gốc của khoản đầu tư này trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất với số tiền là 592.863.242.704 VND (trong đó điều chỉnh đánh giá lại giá trị các khoản đầu tư vào công ty con là 558.488.719.712 VND và điều chỉnh đánh giá lại giá trị các khoản đầu tư vào công ty liên kết là 34.374.522.992 VND), trong khi phần vốn chủ sở hữu của các đơn vị nhận đầu tư này của Tập đoàn không được định giá lại - Xem thêm Mục 4.22.1.

Cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất, phần chênh lệch giữa giá trị của các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết được định giá lại và giá trị vốn chủ sở hữu tại các công ty nhận đầu tư được ghi nhận như một khoản giảm trừ vào chỉ tiêu "Chênh lệch đánh giá lại tài sản" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất của Tập đoàn.

3.21. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất của kỳ đó.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi bất động sản đã được hoàn thành và sẵn sàng bàn giao cho người mua, đồng thời thoả mãn tất cả năm (05) điều kiện sau:

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

Doanh thu cho thuê đất và kinh doanh hạ tầng

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu từ tiền cho thuê tài sản hoạt động được trình bày tại Mục 3.10.

Doanh thu cung cấp nước sạch

Doanh thu cung cấp nước sạch được ghi nhận vào từng kỳ (mỗi tháng) dựa trên khối lượng nước (m3) mà khách hàng đã tiêu dùng (chỉ số đồng hồ nước cuối năm trừ chỉ số đồng hồ nước đầu kỳ) nhân với đơn giá nước định mức luỹ tiến đối với hộ dân cư, đối với các khách hàng còn lại áp dụng đơn giá cố định được Tập đoàn công bố theo từng thời điểm.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo chính sách kế toán về hợp đồng xây dựng như trình bày tại Mục 3.22 dưới đây.

Lãi tiền gửi

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

Thu nhập đầu tư vào công ty liên kết

Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tương ứng với tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty liên kết.

3.22. Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán theo tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thưởng thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn;
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

3.23. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư, giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán ra và cung cấp trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

3.24. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm các khoản chi phí đi vay, khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính và lỗ tỷ giá hối đoái.

3.25. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí nhân viên; chi phí nguyên liệu, vật liệu và chi phí bằng tiền khác.

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

3.26. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất (và các luật thuế) có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp được tính theo các mức thuế như sau:

▪ Dịch vụ hệ thống chiếu sáng, công viên, quản lý chợ đêm, mai táng, hỏa táng và dịch vụ lắp đặt công trình từ nguồn kinh phí cộng đồng	Không chịu thuế
▪ Cho thuê đất, phí hạ tầng, xử lý chất thải, cung cấp nước sạch sản xuất đối với các doanh nghiệp chế xuất; dịch vụ cung cấp cho tàu nước ngoài; dịch vụ hút hầm vệ sinh, rác thải y tế	0%
▪ Cung cấp nước sạch sản xuất	5%
▪ Các hàng hoá, dịch vụ khác	10%

Theo Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ qui định chi tiết thi hành Nghị quyết số 174/2024/QH15 được Ủy ban thường vụ Quốc hội thông qua ngày 30 tháng 11 năm 2024, Tập đoàn được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% cho một số nhóm hàng hóa, dịch vụ theo quy định kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2026.

Các loại thuế khác

Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các báo cáo thuế của các công ty trong Tập đoàn sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế đối với báo cáo thuế của các công ty trong Tập đoàn.

3.27. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hợp nhất sau thuế của Tập đoàn sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Tập đoàn mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.28. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hợp nhất sau thuế của Tập đoàn sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Tập đoàn mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.29. Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh khác hoặc khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

3.30. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Tập đoàn hoặc chịu sự kiểm soát của Tập đoàn, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tập đoàn. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Tập đoàn dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Tập đoàn, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm Ban Tổng Giám đốc, các cán bộ điều hành của Tập đoàn, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

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

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tiền mặt	1.760.065.793	2.247.485.799
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	602.592.403.409	397.888.560.974
Các khoản tương đương tiền (*)	757.732.505.196	1.199.643.030.283
Cộng	**1.362.084.974.398**	**1.599.779.077.056**

(*) Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng tại ngày 31/12/2025.

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn được chi tiết như sau:

Đvt: Ngàn VND

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn gốc dưới 12 tháng	2.449.394.500	2.449.394.500	2.088.660.471	2.088.660.471

Một phần giá trị các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn tại các công ty con đang được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.20.

(Xem trang tiếp theo)

4.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

	Tại ngày 31/12/2025 VND			Tại ngày 01/01/2025 VND		
	Tỷ lệ lợi ích	Vốn góp theo phương pháp giá gốc	Vốn góp theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích	Vốn góp theo phương pháp giá gốc	Vốn góp theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Đầu tư vào công ty liên kết:						
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	46,45%	255.000.000.000	490.528.907.862	46,45%	255.000.000.000	421.599.165.247
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	39,72%	112.000.000.000	72.878.418.091	39,72%	112.000.000.000	75.056.094.856
Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI	19,58%	60.750.000.000	60.291.877.664	19,58%	60.750.000.000	48.043.438.678
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai (*)	35,99%	53.838.407.700	45.603.989.835		-	-
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	40,00%	33.436.575.595	39.173.219.120	40,00%	33.436.575.595	38.263.398.655
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	36,00%	21.578.551.008	53.100.597.155	36,00%	21.578.551.008	42.871.751.240
Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai	22,95%	13.500.000.000	15.304.181.929	22,95%	13.500.000.000	14.959.528.123
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	30,01%	10.295.294.400	20.049.261.597	30,01%	10.295.294.400	20.084.135.661
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	40,00%	9.432.951.811	9.840.682.230	40,00%	9.432.951.811	10.302.648.349
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Cấp nước Đồng Nai	23,04%	7.800.368.003	19.977.705.882	23,04%	7.800.368.003	19.672.049.566
Công ty Cổ phần Cảng Long Thành	15,30%	1.665.000.000	6.249.406.962	15,30%	1.665.000.000	6.251.158.471
Cộng		**579.297.148.517**	**832.998.248.327**		**525.458.740.817**	**697.103.368.846**

(*) Trong năm, Tổng Công ty không còn quyền kiểm soát tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai. Theo đó, khoản đầu tư này được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại ngày 31/12/2025.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

	Tại ngày 31/12/2025 VND			Tại ngày 01/01/2025 VND		
	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác:						
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai (BOT Cầu Đồng Nai)	72.516.189.000	(*)	(72.516.189.000)	72.516.189.000	(*)	(64.821.823.804)
Công ty Cổ phần Cấp nước Gia Tân	50.000.000.000	(*)	(20.843.452.982)	50.000.000.000	-	(19.036.243.451)
Công ty Cổ phần Đô thị Amata Biên Hòa	47.180.395.294	(*)	-	47.180.395.294	(*)	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	19.800.000.000	(*)	-	19.800.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	11.250.000.000	(*)	-	11.250.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Thảo Điền	10.000.000.000	(*)	-	10.000.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Xây lắp 1 Đồng Nai	7.489.690.056	(*)	-	7.489.690.056	(*)	-
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Đồng Nai	1.711.890.000	1.137.952.000	(573.938.000)	1.711.890.000	1.529.123.000	(182.767.000)
Cộng	**219.948.164.350**		**(93.933.579.982)**	**219.948.164.350**		**(84.040.834.255)**

(*) Tại ngày báo cáo, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (ngoại trừ Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Đồng Nai) để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác giá trị ghi sổ.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	1.430.674.222	5.086.795.408
Phải thu từ khách hàng:		
Phải thu khách hàng khác liên quan đến hoạt động dịch vụ cảng biển	182.727.438.572	144.090.911.934
Phải thu các khách hàng khác (*)	405.493.160.561	519.039.999.867
Cộng	**589.651.273.355**	**668.217.707.209**

(*) Tại ngày 31/12/2025, mỗi khoản phải thu các khách hàng khác nhỏ hơn 10% tổng số phải thu ngắn hạn của khách hàng.

