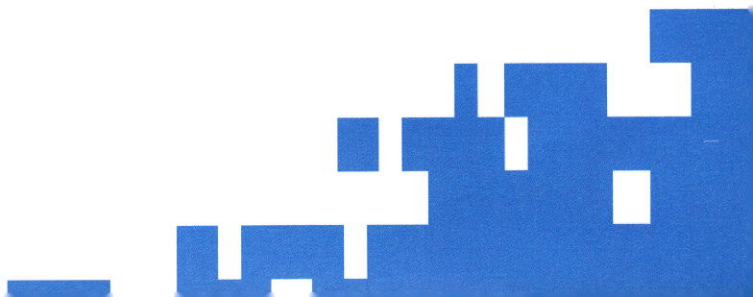


CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI BÌNH THUẬN

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



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI BÌNH THUẬN

Địa chỉ: Số 443 Thôn 6, xã Tân Minh, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	08 - 09
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 29

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận (dưới đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đính kèm đã được kiểm toán của 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 Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Phan Đình Thám	Chủ tịch
Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên
Ông Nguyễn Bá Chuyên	Thành viên
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên
Ông Đỗ Minh Tuấn	Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 18 tháng 04 năm 2025)
Ông Trần Văn Nguyên	Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 18 tháng 04 năm 2025)

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Trần Ngọc Tông	Trưởng ban
Ông Phạm Xuân Lãm	Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 18 tháng 04 năm 2025)
Bà Hoàng Thị Thanh Liên	Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 18 tháng 04 năm 2025)
Bà Nguyễn Kim Thu	Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 18 tháng 04 năm 2025)
Bà Phạm Thị Cẩm Hà	Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 18 tháng 04 năm 2025)

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Đinh Ngọc Thuận	Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Quốc Bảo	Phó Tổng Giám đốc
Bà Phan Thùy Đoan	Phó Tổng Giám đốc

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo của 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)

Số: 82/2026/KT-RSMHCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Hội đồng quản trị**
Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI BÌNH THUẬN

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 06 tháng 03 năm 2026 từ trang 05 đến trang 29, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC



Lục Thị Văn

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
0172-2023-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam

TP. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 03 năm 2026



Lê Việt Hà

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
4732-2024-026-1

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI BÌNH THUẬN

Địa chỉ: Số 443 Thôn 6, xã Tân Minh, tỉnh Lâm Đồng, 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		205.998.919.025	138.832.208.804
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	136.076.693.830	72.839.356.115
1. Tiền	111		26.076.693.830	2.839.356.115
2. Các khoản tương đương tiền	112		110.000.000.000	70.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		45.000.000.000	45.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	45.000.000.000	45.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		24.538.820.416	19.756.024.288
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	14.053.755.910	-
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		2.399.880.383	135.000.000
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.4	8.085.184.123	19.621.024.288
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		383.404.779	1.236.828.401
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		383.404.779	342.935.031
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	893.893.370
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		826.186.501.184	594.193.910.683
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		6.345.500.000	6.345.500.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	4.4	6.345.500.000	6.345.500.000
II. Tài sản cố định	220		2.294.312.987	1.050.623.280
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.5	2.216.553.046	906.365.323
Nguyên giá	222		2.606.582.091	1.161.458.364
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(390.029.045)	(255.093.041)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.6	77.759.941	144.257.957
Nguyên giá	228		363.000.000	363.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(285.240.059)	(218.742.043)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.7	61.730.338.450	-
1. Nguyên giá	231		64.343.686.435	-
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(2.613.347.985)	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		727.739.090.589	572.646.096.141
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.8	727.739.090.589	572.646.096.141
V. Tài sản dài hạn khác	260		28.077.259.158	14.151.691.262
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.9	28.077.259.158	14.151.691.262
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.032.185.420.209	733.026.119.487

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI BÌNH THUẬN

Địa chỉ: Số 443 Thôn 6, xã Tân Minh, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam

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		560.623.925.320	309.034.531.905
I. Nợ ngắn hạn	310		200.717.132.789	97.220.050.830
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.10	73.341.912.049	34.396.882.146
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.11	19.839.376.465	2.914.206.764
3. Phải trả người lao động	314	4.12	1.140.952.500	750.675.000
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		577.888.914	311.791.519
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.15	95.914.307.887	57.890.697.925
6. Vay ngắn hạn	320	4.16	1.200.000.000	-
7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	4.17	1.225.954.806	-
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.18	7.476.740.168	955.797.476
II. Nợ dài hạn	330		359.906.792.531	211.814.481.075
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.13	117.166.170.096	13.816.567.645
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.14	31.274.997.202	-
3. Vay dài hạn	338	4.16	211.465.625.233	197.997.913.430
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		471.561.494.889	423.991.587.582
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.19	471.561.494.889	423.991.587.582
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		400.000.000.000	400.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		400.000.000.000	400.000.000.000
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		71.561.494.889	23.991.587.582
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		20.471.587.582	12.018.783.611
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		51.089.907.307	11.972.803.971
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.032.185.420.209	733.026.119.487

Đinh Ngọc Thuận
Tổng Giám đốcNguyễn Công Hiếu
Kế toán trưởngĐỗ Lê Diễm Quỳnh
Người lập

Lâm Đồng, ngày 06 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI BÌNH THUẬN

Địa chỉ: Số 443 Thôn 6, xã Tân Minh, tỉnh Lâm Đồng, 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	198.845.806.148	47.151.038.250
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		198.845.806.148	47.151.038.250
3. Giá vốn hàng bán	11	5.2	113.684.286.879	27.043.246.834
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		85.161.519.269	20.107.791.416
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	2.464.055.694	2.594.324.395
6. Chi phí tài chính	22		302.986.132	-
Trong đó, chi phí lãi vay	23		302.986.132	-
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.4	17.249.914.994	7.664.210.847
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		70.072.673.837	15.037.904.964
9. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		70.072.673.837	15.037.904.964
10. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.6	14.119.016.530	3.065.100.993
11. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		55.953.657.307	11.972.803.971
12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.19.3	1.277	211
13. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.19.3	1.277	211

**Đinh Ngọc Thuận**
Tổng Giám đốc**Nguyễn Công Hiếu**
Kế toán trưởng**Đỗ Lê Diễm Quỳnh**
Người lập

Lâm Đồng, ngày 06 tháng 03 năm 2026

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		70.072.673.837	15.037.904.964
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ	02	5.5	2.814.782.005	201.796.044
Các khoản dự phòng	03		1.225.954.806	-
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	5.3	(2.464.055.694)	(2.594.324.395)
Chi phí lãi vay	06		302.986.132	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		71.952.341.086	12.645.376.613
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(4.437.956.758)	30.292.873.387
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		193.694.971.983	73.290.342.626
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(13.971.833.636)	(13.975.529.672)
Tiền lãi vay đã trả	14		(297.190.140)	-
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.11	(3.587.052.041)	-
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		7.020.000	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.869.827.308)	(909.409.034)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		241.490.473.186	101.343.653.920
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		(195.933.956.968)	(134.636.824.245)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(55.000.000.000)	(45.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		55.000.000.000	50.000.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.013.109.694	2.586.913.395
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(192.920.847.274)	(127.049.910.850)

(Xem trang tiếp theo)

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	6.1	15.067.711.803	96.497.913.430
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(400.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		14.667.711.803	96.497.913.430
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM				
(50 = 20+30+40)	50		63.237.337.715	70.791.656.500
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		72.839.356.115	2.047.699.615
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM				
(70 = 50+60+61)	70	4.1	136.076.693.830	72.839.356.115



Đinh Ngọc Thuận
Tổng Giám đốc

Nguyễn Công Hiếu
Kế toán trưởng

Đỗ Lê Diễm Quỳnh
Người lập

Lâm Đồng, ngày 06 tháng 03 năm 2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3401205899 ngày 05 tháng 06 năm 2020 và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 14 tháng 08 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh Lâm Đồng cấp.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 400.000.000.000 VND, được chi tiết như sau:

Cổ đông	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	168.000.000.000	42,00	168.000.000.000	42,00
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	80.000.000.000	20,00	80.000.000.000	20,00
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	40.400.000.000	10,10	40.400.000.000	10,10
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	40.000.000.000	10,00	40.000.000.000	10,00
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2	36.000.000.000	9,00	36.000.000.000	9,00
Các cổ đông khác	35.600.000.000	8,90	35.600.000.000	8,90
Cộng	400.000.000.000	100,00	400.000.000.000	100,00

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Số 443, Thôn 6, xã Tân Minh, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam.

