

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

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

Thực hiện quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính Quý III năm 2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

### 1. Tên tổ chức:

- Mã chứng khoán: SZG
- Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, đường 1, KCN Biên Hoà 1, Phường Trảng Biên, TP. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai
- Điện thoại liên hệ: (0251) 38333 88 Fax: (028) (0251) 38333 99
- Email: szg@sonadezi-giangdien.vn
- Website: <http://www.sonadezi-giangdien.vn/>

### 2. Nội dung thông tin công bố:

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

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

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

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

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

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 17/10/2025 tại đường dẫn: <http://www.sonadezi-giangdien.vn/quan-he-co-dong/thong-tin-co-phieu>

Tài liệu đính kèm

- Báo cáo tài chính Quý III năm 2025 của Công ty CP Sonadezi Giang Điền

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VT, KT.

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**Hoàng Sỹ Quyết**



**TỔNG CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

---

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH** **QUÝ 3/2025**

**THÁNG 10/2025**

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30/09/2025

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN                                       | Mã số      | TM     | Số cuối kỳ               | Số đầu năm               |
|-----------------------------------------------|------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                    | <b>100</b> |        | <b>1.795.603.856.227</b> | <b>1.774.235.113.712</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>  | <b>110</b> | (4.1)  | <b>191.488.449.485</b>   | <b>648.255.427.367</b>   |
| 1. Tiền                                       | 111        |        | 12.988.449.485           | 25.255.427.367           |
| 2. Các khoản tương đương tiền                 | 112        |        | 178.500.000.000          | 623.000.000.000          |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>          | <b>120</b> |        | <b>219.325.919.999</b>   | <b>349.325.919.999</b>   |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                     | 121        | (4.2)  | 219.325.919.999          | 219.325.919.999          |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh   | 122        |        | -                        | -                        |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn            | 123        |        | -                        | 130.000.000.000          |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>       | <b>130</b> |        | <b>1.268.143.848.185</b> | <b>660.168.203.435</b>   |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng           | 131        | (4.3)  | 62.070.176.597           | 47.200.752.650           |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn           | 132        | (4.4)  | 599.470.647.189          | 599.665.992.013          |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn                   | 133        |        |                          |                          |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD        | 134        |        |                          |                          |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn               | 135        |        |                          |                          |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác                     | 136        | (4.5)  | 615.922.232.342          | 18.328.731.977           |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi         | 137        |        | (9.319.207.943)          | (5.027.273.205)          |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý                    | 139        |        |                          |                          |
| <b>III. Hàng tồn kho</b>                      | <b>140</b> |        | <b>116.231.406.595</b>   | <b>115.926.094.552</b>   |
| 1. Hàng tồn kho                               | 141        | (4.6)  | 116.231.406.595          | 115.926.094.552          |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho             | 149        |        |                          |                          |
| <b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>              | <b>150</b> |        | <b>414.231.963</b>       | <b>559.468.359</b>       |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                 | 151        | (4.11) | 414.231.963              | 559.468.359              |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                    | 152        | (4.14) |                          |                          |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước   | 153        |        |                          | -                        |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 154        |        |                          |                          |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác                      | 155        |        |                          |                          |

(Xem tiếp trang sau)

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30/09/2025

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN                                         | Mã số      | TM     | Số cuối kỳ               | Số đầu năm               |
|-------------------------------------------------|------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                       | <b>200</b> |        | <b>2.685.477.550.408</b> | <b>2.144.840.293.749</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>            | <b>210</b> |        | <b>618.257.500.000</b>   | -                        |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng              | 211        | (4.2)  | -                        | -                        |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn              | 212        | (4.3)  | -                        | -                        |
| 3. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc       | 213        |        |                          |                          |
| 4. Phải thu nội bộ dài hạn                      | 214        |        |                          |                          |
| 5. Phải thu về cho vay dài hạn                  | 215        |        |                          |                          |
| 6. Phải thu dài hạn khác                        | 216        | (4.5)  | 618.257.500.000          | -                        |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi            | 219        |        |                          |                          |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                      | <b>220</b> |        | <b>222.251.022.739</b>   | <b>231.386.869.472</b>   |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                     | 221        | (4.8)  | 215.742.064.791          | 224.737.766.494          |
| Nguyên giá                                      | 222        |        | 338.019.731.980          | 336.717.718.593          |
| Giá trị hao mòn lũy kế                          | 223        |        | (122.277.667.189)        | (111.979.952.099)        |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính               | 224        |        |                          |                          |
| Nguyên giá                                      | 225        |        |                          |                          |
| Giá trị hao mòn lũy kế                          | 226        |        |                          |                          |
| 3. Tài sản cố định vô hình                      | 227        | (4.9)  | 6.508.957.948            | 6.649.102.978            |
| Nguyên giá                                      | 228        |        | 9.259.505.000            | 9.259.505.000            |
| Giá trị hao mòn lũy kế                          | 229        |        | (2.750.547.052)          | (2.610.402.022)          |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                 | <b>230</b> | (4.10) | <b>1.164.215.894.361</b> | <b>1.227.657.470.274</b> |
| 1. Nguyên giá                                   | 231        |        | 2.000.366.019.237        | 2.021.098.555.062        |
| 2. Giá trị hao mòn lũy kế                       | 232        |        | (836.150.124.876)        | (793.441.084.788)        |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>              | <b>240</b> | (4.7)  | <b>11.527.371.196</b>    | <b>11.353.640.167</b>    |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241        |        |                          |                          |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                 | 242        |        | 11.527.371.196           | 11.353.640.167           |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>              | <b>250</b> |        | -                        | -                        |
| 1. Đầu tư vào công ty con                       | 251        |        |                          |                          |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết      | 252        |        | -                        | -                        |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác               | 253        |        |                          |                          |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn            | 254        |        | -                        | -                        |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn              | 255        |        |                          |                          |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                 | <b>260</b> |        | <b>669.225.762.112</b>   | <b>674.442.313.836</b>   |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                    | 261        | (4.11) | 669.225.762.112          | 674.442.313.836          |
| 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại               | 262        |        |                          |                          |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn  | 263        |        |                          |                          |
| 4. Tài sản dài hạn khác                         | 268        |        |                          |                          |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>      | <b>270</b> |        | <b>4.481.081.406.635</b> | <b>3.919.075.407.461</b> |

(Xem tiếp trang sau)

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 30/09/2025

Đơn vị tính: VND

| NGUỒN VỐN                                      | Mã số      | TM     | Số cuối kỳ               | Số đầu năm               |
|------------------------------------------------|------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                          | <b>300</b> |        | <b>3.475.796.377.563</b> | <b>3.011.430.271.234</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                          | <b>310</b> |        | <b>259.206.759.774</b>   | <b>213.194.774.083</b>   |
| 1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn              | 311        | (4.12) | 7.673.931.866            | 10.706.856.015           |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn           | 312        | (4.13) | 4.175.430.184            | 4.175.430.184            |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước         | 313        | (4.14) | 13.579.381.124           | 12.534.625.046           |
| 4. Phải trả người lao động                     | 314        |        |                          | 5.845.000.004            |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                   | 315        |        | 19.286.921.586           | 19.336.469.375           |
| 6. Phải trả nội bộ ngắn hạn                    | 316        |        |                          |                          |
| 7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐXD         | 317        |        |                          |                          |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn           | 318        | (4.16) | 144.766.668.813          | 101.992.312.377          |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác                      | 319        | (4.15) | 54.295.756.921           | 44.180.066.716           |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn          | 320        |        | -                        |                          |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn                 | 321        |        | -                        |                          |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                  | 322        | (4.17) | 15.428.669.280           | 14.424.014.366           |
| 13. Quỹ bình ổn giá                            | 323        |        |                          |                          |
| 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 324        |        |                          |                          |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                          | <b>330</b> |        | <b>3.216.589.617.789</b> | <b>2.798.235.497.151</b> |
| 1. Phải trả người bán dài hạn                  | 331        |        | -                        | -                        |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn            | 332        |        | -                        | -                        |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn                    | 333        |        | 16.272.962.566           | 16.656.124.012           |
| 4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh           | 334        |        |                          |                          |
| 5. Phải trả nội bộ dài hạn                     | 335        |        |                          |                          |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn            | 336        | (4.16) | 3.144.289.555.233        | 2.699.908.346.466        |
| 7. Phải trả dài hạn khác                       | 337        | (4.15) | 56.027.099.990           | 81.671.026.673           |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn            | 338        |        | -                        |                          |
| 9. Trái phiếu chuyển đổi                       | 339        |        |                          |                          |
| 10. Cổ phiếu ưu đãi                            | 340        |        |                          |                          |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả            | 341        |        |                          |                          |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn                  | 342        |        |                          |                          |
| 13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ       | 343        |        |                          |                          |