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Trả trước cho người bán là bên liên quan - Xem thêm Mục 8	8.563.401.679	-
Trả trước cho người bán:		
Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Vĩnh Cửu	30.219.243.194	24.912.723.694
Các nhà cung cấp khác (*)	85.036.227.407	64.026.738.058
Cộng	**123.818.872.280**	**88.939.461.752**

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

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.5. Phải thu khác

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
	Giá trị	Giá trị
Ngắn hạn:		
Phải thu khác bên liên quan - Xem thêm Mục 8	3.043.029.000	3.575.757.840
Phải thu tiền hợp tác đầu tư Dự án khu dân cư Hữu Phước	70.459.646.685	12.554.835.283
Dự thu lãi tiền gửi	34.104.263.934	30.585.490.429
Khoản tiền bồi thường về việc phê duyệt bồi thường, hỗ trợ thuộc Dự án cụm công nghiệp Long Phước 1	11.250.269.997	33.264.795.796
Tạm ứng kinh phí bồi thường Dự án Khu công nghiệp Tân Đức	7.593.745.123	18.580.531.288
Ký quỹ, ký cược	315.731.979	433.227.931
Phải thu khác	32.737.500.516	85.176.112.048
Cộng	**159.504.187.234**	**184.170.750.615**
Dài hạn:		
Đầu tư hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần ICD Tân Cảng - Long Bình (*)	88.346.383.480	89.623.016.855
Ký quỹ, ký cược	55.868.780.652	36.141.590.121
Phải thu khác	6.476.078.400	6.476.578.400
Cộng	**150.691.242.532**	**132.241.185.376**

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.6. Nợ xấu

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	142.976.529.072	50.582.410.335	116.261.110.493	32.491.823.634

Thời gian quá hạn và giá trị các khoản nợ phải thu quá hạn theo từng đối tượng được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2025 VND			Tại ngày 01/01/2025 VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Mai	22.235.613.901	3.812.313.501	Từ 06 tháng đến trên 3 năm	19.820.710.279	4.535.164.165	Từ 06 tháng đến trên 3 năm
Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị TP. Biên Hoà	16.696.185.751	13.209.703.519	Trên 03 năm	-	-	
Công ty Cổ phần Cơ Điện Hoàng Hưng	14.127.359.466	3.218.659.137	Từ 01 năm đến 03 năm	5.794.077.746	-	Từ 01 năm đến 03 năm
Công ty Cổ phần Tấm lợp và Vật liệu Xây dựng Đồng Nai	13.043.333.125	2.494.089.231	Từ 06 tháng đến trên 03 năm	11.209.270.952	2.642.357.046	Từ 06 tháng đến trên 03 năm
Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	6.226.773.400	-	Trên 03 năm	6.226.773.400	-	Trên 03 năm
Các đối tượng khác	70.647.263.429	27.847.644.947	Trên 06 tháng	73.210.278.116	25.314.302.423	Trên 06 tháng
Cộng	**142.976.529.072**	**50.582.410.335**		**116.261.110.493**	**32.491.823.634**	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.7. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	50.147.456.930	(320.352.458)	49.741.199.331	(387.980.858)
Công cụ, dụng cụ	3.481.895.724	-	6.512.908.271	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.165.498.942.895	(1.493.081.830)	2.100.583.025.274	(1.493.081.830)
Dự án Khu công nghiệp, Khu đô thị Châu Đức	*1.579.192.529.032*	-	*1.512.856.063.865*	-
Dự án khu dân cư Hữu Phước	*238.466.167.811*	-	*204.710.109.807*	-
Các dự án khác	*347.840.246.052*	*(1.493.081.830)*	*383.016.851.602*	*(1.493.081.830)*
Thành phẩm	47.775.021.678	-	55.471.886.663	-
Hàng hóa	2.656.688.320	-	2.598.811.503	-
Cộng	**2.269.560.005.547**	**(1.813.434.288)**	**2.214.907.831.042**	**(1.881.062.688)**

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	TSCĐ hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2025	3.653.901.686.159	1.775.945.108.364	3.814.147.018.649	94.149.480.213	373.392.789.331	9.711.536.082.716
Đầu tư XDCB hoàn thành	103.508.570.318	37.449.739.956	217.848.680.523	1.299.503.820	261.876.360	360.368.370.977
Mua trong năm	2.895.554.764	7.586.813.864	29.216.343.872	4.290.646.982	1.603.941.062	45.593.300.544
Thanh lý, nhượng bán	(7.290.038.334)	(7.280.092.229)	(18.474.278.375)	(230.170.500)	-	(33.274.579.438)
Giảm do ngừng hợp nhất	(23.474.454.360)	(26.854.444.701)	(9.479.845.725)	(3.463.334.141)	(7.912.393.506)	(71.184.472.433)
Giảm khác	(21.855.001.262)	(5.150.554.420)	(2.898.148)	-	(109.893.333)	(27.118.347.163)
Tại ngày 31/12/2025	**3.707.686.317.285**	**1.781.696.570.834**	**4.033.255.020.796**	**96.046.126.374**	**367.236.319.914**	**9.985.920.355.203**
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2025	1.945.314.752.041	1.327.858.647.826	2.120.943.255.864	84.781.605.240	134.540.805.273	5.613.439.066.244
Khấu hao trong năm	185.946.260.935	106.452.201.592	217.155.775.845	3.746.374.824	27.337.013.038	540.637.626.234
Phân loại lại	(351.135.043)	351.135.043	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	(7.290.038.334)	(6.382.140.119)	(18.474.278.375)	(230.170.500)	-	(32.376.627.328)
Giảm do ngừng hợp nhất	(19.566.158.726)	(24.520.376.873)	(7.217.347.697)	(3.413.169.368)	(6.875.243.192)	(61.592.295.856)
Giảm khác	(9.756.326.982)	(521.759.190)	-	-	-	(10.278.086.172)
Tại ngày 31/12/2025	**2.094.297.353.891**	**1.403.237.708.279**	**2.312.407.405.637**	**84.884.640.196**	**155.002.575.119**	**6.049.829.683.122**
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2025	1.708.586.934.118	448.086.460.538	1.693.203.762.785	9.367.874.973	238.851.984.058	4.098.097.016.472
Tại ngày 31/12/2025	**1.613.388.963.394**	**378.458.862.555**	**1.720.847.615.159**	**11.161.486.178**	**212.233.744.795**	**3.936.090.672.081**

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 2.565.375.337.989 VND.