Ngoài ra, Công ty có văn phòng đại diện tại Tầng 4, Tòa nhà Trung tâm dịch vụ Sonadezi, Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 29 (31/12/2024: 23).

1.2. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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 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.

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3. Kỳ kế toán năm

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

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

3.1. Các ước tính kế toán

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

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, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

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

3.3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 3 tháng.

3.4. Nợ phải thu

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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.

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:

- | | |
|-----------------------------------|--------|
| ▪ Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 10 năm |
| ▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý | 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

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 kế toán các tài sản cố định vô hình

Chương trình phần mềm

Các chương trình phần mềm 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 (05 năm).

3.7. Bất động sản đầu tư

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị

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.

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 cơ sở hạ tầng khu công nghiệp là 05 - 20 năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các chi phí này sẽ được chuyển sang là nguyên giá tài sản cố định, bất động sản đầu tư, hoặc chi phí trả trước khi các công trình được hoàn thành và đưa vào khai thác, kinh doanh.

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.

3.9. 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 các chi phí liên quan đến chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng, ... 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.

3.10. Nợ phải trả

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

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

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

3.11. 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 khi phát sinh.

3.12. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản sau:

- Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận từ người bán trong kỳ báo cáo 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;
- 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 báo cáo nghiên cứu khả thi được duyệt.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.13. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước như số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê đất và phí sử dụng mặt bằng Khu công nghiệp Tân Đức.

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 và sử dụng dịch vụ.

3.14. 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.

Phân phối lợi nhuận

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

3.15. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu cho thuê đất khu công nghiệp và cơ sở hạ tầng

Doanh thu cho thuê đất khu công nghiệp và cơ sở hạ tầng được ghi nhận theo từng hợp đồng cho thuê.

Doanh thu cho thuê được ghi nhận một lần khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện theo quy định tại Điều 79, Thông tư số 200/2014/TT- BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp. Cụ thể như sau:

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

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.

3.16. 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 năm theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.

Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê bao gồm toàn bộ chi phí phát sinh trực tiếp cho các hoạt động phát triển đất hoặc các chi phí có thể phân bổ trên cơ sở hợp lý cho các hoạt động này bao gồm:

- Toàn bộ chi phí về đất và phát triển đất;
- Toàn bộ các chi phí xây dựng và liên quan đến xây dựng;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

- Các chi phí bắt buộc và chi phí chung khác phát sinh trong quá trình hình thành bất động sản liên quan đến các hoạt động phát triển đất và cơ sở hạ tầng hiện tại và trong tương lai của dự án như cơ sở hạ tầng kỹ thuật chung, quỹ đất bắt buộc dành cho các mục đích công cộng.

3.17. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp, chi phí vật liệu quản lý, chi phí đồ dùng văn phòng, chi phí khấu hao tài sản cố định, chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác.

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

3.19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

3.20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

3.21. Các bên liên quan

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**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	57.151.552	13.547.862
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	26.019.542.278	2.825.808.253
Các khoản tương đương tiền	110.000.000.000	70.000.000.000
Cộng	136.076.693.830	72.839.356.115

4.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc 06 - 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh khu công nghiệp Biên Hoà tại ngày 31/12/2025, với lãi suất từ 4,75% - 6%/năm.

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	14.053.755.910	-

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.4. Phải thu khác**

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Tạm ứng kinh phí bồi thường dự án Khu công nghiệp Tân Đức cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Hàm Tân (nay là Chi nhánh TTPTQĐ số 1)	7.593.745.123	-	18.580.531.288	-
Lãi dự thu	486.439.000	-	1.035.493.000	-
Ký cược, ký quỹ	5.000.000	-	5.000.000	-
Cộng	8.085.184.123	-	19.621.024.288	-
Dài hạn:				
Phải thu khác từ bên liên quan				
- Xem thêm Mục 7	95.000.000	-	95.000.000	-
Ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án Khu công nghiệp Tân Đức cho Ban quản lý Khu công nghiệp tỉnh Bình Thuận (nay là Ban quản lý các KCN tỉnh Lâm Đồng)	6.250.000.000	-	6.250.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	500.000	-	500.000	-
Cộng	6.345.500.000	-	6.345.500.000	-