(Xem tiếp trang sau)

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 30/09/2025

Đơn vị tính: VND

| NGUỒN VỐN                                    | Mã số      | TM              | Số cuối kỳ               | Số đầu năm               |
|----------------------------------------------|------------|-----------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                     | <b>400</b> | <b>(4.18.1)</b> | <b>1.005.285.029.072</b> | <b>907.645.136.227</b>   |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                     | <b>410</b> |                 | <b>1.005.285.029.072</b> | <b>907.645.136.227</b>   |
| 1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu                 | 411        | (4.18.2)        | 548.980.000.000          | 548.980.000.000          |
| Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết       | 411a       |                 | 548.980.000.000          | 548.980.000.000          |
| Cổ phiếu ưu đãi                              | 411b       |                 |                          |                          |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                      | 412        |                 |                          |                          |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu          | 413        |                 |                          |                          |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu                   | 414        |                 |                          |                          |
| 5. Cổ phiếu quỹ                              | 415        |                 |                          |                          |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản           | 416        |                 |                          |                          |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái                | 417        |                 |                          |                          |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển                     | 418        |                 | 122.133.564.064          | 94.403.770.564           |
| 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp           | 419        |                 |                          |                          |
| 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu            | 420        |                 |                          |                          |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối        | 421        |                 | 334.171.465.008          | 264.261.365.663          |
| LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước      | 421a       |                 | 148.638.613.463          | 107.737.994.167          |
| LNST chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |                 | 185.532.851.545          | 156.523.371.496          |
| 12. Nguồn vốn đầu tư XDCB                    | 422        |                 |                          |                          |
| <b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>        | <b>430</b> |                 |                          |                          |
| 1. Nguồn kinh phí                            | 431        |                 |                          |                          |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ         | 432        |                 |                          |                          |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b> | <b>440</b> |                 | <b>4.481.081.406.635</b> | <b>3.919.075.407.461</b> |

Đồng Nai, ngày 15 tháng 10 năm 2025

  
Lương Anh Tú  
Người lập biểu

  
Nguyễn Duy Hòa  
Kế toán trưởng

  
  
Hoàng Sỹ Quyết  
Tổng Giám đốc

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Quý 3 năm 2025

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                           | Mã số | Quý 3           |                 | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                 |
|----------------------------------------------------|-------|-----------------|-----------------|------------------------------------|-----------------|
|                                                    |       | Năm nay         | Năm trước       | Năm nay                            | Năm trước       |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 01    | 112.985.257.791 | 140.071.146.953 | 361.550.953.853                    | 333.482.119.848 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    | 02    |                 |                 |                                    |                 |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10    | 112.985.257.791 | 140.071.146.953 | 361.550.953.853                    | 333.482.119.848 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                | 11    | 39.702.426.425  | 58.383.982.463  | 130.410.343.020                    | 140.030.286.376 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   | 20    | 73.282.831.366  | 81.687.164.490  | 231.140.610.833                    | 193.451.833.472 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 21    | 15.978.713.258  | 9.339.920.661   | 25.544.315.572                     | 11.442.877.136  |
| 7. Chi phí tài chính                               | 22    | 33.737.360      | 35.333.624      | 104.435.611                        | 636.555.569     |
| Trong đó, chi phí lãi vay                          | 23    | 25.540.160      | 27.136.424      | 77.349.211                         | 1.147.973.068   |
| 8. Chi phí bán hàng                                | 25    | 579.174.549     | 2.515.303.168   | 9.596.308.812                      | 19.978.277.348  |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 26    | 5.896.873.320   | 5.612.274.951   | 20.883.488.650                     | 18.359.208.929  |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        | 30    | 82.751.759.395  | 82.864.173.408  | 226.100.693.332                    | 165.920.668.762 |
| 11. Thu nhập khác                                  | 31    | 4.520.000.000   | 39.820.388      | 4.791.772.514                      | 227.972.948     |
| 12. Chi phí khác                                   | 32    | 823.377.354     |                 | 860.784.761                        | 16.706.257      |
| 13. Lợi nhuận khác                                 | 40    | 3.696.622.646   | 39.820.388      | 3.930.987.753                      | 211.266.691     |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              | 50    | 86.448.382.041  | 82.903.993.796  | 230.031.681.085                    | 166.131.935.453 |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                    | 51    | 15.326.715.863  | 15.651.164.543  | 44.154.564.540                     | 32.412.632.202  |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                     | 52    |                 |                 |                                    |                 |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp       | 60    | 71.121.666.178  | 67.252.829.253  | 185.877.116.545                    | 133.719.303.251 |

Đồng Nai, ngày 15 tháng 10 năm 2025

  
Lương Anh Tú  
Người lập biểu

  
Nguyễn Duy Hòa  
Kế toán trưởng



  
Hoàng Sỹ Quyết  
Tổng Giám đốc

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Quý 3 năm 2025

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                                                                   | Mã số | Thuyết minh | Quý 3             |                   | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|-------------------|-------------------|------------------------------------|-------------------|
|                                                                                            |       |             | Năm nay           | Năm trước         | Năm nay                            | Năm trước         |
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                                          |       |             |                   |                   |                                    |                   |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                    | 01    |             | 86.448.382.041    | 82.903.993.796    | 230.031.681.085                    | 166.131.935.453   |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản:                                                               |       |             |                   |                   |                                    |                   |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư                                          | 02    | V.9, 10, 11 | 20.281.036.768    | 19.618.410.431    | 58.457.241.886                     | 58.872.526.883    |
| - Các khoản dự phòng                                                                       | 03    |             | -                 | -                 | 4.291.934.738                      | 277.246.820       |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04    |             | -                 | -                 | -                                  | -                 |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư                                                              | 05    | VI.3        | (15.978.713.258)  | (9.339.920.661)   | (25.544.315.572)                   | (11.442.877.136)  |
| - Chi phí lãi vay                                                                          | 06    | VI.4        | 25.540.160        | 27.136.424        | 77.349.211                         | 1.147.973.068     |
| - Các khoản điều chỉnh khác                                                                | 07    |             | -                 | -                 | -                                  | -                 |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                           | 08    |             | 90.776.245.711    | 93.209.619.990    | 267.313.891.348                    | 214.986.805.088   |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu                                                            | 09    | IV.3        | (604.475.842.611) | (817.587.684.668) | (1.233.178.587.414)                | (543.786.042.270) |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho                                                                  | 10    | IV.6        | (112.801.359)     | 19.483.984.055    | 14.874.014.265                     | 16.534.922.557    |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả                                                            | 11    | IV.15       | 43.631.687.518    | (52.468.343.420)  | 464.616.535.466                    | 305.321.229.507   |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước                                                             | 12    | IV.11       | 2.230.167.611     | 1.779.376.821     | 5.361.788.120                      | 6.383.403.531     |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh                                                        | 13    | IV.2        | -                 | -                 | -                                  | -                 |
| - Tiền lãi vay đã trả                                                                      | 14    |             | -                 | -                 | -                                  | (1.385.587.368)   |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                        | 15    | IV.14       | (15.000.000.000)  | (7.600.000.000)   | (43.500.000.000)                   | (27.100.000.000)  |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                                    | 16    |             | -                 | -                 | -                                  | -                 |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                                   | 17    | IV.17       | (1.905.096.746)   | (766.491.740)     | (4.885.568.786)                    | (3.760.611.477)   |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                                              | 20    |             | (484.855.639.876) | (763.949.538.962) | (529.397.927.001)                  | (32.805.880.432)  |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                                             |       |             |                   |                   |                                    |                   |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác               | 21    | 12          | (146.313.767)     | 976.118.577.860   | (3.235.032.203)                    | 947.481.108.313   |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác            | 22    |             | -                 | -                 | -                                  | -                 |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                    | 23    |             | -                 | -                 | -                                  | (130.900.000.000) |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                            | 24    |             | -                 | 70.900.000.000    | 130.000.000.000                    | 130.900.000.000   |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                 | 25    |             | -                 | -                 | -                                  | -                 |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                             | 26    |             | -                 | -                 | -                                  | -                 |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                     | 27    | V.3         | 16.363.669.969    | 8.841.244.509     | 28.212.981.322                     | 9.187.030.566     |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                                  | 30    |             | 16.217.356.202    | 1.055.859.822.369 | 154.977.949.119                    | 956.668.138.879   |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                                         |       |             |                   |                   |                                    |                   |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu                             | 31    |             | -                 | -                 | -                                  | -                 |
| 2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32    |             | -                 | -                 | -                                  | -                 |
| 3. Tiền thu từ đi vay                                                                      | 33    |             | -                 | -                 | -                                  | -                 |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay                                                                     | 34    |             | -                 | -                 | -                                  | (248.904.064.286) |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính                                                          | 35    |             | -                 | -                 | -                                  | -                 |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                                                 | 36    |             | -                 | (60.316.360.000)  | (82.347.000.000)                   | (70.562.720.000)  |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính                                               | 40    |             | -                 | (60.316.360.000)  | (82.347.000.000)                   | (319.466.784.286) |
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM</b>                                                     | 50    |             | (468.638.283.674) | 231.593.923.407   | (456.766.977.882)                  | 604.395.474.161   |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm                                                           | 60    | V.1         | 660.126.733.159   | 413.974.821.406   | 648.255.427.367                    | 41.173.270.652    |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                                    | 61    |             | -                 | -                 | -                                  | -                 |
| <b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM</b>                                                   | 70    | V.1         | 191.488.449.485   | 645.568.744.813   | 191.488.449.485                    | 645.568.744.813   |