Một phần TSCĐ hữu hình của các công ty con được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn - Xem thêm Mục 4.20.

4.9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:				
Tại ngày 01/01/2025	496.459.318.087	17.399.677.048	2.994.843.027	516.853.838.162
Mua trong năm	-	978.617.000	-	978.617.000
Giảm do ngừng hợp nhất	-	(179.296.027)	(180.000.000)	(359.296.027)
Tại ngày 31/12/2025	**496.459.318.087**	**18.198.998.021**	**2.814.843.027**	**517.473.159.135**
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Tại ngày 01/01/2025	146.326.572.272	12.287.851.343	2.136.921.393	160.751.345.008
Khấu hao trong năm	9.836.019.833	1.059.113.903	57.232.920	10.952.366.656
Giảm do ngừng hợp nhất	-	(131.796.014)	(180.000.000)	(311.796.014)
Tại ngày 31/12/2025	**156.162.592.105**	**13.215.169.232**	**2.014.154.313**	**171.391.915.650**
Giá trị còn lại:				
Tại ngày 01/01/2025	350.132.745.815	5.111.825.705	857.921.634	356.102.493.154
Tại ngày 31/12/2025	**340.296.725.982**	**4.983.828.789**	**800.688.714**	**346.081.243.485**

Nguyên giá của TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 51.220.469.508 VND.

Một số quyền sử dụng đất của các công ty con được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn - Xem thêm Mục 4.20.

(Xem trang tiếp theo)

4.10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Chi phí đền bù, giải tỏa VND	Cơ sở hạ tầng VND	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	BĐS đầu tư khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2025	278.707.941.817	2.685.915.838.081	1.669.262.375.000	159.370.062.176	5.373.119.855	4.798.629.336.929
Đầu tư XDCB hoàn thành	200.135.146.150	72.168.985.084	252.497.583.462	29.455.921.532	-	554.257.636.228
Mua trong năm	-	-	165.984.956.317	-	-	165.984.956.317
Thanh lý, nhượng bán	-	(17.926.398.212)	-	-	-	(17.926.398.212)
Giảm khác	-	-	(111.725.000)	(13.706.481)	-	(125.431.481)
Tại ngày 31/12/2025	**478.843.087.967**	**2.740.158.424.953**	**2.087.633.189.779**	**188.812.277.227**	**5.373.119.855**	**5.500.820.099.781**
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2025	239.307.374.320	701.771.723.532	749.364.242.044	69.012.740.163	4.603.100.802	1.764.059.180.861
Khấu hao trong năm	166.863.383.163	64.361.387.084	92.610.682.177	10.192.605.169	265.471.007	334.293.528.600
Thanh lý, nhượng bán	-	(17.240.859.518)	-	-	-	(17.240.859.518)
Tại ngày 31/12/2025	**406.170.757.483**	**748.892.251.098**	**841.974.924.221**	**79.205.345.332**	**4.868.571.809**	**2.081.111.849.943**
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2025	39.400.567.497	1.984.144.114.549	919.898.132.956	90.357.322.013	770.019.053	3.034.570.156.068
Tại ngày 31/12/2025	**72.672.330.484**	**1.991.266.173.855**	**1.245.658.265.558**	**109.606.931.895**	**504.548.046**	**3.419.708.249.838**

Nguyên giá của bất động sản đầu tư cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 489.510.861.988 VND.

Một phần bất động sản đầu tư tại các công ty con được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn - Xem thêm Mục 4.20.

Tại ngày báo cáo, Tập đoàn chưa xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

4.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Dự án Khu đô thị, Khu công nghiệp Châu Đức	3.516.488.695.687	3.062.600.479.035
Dự án Khu công nghiệp Tân Đức	727.498.929.945	572.646.096.141
Dự án cụm công nghiệp Long Phước	295.863.753.883	257.989.957.341
Chi phí đền bù mở rộng Cảng Đồng Nai giai đoạn 2	262.165.494.174	231.484.237.174
Công trình xử lý rác huyện Quang Trung	73.225.582.154	73.241.011.728
Dự án cấp nước Nhơn Trạch	88.706.392.139	88.706.392.139
Công trình xử lý rác huyện Vĩnh Cửu	57.096.156.025	57.072.725.049
Dự án Golf Châu Đức	37.310.561.765	37.053.502.674
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	304.399.948.319	253.973.791.601
Cộng	**5.362.755.514.091**	**4.634.768.192.882**

4.12. Chi phí trả trước

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Tiền thuê đất trả trước	-	49.298.989.257
Công cụ dụng cụ	521.358.844	1.006.727.461
Các khoản khác	15.158.383.376	18.645.743.310
Cộng	**15.679.742.220**	**68.951.460.028**
Dài hạn:		
Trả trước tiền đền bù giải phóng mặt bằng Khu công nghiệp Thạnh Phú	348.618.881.826	351.387.655.995
Tiền thuê đất trả trước	359.713.873.850	234.808.466.392
Công cụ, dụng cụ	8.543.937.239	6.478.508.342
Chi phí trả trước dài hạn khác	327.443.014.329	371.356.484.913
Cộng	**1.044.319.707.244**	**964.031.115.642**

(Xem trang tiếp theo)

4.13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	24.686.794.784	24.686.794.784	15.650.537.329	15.650.537.329
Phải trả cho người bán:				
Chi nhánh Trung tâm Phát triển Quỹ đất khu vực Châu Đức	117.351.957.834	117.351.957.834	115.482.912.462	115.482.912.462
Phải trả cho các nhà cung cấp khác (*)	508.204.431.577	508.204.431.577	458.023.957.560	458.023.957.560
Cộng	**650.243.184.195**	**650.243.184.195**	**589.157.407.351**	**589.157.407.351**

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

4.14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Người mua trả tiền trước là bên liên quan	-	111.000.000
Công ty TNHH Quickpack Household and Hygiene Vietnam	120.052.600.807	-
Các khác hàng khác (*)	231.979.556.714	790.359.044.372
Cộng	**352.032.157.521**	**790.470.044.372**

Người mua trả tiền trước ngắn hạn chủ yếu là các khoản trả trước tiền thuê đất, cơ sở hạ tầng tại các khu công nghiệp.