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.5. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá:			
Tại ngày 01/01/2025	1.030.956.364	130.502.000	1.161.458.364
Mua trong năm	1.411.063.727	34.060.000	1.445.123.727
Tại ngày 31/12/2025	2.442.020.091	164.562.000	2.606.582.091
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2025	149.377.817	105.715.224	255.093.041
Khấu hao trong năm	113.716.545	21.219.459	134.936.004
Tại ngày 31/12/2025	263.094.362	126.934.683	390.029.045
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2025	881.578.547	24.786.776	906.365.323
Tại ngày 31/12/2025	2.178.925.729	37.627.317	2.216.553.046

4.6. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Phần mềm vi tính VND
Nguyên giá:	
Tại ngày 01/01/2025	363.000.000
Tại ngày 31/12/2025	363.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Tại ngày 01/01/2025	218.742.043
Khấu hao trong năm	66.498.016
Tại ngày 31/12/2025	285.240.059
Giá trị còn lại:	
Tại ngày 01/01/2025	144.257.957
Tại ngày 31/12/2025	77.759.941

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.7. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư cho thuê	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tăng trong năm VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Nguyên giá:			
Cơ sở hạ tầng tại Khu công nghiệp Tân Đức	64.343.686.435	64.343.686.435	-
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Cơ sở hạ tầng tại Khu công nghiệp Tân Đức	2.613.347.985	2.613.347.985	-
Giá trị còn lại:			
Cơ sở hạ tầng tại Khu công nghiệp Tân Đức	61.730.338.450		-

4.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Chi phí đầu tư dự án Khu công nghiệp Tân Đức	727.739.090.589	572.646.096.141
Toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai của dự án khu công nghiệp Tân Đức đã được thế chấp, bảo đảm cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.16.		
Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào tài sản dở dang trong năm là 690.004.055 VND.		

4.9. Chi phí trả trước dài hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Chi phí lãi vay chi trả bồi thường, giải phóng mặt bằng Khu công nghiệp Tân Đức	26.083.342.177	13.989.660.609
Các khoản khác	1.993.916.981	162.030.653
Cộng	28.077.259.158	14.151.691.262

(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 7	7.505.786.308	7.505.786.308	-	-
Phải trả cho người bán:				
Công ty TNHH Xây dựng Công nghiệp và Dân dụng Hợp Lực	14.985.957.744	14.985.957.744	21.228.137.391	21.228.137.391
Công ty CP Kỹ thuật môi trường Thế giới xanh	12.726.110.000	12.726.110.000	-	-
Phải trả cho các đối tượng khác (*)	38.124.057.997	38.124.057.997	9.429.277.248	9.429.277.248
Cộng	73.341.912.049	73.341.912.049	34.396.882.146	34.396.882.146

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

4.11. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2025 VND
	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	6.276.189.379	6.276.189.379	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	13.400.026.586	14.119.016.530	(3.587.052.041)	2.868.062.097
Thuế thu nhập cá nhân	163.160.500	437.319.300	(291.987.587)	46.144.667
Các loại thuế khác	-	4.000.000	(4.000.000)	-
Cộng	19.839.376.465	20.836.525.209	(3.883.039.628)	2.914.206.764

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.12. Phải trả người lao động**

Là khoản tiền lương còn phải trả cho cán bộ, công nhân viên tại ngày 31/12/2025.

4.13. Chi phí phải trả dài hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Trích trước chi phí giá vốn cho thuê đất Khu công nghiệp Tân Đức theo diện tích ghi nhận doanh thu	117.166.170.096	13.816.567.645

4.14. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Doanh thu nhận trước cho thuê đất và phí sử dụng mặt bằng Khu công nghiệp Tân Đức	31.274.997.202	-

4.15. Phải trả ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Nhận đặt cọc giữ đất Khu công nghiệp Tân Đức	94.985.874.074	57.746.697.925
Các khoản phải trả khác	928.433.813	144.000.000
Cộng	95.914.307.887	57.890.697.925

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.16. Vay**

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn đến hạn trả:						
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	1.200.000.000	1.200.000.000	1.500.000.000	300.000.000	-	-
Vay dài hạn:						
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	211.465.625.233	211.465.625.233	15.067.711.803	1.600.000.000	197.997.913.430	197.997.913.430

Thông tin chi tiết khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh khu công nghiệp Biên Hoà như sau:

- Hạn mức vay: 890.000.000.000 VND.
- Thời hạn vay: 96 tháng.
- Lãi suất: Lãi suất theo từng thời kỳ, được quy định theo từng kế ước nhận nợ.
- Mục đích vay: Thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Tân Đức.
- Tài sản đảm bảo: Toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu công nghiệp Tân Đức - Xem thêm Mục 4.8.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.17. Dự phòng phải trả ngắn hạn**

Là khoản trích quỹ dự phòng tiền lương năm 2026 tại ngày 31/12/2025.