Lương Anh Tú  
Người lập

Nguyễn Duy Hòa  
Kê toán trưởng



Đồng Nai, ngày 15 tháng 10 năm 2025

Hoàng Sỹ Quyết  
Tổng Giám đốc

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền (dưới đây gọi tắt là "Công ty") trước đây là đơn vị trực thuộc Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp. Ngày 01 tháng 07 năm 2017, Công ty được chuyển đổi thành công ty cổ phần có tên gọi là Cổ phần Sonadezi Giang Điền theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 3603474037 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư tỉnh Đồng Nai cấp; thay đổi lần thứ ba ngày 22 tháng 12 năm 2023.

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

Vốn điều lệ theo giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh là 548.980.000.000 đồng, được chi tiết như sau:

| Nhà đầu tư                                         | Tại ngày 30/09/2025    |                | Tại ngày 01/01/2025    |                |
|----------------------------------------------------|------------------------|----------------|------------------------|----------------|
|                                                    | Giá trị<br>(VND)       | Tỷ lệ<br>(%)   | Giá trị<br>(VND)       | Tỷ lệ<br>(%)   |
| Tổng Công ty Cổ phần<br>Phát triển Khu công nghiệp | 255.000.000.000        | 46,00%         | 255.000.000.000        | 46,00%         |
| Cổ đông khác                                       | 293.980.000.000        | 54,00%         | 293.980.000.000        | 54,00%         |
| <b>Cộng</b>                                        | <b>548.980.000.000</b> | <b>100,00%</b> | <b>548.980.000.000</b> | <b>100,00%</b> |

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường Trảng Biên, Tỉnh Đồng Nai.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 là 92 (01/01/2025: 98).

#### Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp.

#### Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký 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;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước;
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình công ích;
- Phá dỡ;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,  
Phường Trần Biên, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

---

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (không bao gồm kinh doanh quán bar không hoạt động tại trụ sở);
- Dịch vụ phục vụ đồ uống;
- Tái chế phế liệu;
- Bán lẻ nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất: Định giá bất động sản, tư vấn bất động sản, quảng cáo bất động sản, đấu giá bất động sản, quản lý bất động sản, sàn giao dịch bất động sản;
- Cơ sở lưu trú khác;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
- Đại lý, môi giới, đấu giá;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ;
- Bốc xếp hàng hóa;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải;
- Thu gom rác thải không độc hại;
- Dịch vụ ăn uống khác;
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác;
- Hoạt động tư vấn quản lý.

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

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

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH****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 và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

**Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**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; riêng năm tài chính đầu tiên được bắt đầu kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngày 01 tháng 07 năm 2017 và kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

**Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**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".

**Nợ phải thu**

***Nguyên tắc ghi nhận***

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***

Dự phòng phải thu khó đòi là giá trị dự kiến tổn thất do khách hàng không thanh toán cho các khoản phải thu tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ Tài chính và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc dựa trên khả năng thu hồi các khoản nợ phải thu này tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

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.

**Hàng tồn kho**

***Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho***

Bất động sản khu công nghiệp và khu đô thị được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, 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 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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,  
Phường Trảng Biên, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

---

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)*****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***

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 trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc kỳ kế toán phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ Tài chính.

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.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

Nguyên liệu, vật liệu và công cụ dụng cụ dự trữ để sử dụng cho mục đích sản xuất ra sản phẩm không được lập dự phòng nếu sản phẩm do chúng góp phần cấu tạo nên sẽ được bán bằng hoặc cao hơn giá thành sản xuất của sản phẩm.

**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. Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

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).

***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 - 20 năm |
| ▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn | 06 - 10 năm |
| ▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý      | 03 - 07 năm |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**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 kế toán các tài sản cố định vô hình***

***Quyền sử dụng đất***

Quyền sử dụng đất được trình bày theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế là giá trị quyền sử dụng diện tích đất tại Đà Lạt trong 50 năm. Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất.

***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.

Thời gian khấu hao ước tính cho phần mềm máy vi tính là 03 năm.

**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 Công ty.

Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ khi phát sinh/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 trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

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.

## **CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,  
Phường Trảng Biên, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

#### **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, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

#### **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.

#### **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:

- |                          |             |
|--------------------------|-------------|
| ▪ Nhà cửa, vật kiến trúc | 05 - 45 năm |
| ▪ Quyền sử dụng đất      | 08 - 46 năm |

#### **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 trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan được hạch toán phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc trích khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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.

#### **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 và tiền thuê đất trả trước, chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư và chi phí trả trước khác. 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:

- Công cụ, dụng cụ được phân bổ dần từ 01 năm đến 03 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh;
- Tiền thuê đất thể hiện khoản tiền thuê đất Khu công nghiệp Giang Điền đã trả một lần. Tiền thuê đất được Công ty phân bổ theo diện tích đã cho thuê;
- Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh theo thời gian hoạt động còn lại của dự án Khu công nghiệp Giang Điền;
- Chi phí trả trước khác chủ yếu là các chi phí phát sinh chung cho toàn bộ khu công nghiệp Giang Điền như chi phí tư vấn, chi phí sửa chữa, đo vẽ, hồ sơ quy hoạch, thuê pano,... được phân bổ dần không quá 03 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh. Riêng chi phí dò mìn được phân bổ theo thời gian hoạt động của khu công nghiệp là 49 năm.

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

### **Nợ phải trả**

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán, phải trả nội bộ 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; Phải trả nội bộ là các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc; 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.

### **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.

### **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 đã nhận được 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 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 hạ tầng trích trước cho hoạt động kinh doanh nhà, chuyển quyền sử dụng đất được ghi nhận trên diện tích đất đã chuyển nhượng cho khách hàng căn cứ vào dự toán báo cáo đầu tư do Công ty lập và điều chỉnh theo chi phí thực tế phát sinh.

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 Giang Điền được ghi nhận trên phần diện tích đất cho khách hàng thuê tính theo tỷ lệ doanh thu phí mặt bằng công nghiệp ghi nhận trong năm nhân với suất đầu tư hạ tầng.

### **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 văn phòng, cho thuê đất và phí sử dụng mặt bằng 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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,  
Phường Trảng Biên, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

---

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****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 cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

**Doanh thu, thu nhập khác*****Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu về 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 của kỳ đó.

***Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động***

Doanh thu từ tiền cho thuê tài sản hoạt động được trình bày ở thuyết minh mục 3.7.