(*) Tại ngày 31/12/2025, mỗi khoản các khách hàng khác trả tiền trước nhỏ hơn 10% tổng số người mua trả tiền trước ngắn hạn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

	Tại ngày 01/01/2025 VND		Trong năm VND			Tại ngày 31/12/2025 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Giảm do ngừng hợp nhất	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	3.216.284.955	7.320.648.188	184.771.760.151	(172.507.084.129)	(208.304.882)	52.667.406	16.213.401.779
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.143.816.148	128.611.077.895	428.056.870.074	(435.834.460.842)	751.256.383	2.346.261.401	122.787.188.763
Thuế thu nhập cá nhân	116.357.565	5.216.884.065	60.813.735.162	(58.016.542.878)	(5.183.000)	94.251.357	7.986.787.141
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	792.052.856	8.709.175.779	(8.912.737.841)	-	-	588.490.794
Thuế tài nguyên	-	3.860.972.847	21.779.188.487	(20.888.511.307)	(572.408.133)	-	4.179.241.894
Tiền thuê đất, thuế đất phi nông nghiệp	30.235.800	1.093.966.188	53.710.276.039	(72.016.164.755)	-	18.000.117.157	757.958.829
Phí, lệ phí	-	7.265.898.945	3.245.833.897	(7.917.612.335)	(2.143.689.275)	-	450.431.232
Các khoản phải nộp ngân sách khác	21.220.605	4.633.814.529	100.455.817.041	(97.327.555.023)	-	2.115.650.377	9.856.506.319
Cộng	**4.527.915.073**	**158.795.315.513**	**861.542.656.630**	**(873.420.669.110)**	**(2.178.328.907)**	**22.608.947.698**	**162.820.006.751**

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.16. Phải trả người lao động

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

4.17. Chi phí phải trả

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí trích trước tiền thuê đất	60.226.552.397	60.226.552.397
Chi phí trích trước giá thành kế hoạch dự án khu dân cư phường Thống Nhất	8.906.136.985	26.167.914.412
Chi phí phải trả khác	54.666.693.214	52.480.884.420
Cộng	**123.799.382.596**	**138.875.351.229**
Dài hạn:		
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn kinh doanh khu công nghiệp	943.187.527.274	906.283.106.053
Chi phí phải trả khác	37.028.483.256	30.055.893.892
Cộng	**980.216.010.530**	**936.338.999.945**

4.18. Doanh thu chưa thực hiện

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu nhận trước cho thuê đất, hạ tầng khu công nghiệp	110.045.571.692	97.596.775.055
Doanh thu chưa thực hiện khác	35.578.545.962	30.578.124.026
Cộng	**145.624.117.654**	**128.174.899.081**
Dài hạn:		
Doanh thu nhận trước cho thuê đất, hạ tầng khu công nghiệp	2.453.372.432.725	2.263.131.288.989
Doanh thu chưa thực hiện khác	40.253.762.782	45.871.824.318
Cộng	**2.493.626.195.507**	**2.309.003.113.307**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.19. Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	6.751.169.336	6.678.287.684
Phải trả tiền hợp tác đầu tư Dự án khu dân cư Hữu Phước	220.097.945.561	242.657.698.930
Nhận ký quỹ, ký cược	190.217.019.383	88.922.025.655
Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Đồng Nai - Chi phí giải phóng mặt bằng huyện Vĩnh Cửu	47.382.461.015	47.382.461.015
Các khoản phải trả, phải nộp khác	134.928.140.307	55.852.100.446
Cộng	**599.376.735.602**	**441.492.573.730**
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược	177.764.102.242	141.044.690.447
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	68.989.413.727	71.552.096.981
Các khoản phải trả, phải nộp khác	27.478.926.520	37.878.681.101
Cộng	**274.232.442.489**	**250.475.468.529**

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.20. Vay

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 01/01/2025 VND		Trong năm VND		Tại ngày 31/12/2025 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:						
Vay ngân hàng	1.014.726.166.923	1.014.726.166.923	1.324.055.495.928	1.279.832.034.322	1.058.949.628.529	1.058.949.628.529
Trái phiếu	200.000.000.000	200.000.000.000	-	200.000.000.000	-	-
Cộng	1.214.726.166.923	1.214.726.166.923	1.324.055.495.928	1.479.832.034.322	1.058.949.628.529	1.058.949.628.529
Dài hạn:						
Vay ngân hàng	2.797.381.695.184	2.797.381.695.184	1.045.980.073.604	803.898.810.375	3.039.462.958.413	3.039.462.958.413
Tổng cộng	**4.012.107.862.107**	**4.012.107.862.107**	**2.370.035.569.532**	**2.283.730.844.697**	**4.098.412.586.942**	**4.098.412.586.942**

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu:

Mã trái phiếu	Kỳ hạn	Ngày phát hành	Giá trị phát hành (theo mệnh giá) Tỷ đồng	Giá trị đang lưu hành Tỷ đồng	Kỳ trả lãi	Ngày thanh toán	Thanh toán lãi		Thanh toán gốc	
							Số tiền phải thanh toán VND	Số tiền đã thanh toán VND	Số tiền phải thanh toán VND	Số tiền đã thanh toán VND
SZCH2126001	05 năm	08/01/2021	500	400	03 tháng	10/01/2022	9.915.068.493	9.915.068.493	100.000.000.000	100.000.000.000
						07/04/2022	7.425.753.425	7.425.753.425	-	-
						07/07/2022	7.678.904.110	7.678.904.110	-	-
						10/10/2022	7.763.287.671	7.763.287.671		
						09/01/2023	7.847.671.234	7.847.671.234	100.000.000.000	100.000.000.000
						10/04/2023	7.030.684.932	7.030.684.932		
						10/07/2023	6.956.712.329	6.956.712.329		
						09/10/2023	6.139.726.027	6.139.726.027		
						08/01/2024	5.572.191.781	5.572.191.781	100.000.000.000	100.000.000.000
						08/04/2024	3.465.479.452	3.465.479.452		
						04/07/2024	3.330.849.315	3.330.849.315		
						07/10/2024	3.367.452.055	3.367.452.055		
						08/01/2025	3.367.452.055	3.367.452.055	200.000.000.000	200.000.000.000

Tình hình sử dụng vốn, tiến độ giải ngân của trái phiếu cho mục đích sử dụng vốn để đầu tư chương trình, dự án và cơ cấu lại nguồn vốn như sau:

Dự án sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu	Phương án phát hành		Thực tế	
	Thời gian giải ngân	Giá trị giải ngân VND	Thời gian giải ngân	Giá trị giải ngân VND
Đầu tư dự án khu đô thị Châu Đức	08/01/2021 - 08/11/2023	500.000.000.000	08/01/2021 - 08/11/2023	500.000.000.000
Số chưa sử dụng đến ngày 31/12/2025				-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Vay ngân hàng là các khoản vay tại các ngân hàng, được đảm bảo bằng tài sản của các công ty con, chi tiết như sau - Xem thêm các Mục 4.2, 4.8, 4.9 và 4.10:

- Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai gồm:
  - Tài sản hình thành trong tương lai của dự án "Cấp nước Thiện Tân giai đoạn II";
  - Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình và vô hình lần lượt là 826.362.678.332 VND và 280.229.941.092 VND.
- Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi gồm:
  - Các khoản tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn.
- Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai gồm:
  - Bến tàu 30.000 DWT;
  - 02 cẩu bờ cố định Libebherr (Hợp đồng thế chấp tài sản số 33/2014.HĐTC-TD ngày 24/12/2014);
  - Tất cả các khoản lợi thu được từ việc kinh doanh, khai thác giá trị quyền sử dụng đất hoặc hạ tầng kỹ thuật trên đất, các khoản lợi thu được từ việc kinh doanh, khai thác bãi hoặc hạ tầng kỹ thuật trên bãi, quyền nhận tiền từ hợp đồng, quyền đòi nợ, quyền được nhận số tiền bảo hiểm, quyền nhận các khoản tiền bồi thường phạt vi phạm,... và tất cả các quyền và lợi ích phát sinh từ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất 157.544,4 m2 tại xã Phước Thái, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai và bãi cấp phối sỏi đỏ 7,15ha và 2,17ha thuộc dự án Cảng Gò Dầu B giai đoạn 2 tại xã Phước Thái, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/CĐN/2015/HĐTC);
  - Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình là 85.608.910.808 VND.
- Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành ("SZL") gồm:
  - Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình là 20.949.887.716 VND;
  - Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư là 346.042.371.079 VND;
  - Giá trị còn lại cuối năm của tiền thuê đất là 108.760.743.230 VND;
  - Thư bảo lãnh của Tổng Công ty - Xem thêm Mục 8;
- Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình gồm:
  - Các khoản tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn;
  - Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư là 181.200.800.707 VND;
  - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 844813, CV 844814 tại Khu công nghiệp Châu Đức;
  - Bảo lãnh của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Đồng Nai.

- Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi gồm:
  - + Giá trị còn lại cuối năm TSCĐ hữu hình là 10.217.933.247 VND;
  - + Quyền sử dụng đất thửa số 204, tờ bản đồ số 45 với diện tích 181.503 m2 tại xã Quang Trung, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 582682 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 04/2023/HĐTC-QBVMT ngày 22/05/2023;
  - + Quyền sử dụng đất thửa số 198, tờ bản đồ số 45 với diện tích 190.261 m2 tại xã Quang Trung, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 182491 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 12/2024/HĐTC-QBVMT ngày 23/08/2024;
  - + Tài sản thuộc dự án đầu tư xây dựng khu xử lý chất thải Quang Trung theo Hợp đồng thế chấp số 35/HĐTC-TD ngày 28/09/2015, bao gồm: trạm tái chế chất thải phân Composite công suất 200 tấn/ngày, hạng mục xử lý chôn lấp hợp vệ sinh (GĐ1); nhà xưởng lò đốt chất thải công nghiệp công suất 1 tấn/giờ; trạm xử lý hóa rắn công suất 20 tấn/ngày; trạm xử lý hóa lý chất thải lỏng công suất 20 tấn/ngày và hạng mục chôn lấp an toàn công suất 20 tấn/ngày (GĐ1).
- Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức ("SZC") gồm:
  - + Một phần quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của các thửa đất tại xã Nghĩa Thành và xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức và xã Sông Xoài, xã Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu mà SZC được giao để thực hiện "Dự án Khu công nghiệp Châu Đức" theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0903/2019-HĐBĐ/NHCT924-SZC ngày 08/04/2019, Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1109/2019-HĐBĐ/NHCT924-SZC ngày 11/11/2019, Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1017/2020-HĐBĐ/NHCT924-SZC ngày 20/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa SZC và Ngân hàng TMCP Công Thương - Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh;
  - + Các quyền tài sản phát sinh từ việc đầu tư Dự án hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Châu Đức theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1022/2020/NHCT924-SZC ngày 23/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa SZC và Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh;
  - + Các quyền tài sản (bao gồm: quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ...) theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1023/2020/NHCT924-SZC ngày 23/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa SZC và Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh;
  - + Các quyền khai thác phát sinh từ các lô đất đủ điều kiện kinh doanh và có nguồn gốc sử dụng là Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm thuộc Khu công nghiệp Châu Đức theo Hợp đồng thế chấp quyền khai thác số 1024/2020/NHCT924-SZC ngày 23/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa SZC và Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh;
  - + Quyền sử dụng đất đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BM 510880 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 148/2019/3211825/HĐBĐ ngày 10/12/2019;
  - + Tài sản hình thành trong tương lai từ toàn bộ công việc, hạng mục công trình trong dự án "Đầu tư xây dựng sân golf Châu Đức - Giai đoạn 1";
  - + Tài sản hình thành từ vốn vay liên quan đến dự án Đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội (giai đoạn 1) - Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước theo Hợp đồng thế chấp bất động sản và quyền tài sản số 89/2024/3211825/HĐTC ngày 06/12/2024 giữa SZC và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai;

  - + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 756194, CU 756195, CU 756196, Thửa đất số 12, Tờ bản đồ số 21 tại xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 20/07/2020;
  - + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU756198, CU756199, thửa đất số 42, 43, tờ bản đồ số 18 xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 20/07/2020;
  - + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 756197, Thửa đất số 7, Tờ bản đồ số 22 tại xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 20/07/2020;
  - + Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn;
  - + Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình hình thành từ sân Golf là 412.639.563.098 VND;
  - + Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư là 1.079.532.622.867 VND;
  - + Cam kết bảo lãnh bởi Tổng Công ty - Xem thêm Mục 8.
- Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình gồm:
  - + Các khoản tiền gửi có kỳ hạn;
  - + Giá trị còn lại cuối năm của tài sản cố định hữu hình là 2.348.100.942 VND;
  - + Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư là 54.697.282.688 VND.
- Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận gồm:
  - + Toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu công nghiệp Tân Đức, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận.

4.21. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Số dư tại ngày 01/01	238.639.514.915	260.377.506.023
Tăng trong năm	149.783.277.613	129.358.698.781
Giảm trong năm	(148.063.730.373)	(151.096.689.889)
Số dư tại ngày 31/12	**240.359.062.155**	**238.639.514.915**

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.22. Vốn chủ sở hữu

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

ĐVT: Triệu đồng

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu									
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Tại ngày 01/01/2024	3.765.000	86.559	513.943	(90)	(592.863)	757.547	9.662	1.689.405	3.806.067	10.035.230
Tăng vốn từ phát hành cổ phiếu	-	-	-	-	-	-	-	-	578.588	578.588
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	965.989	649.883	1.615.872
Trích lập quỹ thuộc nguồn vốn	-	-	-	-	-	193.726	-	(193.726)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	(66.666)	(53.915)	(120.581)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	(451.790)	(340.741)	(792.531)
Tăng/(giảm) khác từ công ty liên kết	-	-	-	-	-	-	-	26.409	-	26.409
Tăng/(giảm) do ngừng hợp nhất	-	-	-	-	-	(31.898)	-	-	(440.948)	(472.846)
Nộp về Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	-	-	-	-	-	-	-	(7.888)	-	(7.888)
Tăng/(giảm) khác	-	-	-	-	-	-	-	6.123	(277)	5.846
Tại ngày 01/01/2025	**3.765.000**	**86.559**	**513.943**	**(90)**	**(592.863)**	**919.375**	**9.662**	**1.967.856**	**4.198.657**	**10.868.099**
Tăng vốn từ thành lập công ty con (a)	-	-	-	-	-	-	-	-	115.119	115.119
Tăng vốn từ quỹ đầu tư phát triển (b)	-	-	94.462	-	-	(185.219)	-	-	90.757	-
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	-	-	-	1.282.774	847.784	2.130.558
Trích lập quỹ thuộc nguồn vốn	-	-	-	-	-	260.112	-	(260.112)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	(84.544)	(63.234)	(147.778)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	(489.439)	(437.860)	(927.299)
Tăng/(giảm) khác từ công ty liên kết	-	-	-	-	-	-	-	(2.231)	-	(2.231)
Tăng/(giảm) do ngừng hợp nhất (c)	-	-	-	-	-	(9.519)	-	-	(118.231)	(127.750)
Nộp về Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	-	-	-	-	-	-	-	(7.887)	-	(7.887)
Tăng/(giảm) khác	-	-	-	-	-	-	-	15.139	2.576	17.715
Tại ngày 31/12/2025	**3.765.000**	**86.559**	**608.405**	**(90)**	**(592.863)**	**984.749**	**9.662**	**2.421.556**	**4.635.568**	**11.918.546**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.22.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

