

TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CP SONADEZI CHÂU ĐỨC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 1358.2025/SZC-KHTH

Đồng Nai, ngày 17 tháng 10 năm 2025

**CÔNG BỐ THÔNG TIN
TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
VÀ SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HCM**

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM.

- Tên tổ chức: CÔNG TY CP SONADEZI CHÂU ĐỨC
- Mã chứng khoán: SZC
- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai
- Điện thoại: 0251.8860788
- Fax: 0251.8860783
- Người thực hiện công bố thông tin: Ông Nguyễn Minh Tân
Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

Loại thông tin công bố: ☒ định kỳ ☐ bất thường ☐ 24h ☐ theo yêu cầu

Nội dung thông tin công bố:

- Báo cáo tài chính Quý III năm 2025 của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức.
- Văn bản giải trình biến động lợi nhuận sau thuế TNDN.

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.sonadezichauduc.com.vn>

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, KHTH.

Đại diện tổ chức
Người được ủy quyền CBTT
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Minh Tân

**CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI CHÂU ĐỨC**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý 3 Năm 2025



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30/09/2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.567.170.204.118	3.066.828.196.450
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	370.495.725.436	705.293.019.852
1. Tiền	111		140.374.311.176	105.174.670.236
2. Các khoản tương đương tiền	112		230.121.414.260	600.118.349.616
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		14.784.500.000	334.784.500.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	14.784.500.000	334.784.500.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		144.454.434.715	149.767.274.436
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	71.670.821.632	72.347.997.540
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	23.438.575.795	23.364.854.090
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	56.295.280.288	59.490.076.427
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(6.950.243.000)	(5.435.653.621)
IV. Hàng tồn kho	140		1.844.332.847.586	1.743.116.427.066
1. Hàng tồn kho	141	4.7	1.844.332.847.586	1.743.116.427.066
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		193.102.696.381	133.866.975.096
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.11	135.142.485.840	80.961.504.855
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		57.960.210.541	52.905.470.241
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		5.583.937.006.120	5.158.971.933.825
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		148.404.613.869	324.145.994
1. Phải thu dài hạn khác	216	4.5	148.404.613.869	324.145.994
II. Tài sản cố định	220		440.577.786.997	755.645.546.018
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	439.141.344.374	753.975.724.305
Nguyên giá	222		590.336.504.080	925.313.687.679
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(151.195.159.706)	(171.337.963.374)
2. Tài sản cố định vô hình	227		1.436.442.623	1.669.821.713
Nguyên giá	228		2.351.358.424	2.351.358.424
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(914.915.801)	(681.536.711)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.10	1.062.880.201.323	1.119.971.702.173
1. Nguyên giá	231		1.961.474.792.081	1.961.474.792.081
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(898.594.590.758)	(841.503.089.908)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		3.650.669.608.609	3.148.111.740.852
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.8	3.650.669.608.609	3.148.111.740.852
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	204.818.125.000	52.818.125.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		152.000.000.000	
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		52.818.125.000	52.818.125.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		76.586.670.322	82.100.673.788
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.11	76.586.670.322	82.100.673.788
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		8.151.107.210.238	8.225.800.130.275

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 30/09/2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		5.023.967.061.377	5.120.249.064.490
I. Nợ ngắn hạn	310		1.541.660.224.643	1.911.546.002.942
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	183.802.782.877	180.047.064.173
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.13	475.091.010.399	655.556.194.718
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.14	9.196.044.095	14.212.491.214
4. Phải trả người lao động	314	4.15	6.690.056.720	8.823.588.757
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.16	286.067.328	6.217.562.465
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.17	18.375.294.610	19.787.163.113
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.18	467.953.776.292	310.495.579.253
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.19	326.915.249.869	675.564.972.911
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			4.676.000.000
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		53.349.942.453	36.165.386.338
II. Nợ dài hạn	330		3.482.306.836.734	3.208.703.061.548
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.16	1.331.122.508.007	1.241.884.757.730
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.17	293.427.624.759	307.644.199.192
3. Phải trả dài hạn khác	337	4.18	2.350.823.475	2.350.823.475
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.19	1.855.405.880.493	1.656.823.281.151
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3.127.140.148.861	3.105.551.065.785
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.20	3.127.140.148.861	3.105.551.065.785
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.799.858.630.000	1.799.858.630.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.799.858.630.000	1.799.858.630.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		604.276.698.765	604.276.698.765
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		207.832.827.134	157.832.827.134
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		515.171.992.962	543.582.909.886
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		287.857.046.886	241.455.752.034
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		227.314.946.076	302.127.157.852
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		8.151.107.210.238	8.225.800.130.275