***Doanh thu bán lô đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng***

Doanh thu bán lô đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được ghi nhận khi đã hoàn thành cơ bản công tác xây dựng cơ sở hạ tầng và lô đất đã được bàn giao cho khách hàng.

***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.

**Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ, bất động sản đầu tư bán ra 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.

**Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính phản ánh khoản chi phí đi vay vốn phát sinh trong kỳ.

**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 cung cấp dịch vụ, bao gồm chi phí lương nhân viên bán hàng, chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp; chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác.

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,  
Phường Trảng Biên, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

#### 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 hàng hóa và dịch vụ do 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%  |
| Cung cấp nước sạch sản xuất                                                              | 5%  |
| Hoạt động cho thuê lại đất, cho thuê nhà xưởng, cho thuê văn phòng và các hoạt động khác | 10% |

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến ngày 30 tháng 06 năm 2024, thuế suất thuế giá trị gia tăng áp dụng đối với một số hàng hóa, dịch vụ là 8% theo Nghị định 94/2023/NĐ-CP ngày 28 tháng 12 năm 2023 của Chính phủ quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo Nghị quyết số 110/2023/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2023 của Quốc hội.

##### *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 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.

#### 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.

#### 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.

#### 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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,

Phường Trảng Biên, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**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<br>30/09/2025<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2025<br>VND |
|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Tiền mặt                        | 20.202.439                    | 28.097.668                    |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 12.968.247.046                | 25.227.329.699                |
| Các khoản tương đương tiền (*)  | 178.500.000.000               | 623.000.000.000               |
| <b>Cộng</b>                     | <b>191.488.449.485</b>        | <b>648.255.427.367</b>        |

(\*) Tương đương tiền là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 03 tháng.

**4.2 Chứng khoán kinh doanh**

|                           | Số cuối năm/kỳ  |                 |          | Số đầu năm      |                 |          |
|---------------------------|-----------------|-----------------|----------|-----------------|-----------------|----------|
|                           | Giá gốc         | Giá trị hợp lý  | Dự phòng | Giá gốc         | Giá trị hợp lý  | Dự phòng |
| Cổ phiếu (10%)            | 219.325.919.999 | 245.751.000.000 | -        | 219.325.919.999 | 234.465.000.000 |          |
| Công ty CP Nghĩa Tin TCty | 219.325.919.999 | 245.751.000.000 | -        | 219.325.919.999 | 234.465.000.000 |          |

**4.3 Phải thu của khách hàng**

|                                                       | Tại ngày<br>30/09/2025<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2025<br>VND |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Ngắn hạn:</b>                                      |                               |                               |
| <b>Phải thu khách hàng là các bên có liên quan</b>    | <b>85.760.417</b>             | <b>63.602.137</b>             |
| Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công Nghiệp       | 44.539.200                    | 47.366.836                    |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức                     | 15.764.829                    | 16.235.301                    |
| Công ty Cổ phần dịch vụ Sonadezi                      | 24.396.519                    | -                             |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hòa                    | 1.059.869                     |                               |
| <b>Phải thu từ khách hàng khác:</b>                   | <b>61.984.416.180</b>         | <b>47.137.150.513</b>         |
| Công ty TNHH Jinhong Vina                             | 5.711.185.931                 | 4.234.038.941                 |
| Công ty TNHH Myung Information Technology Việt Nam    | 3.950.787.971                 | 2.819.034.616                 |
| Công Ty CP Đầu Tư An Thịnh Đồng Nai                   | 1.567.901.532                 | 1.061.411.574                 |
| Công ty TNHH Dechang Việt Nam                         | 2.601.660.838                 | 2.307.329.366                 |
| Công ty CP Nhà Máy Y Tế EBC Đồng Nai                  | 7.529.562.030                 | 5.444.621.813                 |
| Công ty Cổ phần New Life Furniture                    | 25.408.710.701                | 16.305.451.346                |
| Công ty TNHH Lark Smart Logistics Đồng Nai (Việt Nam) | 2.630.526.495                 | 3.504.817.478                 |
| Các khách hàng khác                                   | 12.584.080.682                | 11.460.445.379                |
| <b>Cộng</b>                                           | <b>62.070.176.597</b>         | <b>47.200.752.650</b>         |

Dài hạn:

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,  
Phường Trần Biên, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**Phải thu từ khách hàng:**

**4.4 Trả trước cho người bán**

|                                              | <b>Tại ngày<br/>30/09/2025<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2025<br/>VND</b> |
|----------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Ngắn hạn:</b>                             |                                        |                                        |
| Trả trước người bán là các bên có liên quan  | -                                      | 111.000.000                            |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi             | -                                      | 111.000.000                            |
| <b>Trả trước cho người bán khác:</b>         | <b>599.470.647.189</b>                 | <b>599.554.992.013</b>                 |
| Trung tâm Phát triển Quỹ đất TP. Biên Hòa    | 33.240.844.463                         | 33.240.844.463                         |
| Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Trảng Bom | 564.191.299.796                        | 564.191.299.796                        |
| Trả trước cho các đối tượng khác             | 2.038.502.930                          | 2.122.847.754                          |
| <b>Cộng</b>                                  | <b><u>599.470.647.189</u></b>          | <b><u>599.665.992.013</u></b>          |
| <b>Dài hạn:</b>                              | -                                      | -                                      |

**4.5 Phải thu khác**

|                     | <b>Tại ngày 30/09/2025<br/>VND</b> |                 | <b>Tại ngày 01/01/2025<br/>VND</b> |                 |
|---------------------|------------------------------------|-----------------|------------------------------------|-----------------|
| <b>Ngắn hạn</b>     |                                    |                 |                                    |                 |
|                     | <b>Giá trị</b>                     | <b>Dự phòng</b> | <b>Giá trị</b>                     | <b>Dự phòng</b> |
| Tạm ứng             | 516.000.000                        | -               | 373.000.000                        | -               |
| Dự thu lãi tiền gửi | 446.638.357                        | -               | 3.115.304.107                      | -               |
| Các khoản ký quỹ    | 614.464.136.002                    | -               | 14.464.136.002                     | -               |
| Phải thu khác       | 495.457.983                        | -               | 376.291.868                        | -               |
| <b>Cộng</b>         | <b><u>615.922.232.342</u></b>      | <b><u>-</u></b> | <b><u>18.328.731.977</u></b>       | <b><u>-</u></b> |

**Dài hạn:**

|                                |                               |                 |                |                 |
|--------------------------------|-------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|
|                                | <b>Giá trị</b>                | <b>Dự phòng</b> | <b>Giá trị</b> | <b>Dự phòng</b> |
| Công ty TNHH Đầu tư Phước Bình | 618.257.500.000               | -               | -              | -               |
| <b>Cộng</b>                    | <b><u>618.257.500.000</u></b> |                 |                |                 |

Đây là khoản đầu tư hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Đầu tư Phước Bình về việc hoạt động đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng Khu Công nghiệp

(Xem tiếp trang sau)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,  
Phường Trần Biên, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.6 Hàng tồn kho**

|                                     | Tại ngày 30/09/2025    |          | Tại ngày 01/01/2025    |          |
|-------------------------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
|                                     | VND                    |          | VND                    |          |
|                                     | Giá gốc                | Dự phòng | Giá gốc                | Dự phòng |
| Nguyên liệu, vật liệu               | 288.953.000            | -        | 192.228.650            | -        |
| Công cụ, dụng cụ                    | 47.810.836             | -        | 91.842.654             | -        |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang |                        |          |                        |          |
| Khu dân cư An Bình                  | 115.887.631.806        | -        | 115.427.097.295        | -        |
| Khác                                | 16.558.661.084         | -        | 16.272.762.573         | -        |
|                                     | 99.328.970.722         | -        | 99.154.334.722         | -        |
| Hàng hóa                            | 7.010.953              | -        | 214.925.953            | -        |
| <b>Cộng</b>                         | <b>116.231.406.595</b> | <b>-</b> | <b>115.926.094.552</b> | <b>-</b> |