a) Là khoản tăng vốn từ thành lập công ty con gián tiếp - Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hòa;

b) Là khoản tăng vốn từ quỹ đầu tư phát triển của Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai - công ty con gián tiếp. Theo đó, số lượng cổ phiếu Tổng Công ty sở hữu tại Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai tăng từ 18.892.440 lên 28.338.660 cổ phiếu;

c) Là khoản ngừng hợp nhất do Tổng Công ty không còn quyền kiểm soát tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, chỉ tiêu "Chênh lệch đánh giá lại tài sản" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất của Tập đoàn bao gồm các khoản sau:

- Chênh lệch đánh giá lại tài sản của Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai - công ty con: 64.235.766.100 VND;
- Khoản điều chỉnh hợp nhất cho khoản chênh lệch giữa giá trị của các khoản đầu tư vào các công ty con và các công ty liên kết của Tổng Công ty được định giá lại theo Biên bản định giá của Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt và giá trị vốn chủ sở hữu tại các công ty nhận đầu tư với số tiền là 528.627.476.604 VND, được chi tiết như sau:

STT	Tên công ty	Chênh lệch đánh giá lại tài sản VND
	Công ty con:	
1.	Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	151.139.520.000
2.	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	141.384.600.000
3.	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	126.526.600.000
4.	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	35.060.426.804
5.	Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	16.815.054.500
6.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	11.000.000.000
7.	Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	9.951.757.800
8.	Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	2.374.994.508
	Cộng	**494.252.953.612**
	Công ty liên kết:	
1.	Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	10.643.627.425
2.	Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	8.341.516.800
3.	Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	7.862.370.888
4.	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	7.527.007.879
	Cộng	**34.374.522.992**
	Tổng cộng	**528.627.476.604**

4.22.2. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	376.500.000	376.500.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	376.500.000	376.500.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại (cổ phiếu quỹ)	(8.200)	(8.200)
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	376.491.800	376.491.800

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi sau thuế của cổ đông công ty mẹ	1.282.774.273.380	965.988.912.382
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi thuộc về cổ đông công ty mẹ	(84.543.251.262)	(66.665.949.754)
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.198.231.022.118	899.322.962.628
Số cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	376.491.800	376.491.800
Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	**3.183**	**2.389**

4.23. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
Ngoại tệ các loại:		
USD	458.530,53	386.000,26
EUR	15,00	15,00
Số lượng cổ phiếu được chia cổ tức bằng cổ phiếu của:		
Công ty Cổ phần Đô thị Amata Biên Hòa	540.000	-

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Nợ khó đòi đã xử lý	7.690.240.529	9.350.415.561

(Xem trang tiếp theo)

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

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu kinh doanh khu công nghiệp	2.521.269.593.610	1.747.463.062.525
Doanh thu kinh doanh nhà và hạ tầng	24.722.921.400	201.672.114.756
Doanh thu kinh doanh cung cấp nước sạch	1.312.721.691.520	1.285.001.670.366
Doanh thu kinh doanh dịch vụ cảng	1.575.696.774.611	1.337.315.365.298
Doanh thu kinh doanh dịch vụ thu gom rác và xử lý chất thải	923.874.693.560	867.292.710.451
Doanh thu khác	437.872.135.756	434.340.832.043
Cộng	**6.796.157.810.457**	**5.873.085.755.439**
Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	39.635.686.452	40.220.344.344

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn kinh doanh khu công nghiệp	712.447.942.436	573.763.971.924
Giá vốn kinh doanh nhà và hạ tầng	16.680.360.454	95.628.645.145
Giá vốn kinh doanh cung cấp nước sạch	829.373.961.759	794.380.622.213
Giá vốn kinh doanh dịch vụ cảng	983.586.338.226	838.728.986.949
Giá vốn kinh doanh dịch vụ thu gom rác và xử lý chất thải	803.370.749.809	740.188.349.030
Giá vốn khác	399.218.085.562	447.498.960.612
Cộng	**3.744.677.438.246**	**3.490.189.535.873**

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi	150.016.920.051	130.923.783.134
Cổ tức, lợi nhuận được chia	10.176.897.710	8.399.777.716
Lãi chênh lệch tỷ giá	1.087.583.038	3.034.838.913
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	-	47.974.630.398
Doanh thu tài chính khác	850.000.000	-
Cộng	**162.131.400.799**	**190.333.030.161**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5.4. Chi phí tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí lãi vay	83.070.045.254	103.012.674.827
Chi phí dự phòng tổn thất đầu tư	9.892.745.727	1.983.079.045
Lỗ chênh lệch tỷ giá	1.467.230.374	3.869.316.531
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	21.041.311.320	-
Chi phí tài chính khác	137.025.840	3.548.960.577
Cộng	**115.608.358.515**	**112.414.030.980**

5.5. Chi phí bán hàng

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên	37.706.862.636	39.173.684.549
Chi phí vật liệu	29.257.659.571	25.537.253.229
Chi phí khác bằng tiền	53.834.953.966	55.598.210.199
Cộng	**120.799.476.173**	**120.309.147.977**

5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	324.258.874.313	265.666.632.629
Chi phí vật liệu quản lý	4.107.348.292	4.841.384.660
Chi phí đồ dùng văn phòng	7.587.126.214	7.343.646.358
Chi phí khấu hao tài sản cố định	17.384.148.180	16.162.376.176
Thuế, phí, lệ phí	10.732.987.404	17.713.725.844
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	16.197.122.483	16.463.995.827
Chi phí dịch vụ mua ngoài	62.154.973.026	55.093.257.377
Chi phí khác bằng tiền	92.220.377.487	87.679.698.721
Cộng	**534.642.957.399**	**470.964.717.592**

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5.7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí mua hàng thương mại	133.033.434.071	54.891.237.731
Chi phí nguyên vật liệu	581.168.565.283	655.360.739.744
Chi phí nhân công	851.911.132.194	820.886.291.011
Chi phí khấu hao tài sản cố định	821.877.215.780	786.326.838.567
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.432.318.645.783	1.380.286.838.067
Chi phí khác bằng tiền	626.709.636.075	525.397.237.651
Cộng	**4.447.018.629.186**	**4.223.149.182.771**