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 15 tháng 10 năm 2025

Trần Ngọc Tông
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người lập

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường Trảng Biên, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 3/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Năm Nay	Năm Trước	Năm Nay	Năm Trước
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	4.22	52.172.020.270	164.765.229.507	652.375.934.827	641.035.479.780
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		6.500.000	4.000.000	23.500.000	16.000.000
3. Doanh thu thuần về bán hàng & Cung cấp DV	10		52.165.520.270	164.761.229.507	652.352.434.827	641.019.479.780
4. Giá vốn hàng bán	11	4.23	33.662.116.590	79.196.444.673	324.878.611.090	307.318.824.072
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		18.503.403.680	85.564.784.834	327.473.823.737	333.700.655.708
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	4.24	11.154.679.226	15.083.858.773	24.465.990.727	19.171.713.057
7. Chi phí tài chính	22	4.25	6.080.534.315	8.288.901.427	19.509.297.180	27.988.248.725
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		6.080.534.315	7.492.072.627	19.503.857.180	25.535.109.925
8. Chi phí bán hàng	24	4.26	79.258.297	2.388.398.253	13.803.609.752	2.860.746.773
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	4.27	4.852.020.712	16.774.873.015	40.884.711.679	39.460.062.974
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		18.646.269.582	73.196.470.912	277.742.195.853	282.563.310.293
11. Thu nhập khác	31		1.272.726		1.524.782.369	23.722
12. Chi phí khác	32			92.174.321	9.737	326.229.607
14. Lợi nhuận khác	40		1.272.726	(92.174.321)	1.524.772.632	(326.205.885)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		18.647.542.308	73.104.296.591	279.266.968.485	282.237.104.408
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	4.29	1.203.259.136	13.514.860.682	51.952.022.409	55.341.422.245
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		17.444.283.172	59.589.435.909	227.314.946.076	226.895.682.163
18. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu			89	303	1.163	1.345



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám Đốc

Đồng Nai, ngày 15 tháng 10 năm 2025

Trần Ngọc Tông
Kế Toán Trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người Lập

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường Trảng Biên, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp) (*)

Quý 3/2025

Đơn vị tính: VNĐ

Chi tiêu	Mã số	Quý này		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước	Năm Nay	Năm Trước
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh					
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1	154.064.827.697	354.077.494.378	505.109.016.069	974.037.061.199
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2	(41.111.748.980)	(14.545.423.887)	(212.782.289.228)	(48.993.048.030)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	(12.345.337.118)	(10.514.116.065)	(39.283.099.621)	(29.926.018.613)
4. Tiền lãi vay đã trả	4	(6.550.745.490)	(9.269.599.754)	(19.988.660.180)	(25.806.295.120)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	5	(10.000.000.000)	(720.560.594)	(56.708.424.014)	(57.493.632.768)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6	54.650.201.985	5.498.816.991	70.554.742.409	138.005.799.656
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7	(31.004.695.210)	(70.609.259.163)	(107.322.046.960)	(335.443.469.272)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	107.702.502.884	253.917.351.906	139.579.238.475	614.380.397.052
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư					
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(171.365.920.488)	(187.430.320.681)	(662.787.978.149)	(534.264.983.308)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22				
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(112.034.500.000)		(112.034.500.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	100.000.000.000		320.000.000.000	12.340.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			(39.000.000.000)	
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	11.428.328.127	15.082.901.883	32.554.558.875	19.141.233.215
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(59.937.592.361)	(284.381.918.798)	(349.233.419.274)	(614.818.250.093)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính					
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31				1.199.716.940.000
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	142.505.009.009	11.697.972.276	511.727.306.686	243.664.654.971
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(124.212.001.201)	(178.475.456.382)	(636.703.934.386)	(524.767.975.611)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35				
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(166.329.800)	(115.487.394.800)	(188.803.000)	(116.542.219.510)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	18.126.678.008	(282.264.878.906)	(125.165.430.700)	802.071.399.850
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	65.891.588.531	(312.729.445.798)	(334.819.611.499)	801.633.546.809
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	304.604.136.905	1.336.814.266.590	705.293.019.852	222.415.018.720
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			22.317.083	36.255.263
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	370.495.725.436	1.024.084.820.792	370.495.725.436	1.024.084.820.792