**4.7 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

|                                                           | Tại ngày<br>30/09/2025<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2025<br>VND |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Tuyến đường nối Khu Công nghiệp Giang Điền vào Quốc lộ 1A | 231.490.012                   | 231.490.012                   |
| Khu dân cư - Dịch vụ Giang Điền                           | 6.051.282.565                 | 6.051.282.565                 |
| Cấp thoát nước Khu công nghiệp Giang Điền                 | 1.607.885.590                 | 1.434.154.561                 |
| Đường Khu Công nghiệp Giang Điền                          | 713.372.101                   | 713.372.101                   |
| Cụm NX mới trên lô đất 02A & 14                           | 2.139.635.551                 | 2.139.635.551                 |
| Cụm NX cho thuê KCN Giang Điền                            | 362.331.449                   | 362.331.449                   |
| NMXLNT số 2 công suất 9.000 m3/ngày đêm, GĐ2              | -                             | -                             |
| Chi phí xây dựng dở dang khác                             | 421.373.928                   | 421.373.928                   |
| <b>Cộng</b>                                               | <b>11.527.371.196</b>         | <b>11.353.640.167</b>         |

(Xem tiếp trang sau)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,  
Phường Trần Biên, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.8 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

| Khoản mục                      | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Máy móc,<br>thiết bị | Phương tiện<br>vận tải,<br>truyền dẫn | Thiết bị,<br>dụng cụ<br>quản lý | TSCĐ khác  | Cộng            |
|--------------------------------|---------------------------|----------------------|---------------------------------------|---------------------------------|------------|-----------------|
|                                | VND                       | VND                  | VND                                   | VND                             | VND        | VND             |
| <b>Nguyên giá:</b>             |                           |                      |                                       |                                 |            |                 |
| Tại ngày 01/01/2025            | 274.851.802.475           | 1.523.248.016        | 38.929.266.244                        | 21.354.701.858                  | 58.700.000 | 336.717.718.593 |
| Mua trong năm                  | 925.413.387               | 376.600.000          |                                       |                                 |            | 1.302.013.387   |
| Đầu tư XD CB hoàn thành        |                           |                      |                                       |                                 |            |                 |
| Tăng do điều chuyển            |                           |                      |                                       |                                 |            |                 |
| Giảm do điều chuyển            |                           |                      |                                       |                                 |            |                 |
| Giảm khác                      |                           |                      |                                       |                                 |            |                 |
| Thanh lý, nhượng bán           |                           |                      |                                       |                                 |            |                 |
| Tại ngày 30/09/2025            | 275.777.215.862           | 1.899.848.016        | 38.929.266.244                        | 21.354.701.858                  | 58.700.000 | 338.019.731.980 |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b> |                           |                      |                                       |                                 |            |                 |
| Tại ngày 01/01/2025            | 82.230.888.798            | 342.313.738          | 17.633.070.922                        | 11.742.176.318                  | 31.502.323 | 111.979.952.099 |
| Khấu hao trong năm             | 7.674.132.664             | 187.245.983          | 890.227.035                           | 1.537.304.411                   | 8.804.997  | 10.297.715.090  |
| Tăng do điều chuyển            |                           |                      |                                       |                                 |            |                 |
| Giảm do điều chuyển            |                           |                      |                                       |                                 |            |                 |
| Thanh lý, nhượng bán           |                           |                      |                                       |                                 |            |                 |
| Tại ngày 30/09/2025            | 89.905.021.462            | 529.559.721          | 18.523.297.957                        | 13.279.480.729                  | 40.307.320 | 122.277.667.189 |
| <b>Giá trị còn lại:</b>        |                           |                      |                                       |                                 |            |                 |
| Tại ngày 01/01/2025            | 192.620.913.677           | 1.180.934.278        | 21.296.195.322                        | 9.612.525.540                   | 27.197.677 | 224.737.766.494 |
| Tại ngày 30/09/2025            | 185.872.194.400           | 1.370.288.295        | 20.405.968.287                        | 8.075.221.129                   | 18.392.680 | 215.742.064.791 |

(Xem tiếp trang sau)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,  
Phường Trảng Biên, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.9 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

| Khoản mục                  | Quyền sử dụng<br>đất<br>VND | TSCĐ vô hình<br>khác<br>VND | Cộng<br>VND          |
|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------|
| Nguyên giá:                |                             |                             |                      |
| Tại ngày 01/01/2025        | 9.069.505.000               | 190.000.000                 | 9.259.505.000        |
| Mua trong năm              |                             |                             | -                    |
| Tăng do điều chuyển        |                             |                             | -                    |
| Giảm do điều chuyển        |                             |                             | -                    |
| <b>Tại ngày 30/09/2025</b> | <b>9.069.505.000</b>        | <b>190.000.000</b>          | <b>9.259.505.000</b> |
| Giá trị hao mòn lũy kế:    |                             |                             |                      |
| Tại ngày 01/01/2025        | 2.420.402.022               | 190.000.000                 | 2.610.402.022        |
| Khấu hao trong năm         | 93.430.020                  |                             | 93.430.020           |
| Tăng do điều chuyển        |                             |                             | -                    |
| Giảm do điều chuyển        |                             |                             | -                    |
| <b>Tại ngày 30/09/2025</b> | <b>2.560.547.052</b>        | <b>190.000.000</b>          | <b>2.750.547.052</b> |
| Giá trị còn lại:           |                             |                             |                      |
| Tại ngày 01/01/2025        | 6.649.102.978               | -                           | 6.649.102.978        |
| <b>Tại ngày 30/09/2025</b> | <b>6.508.957.948</b>        | -                           | <b>6.508.957.948</b> |

(Xem tiếp trang sau)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,  
Phường Trảng Biên, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.10 Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

| Khoản mục | Tại ngày<br>01/01/2025 | Tăng trong<br>năm | Giảm trong<br>năm | Tại ngày<br>30/09/2025 |
|-----------|------------------------|-------------------|-------------------|------------------------|
|-----------|------------------------|-------------------|-------------------|------------------------|

Bất động sản đầu tư cho thuê:

## Nguyên giá:

|                                  |                          |          |                       |                          |
|----------------------------------|--------------------------|----------|-----------------------|--------------------------|
| Tòa nhà Sonadezi                 | 300.406.562.166          |          |                       | 300.406.562.166          |
| Văn phòng KDC<br>An Bình (Lô E)  | 10.215.965.191           |          |                       | 10.215.965.191           |
| Nhà xưởng cho thuê               | 438.030.412.675          |          | 20.539.987.991        | 417.490.424.684          |
| Quyền sử dụng đất                | 565.292.683.748          |          |                       | 565.292.683.748          |
| Cơ sở hạ tầng<br>khu công nghiệp | 707.152.931.282          |          | 192.547.834           | 706.960.383.448          |
| <b>Cộng</b>                      | <b>2.021.098.555.062</b> | <b>-</b> | <b>20.732.535.825</b> | <b>2.000.366.019.237</b> |

## Giá trị hao mòn lũy kế:

|                                  |                        |                       |                      |                        |
|----------------------------------|------------------------|-----------------------|----------------------|------------------------|
| Tòa nhà Sonadezi                 | 136.183.757.187        | 3.811.466.838         |                      | 139.995.224.025        |
| Văn phòng KDC<br>An Bình (Lô E)  | 8.787.312.365          | 267.872.406           |                      | 9.055.184.771          |
| Nhà xưởng cho thuê               | 115.259.387.938        | 11.472.429.734        | 5.310.341.678        | 121.421.475.994        |
| Quyền sử dụng đất                | 149.679.211.059        | 9.271.690.821         |                      | 158.950.901.880        |
| Cơ sở hạ tầng<br>khu công nghiệp | 383.531.416.239        | 23.195.921.967        |                      | 406.727.338.206        |
| <b>Cộng</b>                      | <b>793.441.084.788</b> | <b>48.019.381.766</b> | <b>5.310.341.678</b> | <b>836.150.124.876</b> |

## Giá trị còn lại:

|                                  |                          |  |  |                          |
|----------------------------------|--------------------------|--|--|--------------------------|
| Tòa nhà Sonadezi                 | 164.222.804.979          |  |  | 160.411.338.141          |
| Văn phòng KDC<br>An Bình (Lô E)  | 1.428.652.826            |  |  | 1.160.780.420            |
| Nhà xưởng cho thuê               | 322.771.024.737          |  |  | 296.068.948.690          |
| Quyền sử dụng đất                | 415.613.472.689          |  |  | 406.341.781.868          |
| Cơ sở hạ tầng<br>khu công nghiệp | 323.621.515.043          |  |  | 300.233.045.242          |
| <b>Cộng</b>                      | <b>1.227.657.470.274</b> |  |  | <b>1.164.215.894.361</b> |