4.18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Số dư đầu năm	955.797.476	1.865.206.510
Trích lập trong năm	8.383.750.000	-
Tăng khác	7.020.000	-
Sử dụng trong năm	(1.869.827.308)	(909.409.034)
Số dư cuối năm	7.476.740.168	955.797.476

4.19. Vốn chủ sở hữu**4.19.1. 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	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2024	400.000.000.000	12.018.783.611	412.018.783.611
Lãi trong năm trước	-	11.972.803.971	11.972.803.971
Tại ngày 01/01/2025	400.000.000.000	23.991.587.582	423.991.587.582
Lãi trong năm nay	-	55.953.657.307	55.953.657.307
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	(8.383.750.000)	(8.383.750.000)
Tại ngày 31/12/2025	400.000.000.000	71.561.494.889	471.561.494.889

Việc trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2025 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 05/NQ-SZT-ĐHĐCĐ ngày 18 tháng 04 năm 2025.

4.19.2. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
Số lượng cổ phần phổ thông đăng ký phát hành	40.000.000	40.000.000
Số lượng cổ phần phổ thông đang lưu hành	40.000.000	40.000.000

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

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.19.3. 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 của Công ty	55.953.657.307	11.972.803.971
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	(4.863.750.000)	(3.520.000.000)
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	51.089.907.307	8.452.803.971
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	40.000.000	40.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.277	211

(*) Tại ngày báo cáo tài chính, Công ty tạm trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2025 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 05/NQ-SZT-ĐHĐCĐ ngày 18 tháng 04 năm 2025.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu cho thuê đất Khu công nghiệp Tân Đức - Xem thêm Mục 7	198.845.806.148	47.151.038.250

Doanh thu cho thuê đất được ghi nhận một lần trong năm 2025 là 198.845.806.148 VND. Nếu doanh thu này được ghi nhận theo phương pháp phân bổ dần theo thời gian cho thuê thì doanh thu và lợi nhuận gộp 46 năm sau sẽ chênh lệch lần lượt là 198.779.567.304 VND và 85.133.150.551 VND so với phương pháp ghi nhận doanh thu một lần. Việc ghi nhận doanh thu một lần sẽ làm suy giảm doanh thu và lợi nhuận gộp của 46 năm sau với số liệu tương ứng nêu trên.

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn cho thuê đất Khu công nghiệp Tân Đức	113.684.286.879	27.043.246.834

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

Là lãi tiền gửi phát sinh trong năm.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.4. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	10.711.555.141	4.446.009.783
Chi phí vật liệu quản lý	815.253.978	635.967.191
Chi phí đồ dùng văn phòng	249.115.305	123.499.613
Chi phí khấu hao TSCĐ	201.434.020	201.796.044
Thuế, phí và lệ phí	4.000.000	4.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.638.129.280	1.700.245.756
Chi phí bằng tiền khác	3.630.427.270	552.692.460
Cộng	17.249.914.994	7.664.210.847

5.5. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên	10.711.555.141	4.446.009.783
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.814.782.005	201.796.044
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.336.573.817	1.823.745.369
Chi phí khác bằng tiền	113.071.290.910	28.235.906.485
Cộng	130.934.201.873	34.707.457.681

5.6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	70.072.673.837	15.037.904.964
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	522.408.815	287.600.000
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	70.595.082.652	15.325.504.964
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế	14.119.016.530	3.065.100.993

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ****6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	15.067.711.803	96.497.913.430

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	(400.000.000)	-

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

1. Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Công ty mẹ
2. Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	Công ty cùng Tập đoàn
3. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Công ty cùng Tập đoàn
4. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	Công ty cùng Tập đoàn
5. Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Công ty cùng Tập đoàn
6. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng	Nhân sự quản lý chủ chốt