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám Đốc

Đồng Nai, ngày 15 tháng 10 năm 2025

Trần Ngọc Tông
Kế Toán Trưởng

Đặng Thị Thủy Hằng
Người Lập

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3600899948 ngày 26 tháng 06 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 23 tháng 09 năm 2025 để cập nhật lại địa chỉ doanh nghiệp.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần gần đây nhất là 1.799.858.630.000 VND.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Ngày 15 tháng 01 năm 2019, Công ty chính thức được niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với Mã chứng khoán là SZC.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 là 259 (31/12/2024: 263).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, kinh doanh bất động sản và kinh doanh dịch vụ thể thao golf.

1.3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Đầu tư hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu dân cư;
- Khảo sát, đo vẽ địa hình, khoan thăm dò địa chất;
- Kinh doanh công trình kết cấu hạ tầng;
- Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao;
- Kinh doanh nhà hàng, khách sạn (không kinh doanh tại trụ sở);
- Kinh doanh cao ốc, văn phòng cho thuê, kho bãi.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**1.4. Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, Công ty có công ty con như sau:

Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
Công ty TNHH MTV BOT 768	Kinh doanh thu phí cầu đường dự án BOT	Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	100%	100%	100%

Các đơn vị trực thuộc tính đến ngày 30 tháng 09 năm 2025 gồm:

Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ
Chi nhánh khu công nghiệp đô thị Châu Đức	Cho thuê đất khu công nghiệp và kinh doanh bất động sản	Đường Hội Bài - Châu Pha - Đá Bạc, thôn Hữu Phước, xã Ngãi Giao, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Xí nghiệp golf Châu Đức	Kinh doanh golf	Sân golf Châu Đức, khu công nghiệp - đô thị Châu Đức, đường Đ.02, thôn Hữu Phước, xã Ngãi Giao, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính riêng 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.

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

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3. Kỳ kế toán năm

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

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

Các chính sách kế toán áp dụng để lập báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán kết thúc tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 thống nhất với các chính sách kế toán đã áp dụng để lập báo cáo tài chính năm 2024.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4. CÁC SỰ KIỆN HOẶC GIAO DỊCH TRỌNG YẾU TRONG KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ****4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 30/09/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tiền mặt	227.775.132	370.913.532
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	140.146.536.044	104.803.756.704
Các khoản tương đương tiền (*)	230.121.414.260	600.118.349.616
Cộng	370.495.725.436	705.293.019.852

(*) Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới 03 tháng tại ngày 30/9/2025 với lãi suất 4,40%/năm.

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc từ 06 đến 12 tháng tại ngày 30/9/2025 với lãi suất từ 4,7%/năm. Khoản tiền gửi này đang được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.19.