(Xem tiếp trang sau)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,  
Phường Trảng Biên, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.11 Chi phí trả trước**

|                                                                                                        | Tại ngày<br>30/09/2025<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2025<br>VND |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Ngắn hạn:                                                                                              |                               |                               |
| Công cụ dụng cụ                                                                                        |                               | 152.302.253                   |
| Các khoản khác                                                                                         | 414.231.963                   | 407.166.106                   |
| <b>Cộng</b>                                                                                            | <b>414.231.963</b>            | <b>559.468.359</b>            |
| Dài hạn:                                                                                               |                               |                               |
| Tiền thuê đất trả một lần cho diện tích<br>1.532.343 m <sup>2</sup> tại Khu công nghiệp Giang Điền (*) | 137.023.361.425               | 138.446.814.133               |
| Tiền thuê đất trả một lần cho diện tích<br>710.455 m <sup>2</sup> tại Khu công nghiệp Giang Điền (*)   | 514.684.559.681               | 514.684.559.681               |
| Công cụ dụng cụ                                                                                        | 405.962.232                   | 786.146.956                   |
| Chi phí khác                                                                                           | 17.111.878.774                | 20.524.793.066                |
| <b>Cộng</b>                                                                                            | <b>669.225.762.112</b>        | <b>674.442.313.836</b>        |

**4.12 Phải trả người bán ngắn hạn**

|                                                           | Tại ngày 30/09/2025<br>VND |                          | Tại ngày 01/01/2025<br>VND |                          |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|
|                                                           | Giá trị                    | Số có khả năng<br>trả nợ | Giá trị                    | Số có khả năng<br>trả nợ |
| <b>Phải trả cho các bên có<br/>liên quan:</b>             | <b>637.111.656</b>         | <b>637.111.656</b>       | <b>719.188.745</b>         | <b>719.188.745</b>       |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ<br>Sonadezi                       | 259.290.936                | 259.290.936              | 257.546.952                | 257.546.952              |
| Công ty Cổ phần Môi<br>Trường Sonadezi                    | 23.004.000                 | 23.004.000               | 25.887.600                 | 25.887.600               |
| Công ty TNHH MTV Dịch<br>Vụ Bảo Vệ Sonadezi               | 354.816.720                | 354.816.720              | 435.754.193                | 435.754.193              |
| <b>Phải trả cho người bán<br/>khác:</b>                   | <b>7.036.820.210</b>       | <b>7.036.820.210</b>     | <b>9.987.667.270</b>       | <b>9.987.667.270</b>     |
| Công ty TNHH Thịnh<br>Phong                               | 4.835.265                  | 4.835.265                | 509.720                    | 509.720                  |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ<br>& Kỹ thuật Cơ Điện lạnh<br>REE | 1.754.921.430              | 1.754.921.430            | 1.754.921.430              | 1.754.921.430            |
| Lãi vay phải trả KDC An<br>Bình                           | 2.760.141.854              | 2.760.141.854            | 2.682.792.643              | 2.682.792.643            |
| Phải trả cho các đối<br>tượng khác                        | 2.516.921.661              | 2.516.921.661            | 4.509.768.477              | 4.509.768.477            |
| <b>Cộng</b>                                               | <b>7.673.931.866</b>       | <b>7.673.931.866</b>     | <b>10.706.856.015</b>      | <b>10.706.856.015</b>    |

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,  
Phường Trần Biên, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.13 Người mua trả trước ngắn hạn**

|                                                            | Tại ngày<br>30/09/2025<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2025<br>VND |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Phải trả cho người bán khác:</b>                        | <b>4.175.430.184</b>          | <b>4.175.430.184</b>          |
| Trả trước từ hoạt động kinh doanh nhà - Khu dân cư An Bình | 4.175.077.273                 | 4.175.077.273                 |
| Trả trước các đối tượng khác                               | 352.911                       | 352.911                       |
| <b>Cộng</b>                                                | <b><u>4.175.430.184</u></b>   | <b><u>4.175.430.184</u></b>   |

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.14 Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước**

|                                              | Tại ngày 01/01/2025 |                       | Trong năm             |                        | Tại ngày 30/09/2025 |                       |
|----------------------------------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|---------------------|-----------------------|
|                                              | VND                 |                       | VND                   |                        | VND                 |                       |
|                                              | Phải thu            | Phải nộp              | Đã nộp                | Phải nộp               | Phải thu            | Phải nộp              |
| Thuế giá trị gia tăng                        | -                   | 4.213.800.852         | 52.476.176.956        | 53.060.259.827         | -                   | 4.797.883.723         |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp                   | -                   | 8.079.558.861         | 43.500.000.000        | 44.154.564.540         | -                   | 8.734.123.401         |
| Thuế thu nhập cá nhân                        | -                   | 241.265.333           | 3.477.843.439         | 3.283.952.106          | -                   | 47.374.000            |
| Phí, lệ phí, các khoản phải nộp khác         | -                   | -                     | 3.000.000             | 3.000.000              | -                   | -                     |
| Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác | -                   | -                     | 86.243.718            | 86.243.718             | -                   | -                     |
| Tiền thuê đất                                | -                   | -                     | 231.116.928           | 231.116.928            | -                   | -                     |
| Tiền thuê đất                                | -                   | -                     | 5.488.500             | 5.488.500              | -                   | -                     |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>-</b>            | <b>12.534.625.046</b> | <b>99.779.869.541</b> | <b>100.824.625.619</b> | <b>-</b>            | <b>13.579.381.124</b> |

(Xem tiếp trang sau)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,  
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.15 Phải trả khác**

|                                                                  | Tại ngày<br>30/09/2025<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2025<br>VND |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Ngắn hạn:                                                        |                               |                               |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn                                    | 45.955.164.411                | 36.007.053.503                |
| Kho bạc nhà nước chuyển phí cơ sở hạ tầng<br>cho đất tái định cư | 488.719.000                   | 488.719.000                   |
| Cổ tức                                                           | -                             | -                             |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác                                | 7.851.873.510                 | 7.684.294.213                 |
| <b>Cộng</b>                                                      | <b><u>54.295.756.921</u></b>  | <b><u>44.180.066.716</u></b>  |
| Dài hạn:                                                         |                               |                               |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn                                     | 56.027.099.990                | 81.671.026.673                |
| <b>Cộng</b>                                                      | <b><u>56.027.099.990</u></b>  | <b><u>81.671.026.673</u></b>  |

**4.16 Doanh thu chưa thực hiện**

|                                                                                  | Tại ngày<br>30/09/2025<br>VND   | Tại ngày<br>01/01/2025<br>VND   |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Ngắn hạn:                                                                        |                                 |                                 |
| Khách hàng trả trước tiền thuê đất và thuê hạ<br>tầng Khu công nghiệp Giang Điền | 142.511.196.030                 | 100.114.272.360                 |
| Khách hàng trả trước tiền thuê nhà xưởng tại<br>KCN Giang Điền                   | 2.250.972.783                   | 1.758.679.403                   |
| Khách hàng trả trước tiền thuê tại Cao ốc<br>Sonadezi                            | 4.500.000                       | 119.360.614                     |
| <b>Cộng</b>                                                                      | <b><u>144.766.668.813</u></b>   | <b><u>101.992.312.377</u></b>   |
| Dài hạn:                                                                         |                                 |                                 |
| Khách hàng trả trước tiền thuê đất và thuê hạ<br>tầng Khu công nghiệp Giang Điền | 3.144.287.282.499               | 2.699.904.710.097               |
| Khách hàng trả trước tiền thuê văn phòng<br>tại cao ốc Sonadezi                  | 2.727.279                       | 3.636.369                       |
| <b>Cộng</b>                                                                      | <b><u>3.144.289.555.233</u></b> | <b><u>2.699.908.346.466</u></b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.17 Quỹ khen thưởng phúc lợi**

|                 | Số đầu năm            | Trích quỹ trong kỳ   | Hoàn trích quỹ trong kỳ | Chi quỹ trong kỳ       | Hoàn chi quỹ trong kỳ | Số cuối kỳ            |
|-----------------|-----------------------|----------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Quỹ khen thưởng | 3.522.289.972         | 2.192.917.900        | -                       | (3.029.000.000)        | -                     | 2.686.207.872         |
| Quỹ phúc lợi    | 10.901.724.394        | 3.697.305.800        | -                       | (1.856.568.786)        | -                     | 12.742.461.408        |
| <b>Cộng</b>     | <b>14.424.014.366</b> | <b>5.890.223.700</b> | -                       | <b>(4.885.568.786)</b> | -                     | <b>15.428.669.280</b> |