5.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	4.077.939.690	10.036.908.920
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	-	12.975.948.438
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	34.024.319.582	40.112.297.204
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	1.702.647.144	10.010.768.887
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	109.106.816.708	86.322.466.778
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2	58.620.329.946	22.640.949.515
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	37.297.721.391	23.469.766.794
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	47.202.200.437	45.950.953.831
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	12.022.343.906	5.773.110.308
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	101.643.556.387	75.997.748.619
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	6.365.105.677	100.246.775
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	14.119.016.530	3.065.100.993
Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hoà	1.852.703.876	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	**428.034.701.274**	**336.456.267.062**

5.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại của Tập đoàn được trình bày như sau:

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	69.652.179.314	84.616.944.111

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại (tiếp theo)

Chi phí thuế TNDN hoãn lại của Tập đoàn và những biến động trong năm nay và năm trước được trình bày như sau:

	Chi phí khấu hao TSCĐ VND	Chi phí trích trước VND	Lãi nội bộ VND	Chi phí khác VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2024	(2.178.359.348)	(9.816.247.716)	(67.177.001.367)	-	(79.171.608.431)
Hạch toán là chi phí (thu nhập) trong kết quả kinh doanh năm trước	(2.278.824.127)	(1.109.461.254)	(2.057.050.299)	-	(5.445.335.680)
Tại ngày 01/01/2025	(4.457.183.475)	(10.925.708.970)	(69.234.051.666)	-	(84.616.944.111)
Hạch toán là chi phí (thu nhập) trong kết quả kinh doanh năm nay	(2.048.411.138)	2.593.720.306	22.609.842.570	(8.190.386.941)	14.964.764.797
Tại ngày 31/12/2025	**(6.505.594.613)**	**(8.331.988.664)**	**(46.624.209.096)**	**(8.190.386.941)**	**(69.652.179.314)**

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

6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	1.566.472.659.754	1.754.550.440.558

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(1.499.689.182.053)	(2.511.032.738.048)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

7. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Nhằm phục vụ mục đích quản lý, Tập đoàn có quy mô hoạt động trên toàn quốc phân chia hoạt động của mình thành các bộ phận chính yếu theo lĩnh vực sản xuất kinh doanh như sau:

- Lĩnh vực kinh doanh khu công nghiệp;
- Lĩnh vực kinh doanh nhà và hạ tầng;
- Lĩnh vực kinh doanh cung cấp nước sạch;
- Lĩnh vực kinh doanh dịch vụ cảng;
- Lĩnh vực kinh doanh dịch vụ thu gom rác và xử lý chất thải;
- Các lĩnh vực khác.

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

Đơn vị tính: Triệu đồng

	Kinh doanh khu công nghiệp		Kinh doanh nhà và hạ tầng		Kinh doanh cung cấp nước sạch		Kinh doanh dịch vụ cảng		Kinh doanh dịch vụ thu gom rác và xử lý chất thải		Khác		Tổng cộng	
	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
Doanh thu thuần														
Từ khách hàng bên ngoài	2.521.270	1.747.463	24.723	201.672	1.312.721	1.285.002	1.575.697	1.337.315	923.875	867.293	437.844	432.332	6.796.130	5.871.077

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

7. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP THEO)

Đơn vị tính: Triệu đồng

	Kinh doanh khu công nghiệp		Kinh doanh nhà và hạ tầng		Kinh doanh cung cấp nước sạch		Kinh doanh dịch vụ cảng		Kinh doanh dịch vụ thu gom rác và xử lý chất thải		Khác		Tổng cộng	
	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất														
Kết quả của bộ phận	1.808.822	1.173.699	8.042	106.043	483.348	490.621	592.110	498.586	120.504	127.104	38.626	(15.165)	3.051.452	2.380.888
Chi phí không phân bổ													(655.443)	(591.274)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết													139.832	86.559
Lợi nhuận khác														
không phân bổ													(8.807)	(7.209)
Doanh thu tài chính													162.131	190.333
Chi phí tài chính													(115.608)	(112.414)
Lợi nhuận trước thuế													2.573.557	1.946.883
Chi phí thuế TNDN hiện hành													(428.035)	(336.456)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại													(14.964)	5.445
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp													**2.130.558**	**1.615.872**

Các thông tin khác

Đơn vị tính: Triệu đồng

	Kinh doanh khu công nghiệp		Kinh doanh nhà và hạ tầng		Kinh doanh cung cấp nước sạch		Kinh doanh dịch vụ cảng		Kinh doanh dịch vụ thu gom rác và xử lý chất thải		Khác		Tổng cộng	
	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
Tài sản không phân bổ													22.299.656	21.104.200
Nợ phải trả không phân bổ													10.381.110	10.236.101

Đơn vị tính: Triệu đồng

	Kinh doanh khu công nghiệp		Kinh doanh nhà và hạ tầng		Kinh doanh cung cấp nước sạch		Kinh doanh dịch vụ cảng		Kinh doanh dịch vụ thu gom rác và xử lý chất thải		Khác		Tổng cộng	
	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí mua sắm tài sản													(2.028.976)	(1.423.784)
Chi phí khấu hao													821.877	786.327

Tập đoàn không có báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì hoạt động của Tập đoàn hoàn toàn tại Việt Nam, do đó không có sự khác nhau về rủi ro và lợi ích kinh tế theo khu vực địa lý cần thiết phải thuyết minh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan	Mối quan hệ
1. Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Công ty liên kết
2. Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	Công ty liên kết
3. Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai	Công ty liên kết
4. Công ty Cổ phần Cảng Long Thành	Công ty liên kết
5. Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	Công ty liên kết
6. Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Cấp nước Đồng Nai	Công ty liên kết
7. Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	Công ty liên kết
8. Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	Công ty liên kết
9. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	Công ty liên kết (từ ngày 13 tháng 04 năm 2025)
10. Công ty TNHH Tiên Triết	Công ty có người liên quan của người quản lý
11. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng Tổng Công ty	Nhân sự quản lý chủ chốt

Đây là danh sách các bên liên quan có phát sinh giao dịch trong năm với Tập đoàn.

Giao dịch nội bộ giữa các công ty trong Tập đoàn đã được loại trừ toàn bộ trong quá trình hợp nhất.

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

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	653.436.750	3.904.734.785
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	262.739.520	719.188.745
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	315.814.074	269.747.634
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Cấp nước Đồng Nai	104.461.980	106.513.980
Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai	5.811.037	952.128
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	55.713.675	79.157.400
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	4.278.750	-
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	9.843.300	-
Công ty Cổ phần Cảng Long Thành	18.575.136	6.500.736
Cộng - Xem thêm Mục 4.3	**1.430.674.222**	**5.086.795.408**
Trả trước cho người bán - Xem thêm Mục 4.4:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	8.563.401.679	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu ngắn hạn khác:		
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	3.043.029.000	3.043.029.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	-	532.728.840
Cộng - Xem thêm Mục 4.5	**3.043.029.000**	**3.575.757.840**
Phải trả người bán ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai	12.238.620.787	7.278.437.117
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	10.133.213.321	63.602.137
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	1.429.417.622	6.376.514.136
Công ty TNHH Tiên Triết	885.543.054	1.931.983.939
Cộng - Xem thêm Mục 4.13	**24.686.794.784**	**15.650.537.329**
Phải trả ngắn hạn khác:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	5.959.529.203	-