Đầu tư vào công ty con là khoản đầu tư vào Công ty TNHH MTV BOT 768, được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/09/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Giá gốc	152.000.000.000	-
Giá trị hợp lý (*)	-	-
Dự phòng	-	-

(Xem trang tiếp theo)

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/09/2025			Tại ngày 01/01/2025		
	VND			VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình (a)	31.518.125.000	47.781.477.500	-	31.518.125.000	50.050.782.500	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức (b)	19.800.000.000	(*)	-	19.800.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi (c)	1.500.000.000	5.985.000.000	-	1.500.000.000	4.613.000.000	-
Cộng	52.818.125.000		-	52.818.125.000		-

(a) Khoản đầu tư này chiếm 4,20% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam, niêm yết trên sàn HNX với mã chứng khoán là SZB. Ngành nghề hoạt động chính của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Công ty đã xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này trên cơ sở giá niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán và số lượng cổ phiếu mà Công ty đang nắm giữ tại ngày 30 tháng 09 năm 2025.

(b) Khoản đầu tư này chiếm 4,73% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam. Ngành nghề hoạt động chính của Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức là: khai thác, xử lý và cung cấp nước.

(c) Khoản đầu tư này chiếm 3,00% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam, giao dịch trên sàn UpCOM với mã chứng khoán là SDV. Ngành nghề hoạt động chính của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi là thu gom rác thải không độc hại. Công ty đã xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này trên cơ sở giá niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán và số lượng cổ phiếu mà Công ty đang nắm giữ tại ngày 30 tháng 09 năm 2025.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Tại ngày 30/09/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan		
- Xem thêm Mục 4.30	1.719.144.638	1.869.000.978
Các khách hàng khác (*)	69.951.676.994	70.478.996.562
Cộng	71.670.821.632	72.347.997.540

(*) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025, phải thu các khách hàng khác có số dư mỗi khách hàng dưới 10% tổng số phải thu ngắn hạn của khách hàng.

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 30/09/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Môi trường Thế Giới Xanh	16.986.000.000	16.568.490.687
Các nhà cung cấp khác (*)	6.452.575.795	6.796.363.403
Cộng	23.438.575.795	23.364.854.090

(*) Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, trả trước cho các nhà cung cấp khác có số dư mỗi khoản dưới 10% tổng số trả trước cho người bán ngắn hạn.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.5. Phải thu khác**

	Tại ngày 30/09/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Phải thu từ hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước	55.794.638.681	-	51.008.177.470	-
Phải thu khác	500.641.607	-	8.481.898.957	-
Cộng	56.295.280.288	-	59.490.076.427	-
Dài hạn:				
Phải thu khác bên liên quan - Xem thêm Mục 4.30 (*)	148.011.076.552	-	-	-
Ký cược, ký quỹ cho bên liên quan - Xem thêm Mục 4.30	388.537.317	-	319.145.994	-
Ký cược, ký quỹ	5.000.000	-	5.000.000	-
Cộng	148.404.613.869	-	324.145.994	-

(*) Là khoản phải thu Công ty TNHH MTV BOT 768 tại ngày 30/09/2025.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.6. Nợ xấu**

	Tại ngày 30/09/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán	8.343.516.118	1.393.273.118	7.557.479.392	2.121.825.771

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

	Tại ngày 30/09/2025 VND			Tại ngày 01/01/2025 VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Phúc Ân	4.702.524.883	617.656.045	Trên 2 năm	4.702.524.883	1.598.685.504	Trên 1 năm
Công ty TNHH KSB Vina	1.844.901.157	413.655.368	Trên 1 năm	1.322.867.546	345.980.743	Trên 1 năm
Công ty TNHH LTP Global Vina	935.757.436	361.961.705	Trên 6 tháng	671.754.321	177.159.524	Trên 1 năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Thuận	778.375.003	-	Trên 3 năm	778.375.003	-	Trên 3 năm
Công ty TNHH Aurelia Apparels Việt Nam	81.957.639	-	Trên 3 năm	81.957.639	-	Trên 3 năm
Cộng	8.343.516.118	1.393.273.118		7.557.479.392	2.121.825.771	

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.7. 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	223.241.276	-	223.241.276	-
Công cụ, dụng cụ	260.522.722	-	101.179.492	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.843.812.581.413	-	1.742.758.809.927	-
Hàng hóa	36.502.175	-	33.196.371	-
Cộng	1.844.332.847.586	-	1.743.116.427.066	-

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

	Tại ngày 30/09/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Dự án khu đô thị Châu Đức	1.568.373.622.772	1.512.856.063.865
Dự án khu dân cư Hữu Phước	188.067.798.474	181.793.249.230
Dự án nhà ở xã hội	87.371.160.167	48.109.496.832
Cộng	1.843.812.581.413	1.742.758.809.927

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trong kỳ là 13.216.314.125 VND - Xem thêm Mục 4.25.