**4.18. Vốn chủ sở hữu****4.18.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

|                             | Vốn góp của<br>chủ sở hữu<br>VND | Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu<br>Quỹ đầu tư<br>phát triển<br>VND | Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối<br>VND | Cộng<br>VND              |
|-----------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|
| Tại ngày 01/01/2025         | 548.980.000.000                  | 94.403.770.564                                                        | 264.261.365.663                             | 907.645.136.227          |
| Lợi nhuận trong năm nay     | -                                | -                                                                     | 185.877.116.545                             | 185.877.116.545          |
| Trích lập các quỹ trong năm | -                                | 27.729.793.500                                                        | (33.620.017.200)                            | (5.890.223.700)          |
| Chia cổ tức trong năm       | -                                | -                                                                     | (82.347.000.000)                            | (82.347.000.000)         |
| <b>Tại ngày 30/09/2025</b>  | <b>548.980.000.000</b>           | <b>122.133.564.064</b>                                                | <b>334.171.465.008</b>                      | <b>1.005.285.029.072</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,  
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.18.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

|                                                 | Tại ngày<br>30/09/2025<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2025<br>VND |
|-------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Tổng Công ty Cổ phần Phát Triển Khu Công Nghiệp | 255.000.000.000               | 255.000.000.000               |
| Các Cổ đông khác                                | 293.980.000.000               | 293.980.000.000               |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>548.980.000.000</b>        | <b>548.980.000.000</b>        |

**4.18.3. Cổ phiếu**

|                                            | Tại ngày<br>30/09/2025 | Tại ngày<br>01/01/2025 |
|--------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành        | 54.898.000             | 54.898.000             |
| Số lượng cổ phiếu phổ đã bán ra công chúng | 54.898.000             | 54.898.000             |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành  | 54.898.000             | 54.898.000             |

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

**4.18.4. Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu**

|                                                                                | Từ 01/01/2025<br>đến 30/09/2025<br>VND |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty                                           | 185.877.116.545                        |
| Trích quỹ đầu tư phát triển                                                    | -                                      |
| Tạm ứng cổ tức năm 2025                                                        | -                                      |
| Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu<br>và lãi suy giảm trên cổ phiếu | <b>185.877.116.545</b>                 |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân<br>lưu hành trong năm                    | 54.898.000                             |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>                  | <b>3.386</b>                           |

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,  
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH****5.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

|                                                                                | Quý 03/2025<br>VND     | Quý 03/2024<br>VND     |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Doanh thu kinh doanh đất, hạ tầng KCN Giang Điền                               | 51.249.014.357         | 41.719.089.549         |
| Doanh thu cho thuê văn phòng                                                   | 11.067.932.704         | 11.973.976.088         |
| Doanh thu cho thuê nhà xưởng                                                   | 37.996.435.674         | 73.598.723.693         |
| Doanh thu bán nhà, cơ sở hạ tầng Khu dân cư An Bình                            | -                      | -                      |
| Doanh thu kinh doanh nước sạch                                                 | 6.808.441.700          | 7.652.593.800          |
| Doanh thu xử lý nước thải                                                      | 5.863.433.356          | 5.126.763.823          |
| <b>Cộng</b>                                                                    | <b>112.985.257.791</b> | <b>140.071.146.953</b> |
| Doanh thu cho thuê tài sản ghi nhận theo tổng số tiền nhận trước trong năm (*) | -                      | -                      |
| <b>Tổng cộng</b>                                                               | <b>112.985.257.791</b> | <b>140.071.146.953</b> |

**5.2 Giá vốn hàng bán**

|                                                   | Quý 03/2025<br>VND    | Quý 03/2024<br>VND    |
|---------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Giá vốn kinh doanh đất, hạ tầng KCN Giang Điền    | 17.276.912.924        | 16.978.507.541        |
| Giá vốn cho thuê văn phòng                        | 6.758.419.859         | 6.747.943.266         |
| Giá vốn cho thuê nhà xưởng                        | 5.919.901.544         | 26.217.356.935        |
| Giá vốn bán nhà, cơ sở hạ tầng Khu dân cư An Bình | -                     | -                     |
| Giá vốn kinh doanh nước sạch                      | 6.641.444.194         | 7.181.434.379         |
| Giá vốn xử lý nước thải                           | 3.105.747.904         | 1.258.740.342         |
| <b>Cộng</b>                                       | <b>39.702.426.425</b> | <b>58.383.982.463</b> |

**5.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

|                            | Quý 03/2025<br>VND    | Quý 03/2024<br>VND   |
|----------------------------|-----------------------|----------------------|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 15.978.713.258        | 9.339.920.661        |
| Lãi chênh lệch tỷ giá      | -                     | -                    |
| <b>Cộng</b>                | <b>15.978.713.258</b> | <b>9.339.920.661</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,  
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****5.4 Chi phí hoạt động tài chính**

|                                                             | Quý 03/2025<br>VND | Quý 03/2024<br>VND |
|-------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Chi phí lãi vay                                             | 25.540.160         | 27.136.424         |
| Chi phí tài chính khác                                      | 8.197.200          | 8.197.200          |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư | -                  | -                  |
| <b>Cộng</b>                                                 | <b>33.737.360</b>  | <b>35.333.624</b>  |

**5.5 Chi phí bán hàng**

|                           | Quý 03/2025<br>VND | Quý 03/2024<br>VND   |
|---------------------------|--------------------|----------------------|
| Chi phí lương nhân viên   | 541.286.709        | 529.498.800          |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 35.757.840         | 1.983.674.368        |
| Chi phí khấu hao TSCĐ     | 2.130.000          | 2.130.000            |
| Chi phí bằng tiền khác    | -                  | -                    |
| <b>Cộng</b>               | <b>579.174.549</b> | <b>2.515.303.168</b> |

**5.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                                  | Quý 03/2025<br>VND   | Quý 03/2024<br>VND   |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí lương nhân viên          | 3.190.014.656        | 3.530.160.142        |
| Chi phí đồ dùng văn phòng        | 378.112.648          | 379.611.763          |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 238.851.308          | 243.576.231          |
| Thuế, phí và lệ phí              | -                    | -                    |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 1.839.927.971        | 1.094.503.355        |
| Chi phí bằng tiền khác           | 249.966.737          | 364.423.460          |
| Chi phí dự phòng                 | -                    | -                    |
| <b>Cộng</b>                      | <b>5.896.873.320</b> | <b>5.612.274.951</b> |

**5.7 Thu nhập khác**

|                            | Quý 03/2025<br>VND   | Quý 03/2024<br>VND |
|----------------------------|----------------------|--------------------|
| Tiền phạt vi phạm hợp đồng | -                    | -                  |
| Thu nhập khác              | 4.520.000.000        | 39.820.388         |
| <b>Cộng</b>                | <b>4.520.000.000</b> | <b>39.820.388</b>  |

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,  
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****5.8 Chi phí khác**

|                                              | Quý 03/2025<br>VND | Quý 03/2024<br>VND |
|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Chi phí khác: bồi thường, bị phạt và CP khác | 823.377.354        | -                  |
| Chi phí khác                                 | -                  | -                  |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>823.377.354</b> | <b>-</b>           |

**5.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

|                                   | Quý 03/2025<br>VND    | Quý 03/2024<br>VND    |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí công cụ dụng cụ           | 2.087.450.570         | 2.531.352.574         |
| Chi phí nguyên vật liệu trực tiếp | -                     | -                     |
| Chi phí nhân công                 | 6.090.149.142         | 6.124.731.468         |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định  | 6.242.106.678         | 6.451.308.024         |
| Chi phí dự phòng                  | -                     | -                     |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài         | 17.233.900.628        | 17.639.334.254        |
| Chi phí bằng tiền khác            | 249.966.737           | 369.911.960           |
| Thuế, phí và lệ phí               | -                     | -                     |
| <b>Cộng</b>                       | <b>31.903.573.755</b> | <b>33.116.638.280</b> |