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

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng - Xem thêm Mục 4.3:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	14.053.755.910	-
Phải thu dài hạn khác - Xem thêm Mục 4.4:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	95.000.000	95.000.000
Phải trả người bán ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	49.370.475	-
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	7.456.415.833	-
Cộng - Xem thêm Mục 4.10	7.505.786.308	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu cho thuê đất - Xem thêm Mục 5.1:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	127.761.417.360	47.151.038.250
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	71.084.388.788	-
Cộng	198.845.806.148	47.151.038.250

Mua hàng hóa, dịch vụ:

Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	11.517.337.204	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	439.344.772	423.209.974
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	71.239.500	16.140.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	3.113.656	-
Cộng	12.031.035.132	439.349.974

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

Tên	Chức vụ	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Phan Đình Thám	Chủ tịch Hội đồng quản trị	658.300.000	548.600.000
Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	257.500.000	54.500.000
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị	96.000.000	48.000.000
Ông Nguyễn Bá Chuyên	Thành viên Hội đồng quản trị	96.000.000	48.000.000
Ông Đỗ Minh Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị (bổ nhiệm từ ngày 18/04/2025)	68.000.000	-
Ông Trần Văn Nguyên	Thành viên Hội đồng quản trị (miễn nhiệm từ ngày 18/04/2025)	28.000.000	48.000.000
Cộng		1.203.800.000	747.100.000

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và nhân sự quản lý chủ chốt khác được hưởng trong năm như sau:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2025 VND</u>	<u>Năm 2024 VND</u>
Ông Đỗ Quốc Bảo	Phó Tổng Giám đốc	655.895.000	575.354.300
Bà Phan Thùy Đoan	Phó Tổng Giám đốc	638.274.100	575.207.800
Ông Nguyễn Công Hiếu	Kế toán trưởng	478.488.800	411.976.073
Cộng		1.772.657.900	1.562.538.173

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2025 VND</u>	<u>Năm 2024 VND</u>
Ông Trần Ngọc Tòng	Trưởng ban	60.000.000	36.000.000
Ông Phạm Xuân Lãm	Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 18 tháng 04 năm 2025)	34.000.000	-
Bà Hoàng Thị Thanh Liên	Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 18 tháng 04 năm 2025)	34.000.000	-
Bà Nguyễn Kim Thu	Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 18 tháng 04 năm 2025)	14.000.000	24.000.000
Bà Phạm Thị Cẩm Hà	Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 18 tháng 04 năm 2025)	14.000.000	24.000.000
Cộng		156.000.000	84.000.000

8. SỐ LIỆU SO SÁNH

Các số liệu so sánh dưới đây đã được báo cáo lại:

Bảng cân đối kế toán (Trích):

	<u>Mã số</u>	<u>Tại ngày 01/01/2025 VND (Được báo cáo lại)</u>	<u>Tại ngày 31/12/2024 VND (Đã được báo cáo trước đây)</u>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	-	650.356.519
Chi phí phải trả ngắn hạn	333	13.816.567.645	17.068.350.242
LNST chưa phân phối kỳ này	421b	11.972.803.971	9.371.377.893

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)Báo cáo kết quả kinh doanh (Trích):

	Mã số	Năm 2024 VND (Được báo cáo lại)	Năm 2024 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Giá vốn hàng bán	11	27.043.246.834	30.295.029.431
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	-	(650.356.519)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	11.972.803.971	9.371.377.893
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	211	234
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	211	234

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (Trích):

	Mã số	Năm 2024 VND (Được báo cáo lại)	Năm 2024 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Lợi nhuận trước thuế	01	15.037.904.964	11.786.122.367
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	73.290.342.626	76.542.125.223

Việc báo cáo lại nêu trên để đảm bảo tính phù hợp của số liệu so sánh và bản chất của nghiệp vụ phát sinh. Ban Tổng Giám đốc Công ty tin rằng, việc báo cáo lại sẽ cung cấp thông tin hữu ích hơn cho người đọc.

9. 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 Công ty trong những năm tài chính sắp tới.



Đinh Ngọc Thuận
Tổng Giám đốc

Nguyễn Công Hiếu
Kế toán trưởng

Đỗ Lê Diễm Quỳnh
Người lập

Lâm Đồng, ngày 06 tháng 03 năm 2026