Trong năm, Tập đoàn đã có giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	31.467.682.899	25.850.316.282
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	3.136.639.649	7.840.180.322
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	2.186.331.952	3.345.001.319
Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai	889.217.953	855.194.477
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	625.788.000	730.259.000
Công ty Cổ phần Cảng Long Thành	497.112.986	565.120.100
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	364.188.020	436.548.742
Công ty TNHH Tiên Triết	305.798.341	301.991.541
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	83.582.752	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Cấp nước Đồng Nai	79.343.900	295.732.561
Cộng - Xem thêm Mục 5.1	**39.635.686.452**	**40.220.344.344**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Mua hàng hóa, dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	175.303.476.360	6.129.972.816
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	80.016.861.748	59.040.159.507
Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai	71.189.845.234	64.024.346.139
Công ty TNHH Tiên Triết	3.336.239.845	5.043.684.375
Công ty Cổ phần Cảng Long Thành	133.023.800	35.516.000
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	42.000.000	399.300.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	-	(42.322.300)
Cộng	**330.021.446.987**	**134.630.656.537**
Cổ tức đã chia:		
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty	79.430.000	105.960.000

Cam kết bảo lãnh:

- Tổng Công ty đã dùng thư bảo lãnh của mình để bảo đảm cho khoản vay của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành tại Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa với số dư nợ gốc và tiền lãi cùng các nghĩa vụ tài chính phát sinh từ số nợ gốc này với số tiền tối đa là 181.240.000.000 VND.
- Tổng Công ty đã dùng thư bảo lãnh của mình để bảo đảm cho khoản vay của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức tại Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa với số dư nợ gốc, tiền lãi, hoa hồng và các nghĩa vụ tài chính phát sinh từ số nợ gốc này tối đa là 107.732.000.000 VND.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Tiền lương và thù lao của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng Tổng Công ty được hưởng trong năm như sau:

Tên	Chức vụ	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Trương Đình Hiệp	Chủ tịch Hội đồng quản trị	1.227.113.000	1.534.762.482
Bà Đỗ Thị Thu Hằng	Chủ tịch Hội đồng quản trị (miễn nhiệm ngày 16/04/2024)	-	461.939.500
Ông Trần Thanh Hải	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	1.421.095.000	1.645.250.323
Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.245.275.000	1.497.734.674
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.239.546.000	1.432.604.786
Bà Lương Minh Hiền	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.182.969.000	1.379.088.877
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị	199.114.000	269.474.233
Ông Phạm Quốc Chí	Thành viên Hội đồng quản trị	199.114.000	269.474.233
Bà Lê Thị Bích Loan	Kế toán trưởng	812.495.000	811.411.202
Cộng		**7.526.721.000**	**9.301.740.310**

Tiền lương và thù lao của Ban kiểm soát Tổng Công ty được hưởng trong năm như sau:

Tên	Chức vụ	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Bà Đặng Lê Bích Phượng	Trưởng ban	1.018.735.000	764.161.088
Ông Trần Ngọc Tòng	Thành viên	116.151.000	157.193.301
Bà Phạm Thị Cẩm Hà	Thành viên	116.151.000	157.193.301
Cộng		**1.251.037.000**	**1.078.547.690**

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

9. SỐ LIỆU SO SÁNH

Các số liệu so sánh dưới đây đã được báo cáo lại:

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (Trích):

	Mã số	Tại ngày 01/01/2025 VND (Được báo cáo lại)	Tại ngày 31/12/2024 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	158.795.315.513	117.058.119.782
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a	1.005.417.573.218	1.025.509.540.515
LNST chưa phân phối kỳ này	421b	962.438.502.382	964.291.432.314
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	4.198.656.223.487	4.218.448.521.989

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Trích):

	Mã số	Năm 2024 VND (Được báo cáo lại)	Năm 2024 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	336.456.267.062	332.932.163.101
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61	965.988.912.382	967.841.842.314
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	649.883.104.102	651.554.278.131
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	2.389	2.394
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	2.389	2.394

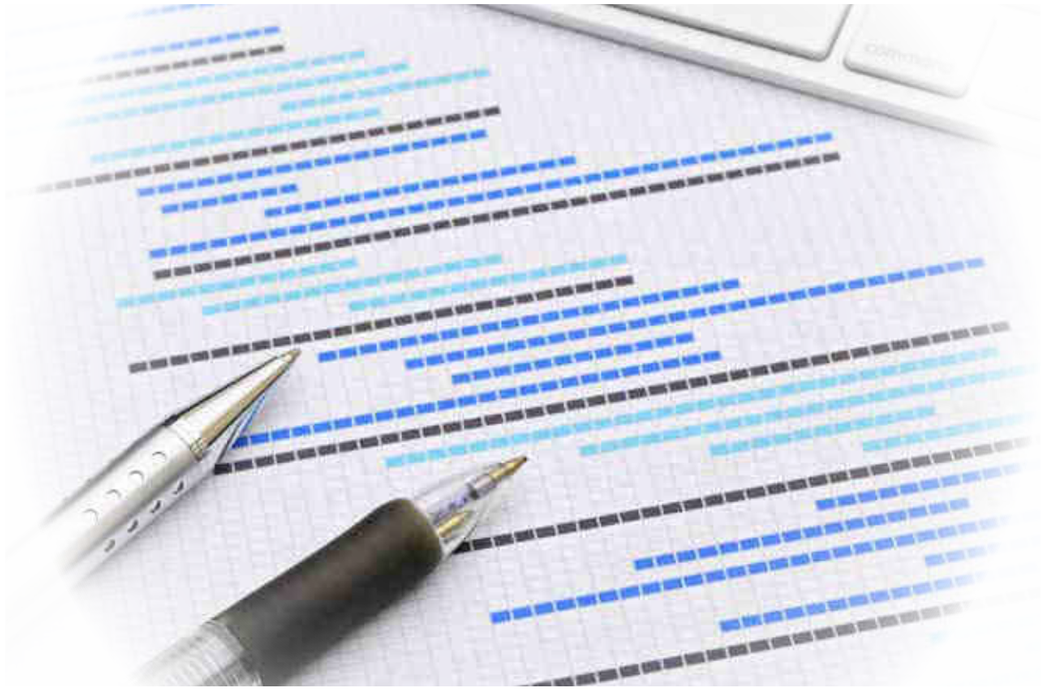
Việc báo cáo lại các thông tin so sánh nêu trên là do Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức, công ty con gián tiếp, điều chỉnh hồi tố thuế TNDN hiện hành cho các năm 2011 - 2024.

10. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM KẾ TOÁN

Không có vấn đề hoặc tình huống nào khác phát sinh kể từ ngày 31/12/2025 có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể có ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hoặc tình hình của Tập đoàn trong những năm tài chính sắp tới.

Trần Thanh Hải	**Lê Thị Bích Loan**	**Nguyễn Thị Chung**
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập**

Đồng Nai, ngày 24 tháng 03 năm 2026



TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Đồng Nai, ngày 14 tháng 4 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC

Trần Thanh Hải