(Xem trang tiếp theo)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,  
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****5.10 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

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

|                                                                     | Quý 03/2025<br>VND    | Quý 03/2024<br>VND    |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Lợi nhuận kế toán trước thuế                                        | 86.448.382.041        | 82.903.993.796        |
| Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng                                     | 1.075.197.273         | 301.828.918           |
| Các khoản điều chỉnh giảm                                           | -                     | -                     |
| Thu nhập chịu thuế                                                  | 87.523.579.314        | 83.205.822.714        |
| Thu nhập được miễn thuế                                             | 10.890.000.000        | 4.950.000.000         |
| Thu nhập tính thuế                                                  | 76.633.579.314        | 78.255.822.714        |
| <i>Thu nhập từ hoạt động kinh doanh</i>                             | 76.633.579.314        | 78.255.822.714        |
| <i>Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng BĐS</i>                      | -                     | -                     |
| Thuế suất thuế TNDN hiện hành                                       | 20%                   | 20%                   |
| <b>Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b> | <b>15.326.715.863</b> | <b>15.651.164.543</b> |
| <b>Tổng cộng</b>                                                    | <b>15.326.715.863</b> | <b>15.651.164.543</b> |

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: chi phí không liên quan tới hoạt động kinh doanh, thù lao của Hội đồng quản trị không chuyên trách,...

(Xem tiếp trang sau)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,  
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****6. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN****Danh sách các bên liên quan**

1. Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp
2. Các công ty con, liên kết của Tổng Công ty Cổ phần phát triển Khu công nghiệp
3. Thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

**Mối quan hệ**

Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể  
Các công ty nội bộ tập đoàn  
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<br>30/09/2025<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2025<br>VND |
|-------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Phải thu của khách hàng ngắn hạn:</b>        |                               |                               |
| Tổng Công Ty Cổ Phần Phát Triển Khu Công Nghiệp | 44.539.200                    | 47.366.836                    |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức               | 15.764.829                    | 16.235.301                    |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi                | 24.396.519                    | -                             |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hòa              | 1.059.869                     | -                             |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>518.685.454</b>            | <b>63.602.137</b>             |
|                                                 | Tại ngày<br>30/09/2025<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2025<br>VND |
| <b>Phải thu khác ngắn hạn:</b>                  |                               |                               |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>-</b>                      | <b>-</b>                      |
|                                                 | Tại ngày<br>30/09/2025<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2025<br>VND |
| <b>Phải thu của khách hàng dài hạn:</b>         | <b>-</b>                      | <b>-</b>                      |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>-</b>                      | <b>-</b>                      |
|                                                 | Tại ngày<br>30/09/2025<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2025<br>VND |
| <b>Trả trước người bán ngắn hạn:</b>            |                               |                               |
| Công ty CP Dịch vụ Sonadezi                     | -                             | 111.000.000                   |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>-</b>                      | <b>111.000.000</b>            |

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,  
 Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

|                                                 | <b>Tại ngày<br/>30/09/2025<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2025<br/>VND</b> |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Trả trước người bán dài hạn:</b>             | -                                      | -                                      |
| <b>Cộng</b>                                     | -                                      | -                                      |
|                                                 | <b>Tại ngày<br/>30/09/2025<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2025<br/>VND</b> |
| <b>Phải trả người bán ngắn hạn:</b>             |                                        |                                        |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi                | 259.290.936                            | 257.546.952                            |
| Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi             | 23.004.000                             | 25.887.600                             |
| Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Bảo Vệ Sonadezi        | 354.816.720                            | 435.754.193                            |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>637.111.656</b>                     | <b>719.188.745</b>                     |
|                                                 | <b>Tại ngày<br/>30/09/2025<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2025<br/>VND</b> |
| <b>Phải trả khác ngắn hạn:</b>                  |                                        |                                        |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi                | 532.728.840                            | 532.728.840                            |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>532.728.840</b>                     | <b>532.728.840</b>                     |
|                                                 | <b>Tại ngày<br/>30/09/2025<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2025<br/>VND</b> |
| <b>Người mua trả tiền trước:</b>                | -                                      | -                                      |
| <b>Cộng</b>                                     | -                                      | -                                      |
|                                                 | <b>Tại ngày<br/>30/09/2025<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2025<br/>VND</b> |
| <b>Phải trả khác dài hạn:</b>                   |                                        |                                        |
| Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp | 1.074.817.500                          | 1.074.817.500                          |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức               | 388.537.317                            | 319.145.994                            |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>1.463.354.817</b>                   | <b>1.393.963.494</b>                   |

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,  
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Trong Quý 03/2025, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

|                                                 | Quý 03/2025<br>VND   |
|-------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Cung cấp dịch vụ:</b>                        |                      |
| Tổng Công Ty Cổ Phần Phát Triển Khu Công Nghiệp | 1.206.392.046        |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi                | 737.826.431          |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức               | 445.514.028          |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hòa              | 9.070.480            |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>2.403.147.195</b> |
|                                                 |                      |
|                                                 | Quý 03/2025<br>VND   |
| <b>Mua hàng hóa, dịch vụ:</b>                   |                      |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi                | 746.873.732          |
| Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi             | 66.090.000           |
| Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Bảo Vệ Sonadezi        | 1.103.062.000        |
| Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai               | 6.515.528.860        |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>8.431.554.592</b> |

(Xem tiếp trang sau)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,  
Phường Trảng Biên, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****7. THU NHẬP CỦA CÁC THÀNH VIÊN QUẢN LÝ CHỦ CHỐT VÀ BAN KIỂM SOÁT****7.1. Thù lao, tiền thưởng của thành viên Hội đồng quản trị**

Đơn vị tính: VND

| Họ và tên          | Chức danh       | Ghi chú | Quý 03/2025        |
|--------------------|-----------------|---------|--------------------|
| Bà Nguyễn Thị Hạnh | Chủ tịch HĐQT   |         | 70.909.091         |
| Ông Trần Hoài Nam  | Thành viên HĐQT |         | 64.909.091         |
| Ông Hoàng Sỹ Quyết | Thành viên HĐQT |         | 64.909.091         |
| Ông Trần Tấn Nhật  | Thành viên HĐQT |         | 64.909.091         |
| Ông Ngô Xuân Quảng | Thành viên HĐQT |         | 64.909.091         |
| <b>Cộng</b>        |                 |         | <b>330.545.455</b> |

**7.2. Thù lao, tiền thưởng Ban kiểm soát**

Đơn vị tính: VND

| Họ và tên                 | Chức danh      | Ghi chú                       | Quý 03/2025        |
|---------------------------|----------------|-------------------------------|--------------------|
| Bà Nguyễn Thị Huyền Trang | Trưởng BKS     | Miễn nhiệm từ ngày 18/04/2025 | 16.204.545         |
| Bà Trịnh Thị Hoa          | Trưởng BKS     | Bổ nhiệm từ ngày 18/04/2025   | 35.068.181         |
| Bà Nguyễn Tú Loan         | Thành viên BKS |                               | 25.636.364         |
| Ông Trần Việt Long        | Thành viên BKS |                               | 25.636.364         |
| <b>Cộng</b>               |                |                               | <b>102.545.454</b> |

**7.3. Tiền lương, tiền thưởng của Ban Tổng giám đốc và người quản lý khác**

Đơn vị tính: VND

| Họ và tên          | Chức danh         | Ghi chú | Quý 03/2025        |
|--------------------|-------------------|---------|--------------------|
| Ông Hoàng Sỹ Quyết | Tổng Giám Đốc     |         | 238.000.000        |
| Ông Ngô Xuân Quảng | Phó Tổng Giám Đốc |         | 193.200.000        |
| Ông Nguyễn Duy Hoà | Kế toán trưởng    |         | 150.472.727        |
| <b>Cộng</b>        |                   |         | <b>581.672.727</b> |

Đồng Nai, ngày 15 tháng 10 năm 2025

  
Lương Anh Tú  
Người lập

  
Nguyễn Duy Hòa  
Kế toán trưởng



  
Hoàng Sỹ Quyết  
Tổng Giám Đốc