4.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 30/09/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Dự án khu công nghiệp Châu Đức (*)	3.612.730.985.287	3.062.600.479.035
Dự án Golf Châu Đức	37.310.561.765	37.053.502.674
Dự án đường BOT 768	-	47.829.697.586
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	628.061.557	628.061.557
Cộng	3.650.669.608.609	3.148.111.740.852

(*) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang tại dự án khu công nghiệp Châu Đức chủ yếu là chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí tư vấn xây dựng và chi phí thi công đầu tư dự án. Tài sản hình thành trong tương lai của dự án khu công nghiệp này đang được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.19.

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong kỳ là 83.999.683.229 VND

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2025	565.366.383.862	36.732.921.218	35.170.921.918	5.101.179.777	282.942.280.904	925.313.687.679
Mua trong kỳ	2.386.733.307	83.000.000	-	373.635.546	799.201.432	3.642.570.285
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	36.421.888.236	-	-	-	36.421.888.236
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(464.300.000)	-	-	(464.300.000)
Giảm do góp vốn vào công ty con	(337.678.907.004)	(36.538.888.236)	-	(102.500.000)	-	(374.320.295.240)
Giảm khác	(257.046.880)					(257.046.880)
Tại ngày 30/09/2025	229.817.163.285	36.698.921.218	34.706.621.918	5.372.315.323	283.741.482.336	590.336.504.080
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2025	83.580.047.790	7.718.870.423	16.557.330.395	3.605.552.170	59.876.162.596	171.337.963.374
Khấu hao trong kỳ	7.408.232.625	1.942.045.279	3.366.186.804	417.673.467	16.590.678.298	29.724.816.473
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(464.300.000)	-	-	(464.300.000)
Giảm do góp vốn vào công ty con	(49.196.355.862)	(104.464.279)	-	(102.500.000)	-	(49.403.320.141)
Tại ngày 30/09/2025	41.791.924.553	9.556.451.423	19.459.217.199	3.920.725.637	76.466.840.894	151.195.159.706
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2025	481.786.336.072	29.014.050.795	18.613.591.523	1.495.627.607	223.066.118.308	753.975.724.305
Tại ngày 30/09/2025	188.025.238.732	27.142.469.795	15.247.404.719	1.451.589.686	207.274.641.442	439.141.344.374

Giá trị còn lại cuối kỳ của tài sản cố định hữu hình hình thành từ sân golf là 421.179.066.044 VND đang được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.19.

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 6.490.402.228 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

Bất động sản đầu tư cho thuê	Tại ngày 30/09/2025 VND	Tăng trong kỳ VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Nguyên giá:			
Quyền sử dụng đất	185.462.363.350	-	185.462.363.350
Cơ sở hạ tầng	1.752.042.900.303	-	1.752.042.900.303
Nhà xưởng	23.969.528.428	-	23.969.528.428
Cộng	1.961.474.792.081	-	1.961.474.792.081
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Quyền sử dụng đất	177.729.761.864	593.674.375	177.136.087.489
Cơ sở hạ tầng	711.780.582.446	55.635.643.899	656.144.938.547
Nhà xưởng	9.084.246.448	862.182.576	8.222.063.872
Cộng	898.594.590.758	57.091.500.850	841.503.089.908
Giá trị còn lại:			
Quyền sử dụng đất	7.732.601.486		8.326.275.861
Cơ sở hạ tầng	1.040.262.317.857		1.095.897.961.756
Nhà xưởng	14.885.281.980		15.747.464.556
Cộng	1.062.880.201.323		1.119.971.702.173

Giá trị còn lại cuối kỳ của bất động sản đầu tư đang được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.19.

Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 30.861.026.964 VND.

4.11. Chi phí trả trước

	Tại ngày 30/09/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí thuê mặt bằng đã có hạ tầng kỹ thuật (a)	129.126.429.902	-
Các khoản khác	6.016.055.938	80.961.504.855
Cộng	135.142.485.840	80.961.504.855

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

Dải hạn:

Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng (b)	67.540.166.392	71.024.730.007
Các khoản khác	9.046.503.930	11.075.943.781
Cộng	76.586.670.322	82.100.673.788

- (a) Là giá trị tiền thuê lại lô đất đã cho thuê theo Hợp đồng số 02/HĐCQ-SZC-KD ngày 17 tháng 01 năm 2025 về việc chuyển quyền thuê lại đất tại khu công nghiệp Châu Đức giữa Công ty và Công ty TNHH Kuk II Spinning Vina và Hợp đồng số HĐ 03/HĐCQ-SZC-KD ngày 29 tháng 07 năm 2025 về việc chuyển quyền thuê lại đất tại khu công nghiệp Châu Đức giữa Công ty và Công ty CP Sonadezi An Bình.
- (b) Là giá trị chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng của dự án khu đô thị Châu Đức phân bổ cho phần diện tích đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng và đưa vào sử dụng cho mục đích của dự án sân golf Châu Đức.

(Xem trang tiếp theo)

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

4.12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 30/09/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 4.30	6.662.961.828	6.662.961.828	5.757.464.471	5.757.464.471
Phải trả cho người bán:				
Chi nhánh Trung tâm Phát triển Quỹ đất khu vực Châu Đức	129.382.654.669	129.382.654.669	129.163.942.089	129.163.942.089
Phải trả cho các nhà cung cấp khác (*)	47.757.166.380	47.757.166.380	45.125.657.613	45.125.657.613
Cộng	183.802.782.877	183.802.782.877	180.047.064.173	180.047.064.173

(*) Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, phải trả cho các nhà cung cấp khác có số dư mỗi nhà cung cấp nhỏ hơn 10% tổng số phải trả người bán ngắn hạn.

4.13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 30/09/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan - Xem thêm Mục 4.30	4.231.823.213	7.744.555.517
Công ty Cổ phần Tôn Vina One	235.326.317.804	133.647.431.864
Công ty TNHH Quickpack Household and Hygiene Vietnam	120.052.600.807	-
Các khách hàng khác	115.480.268.575	514.164.207.337
Cộng	475.091.010.399	655.556.194.718

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 30/09/2025 VND	Số phát sinh VND	Số đã khấu trừ VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	57.960.210.541	34.202.154.243	(29.147.413.943)	52.905.470.241
	Tại ngày 30/09/2025 VND	Trong kỳ VND		Tại ngày 01/01/2025 VND
	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	240.145.370	4.618.961.011	(4.378.815.641)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.183.503.653	51.952.022.409	(56.708.424.014)	12.939.905.258
Thuế thu nhập cá nhân	51.370.600	3.882.510.267	(4.311.672.767)	480.533.100
Thuế tiêu thụ đặc biệt	721.024.472	6.592.721.214	(6.663.749.598)	792.052.856
Các khoản phải nộp khác	-	31.345.088.983	(31.345.088.983)	-
Cộng	9.196.044.095	97.851.303.884	(40.717.573.037)	14.212.491.214

4.15. Phải trả người lao động

Là quỹ tiền lương còn phải trả người lao động tại ngày 30/09/2025.

(Xem trang tiếp theo)



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.16. Chi phí phải trả**

	Tại ngày 30/09/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí duy tu, bảo dưỡng cây xanh sân golf		4.995.149.574
Trích trước chi phí khác	286.067.328	1.222.412.891
Cộng	286.067.328	6.217.562.465
Dài hạn:		
Chi phí trích trước giá vốn cho thuê khu công nghiệp Châu Đức	1.330.569.878.490	1.241.332.128.213
Trích trước chi phí khác	552.629.517	552.629.517
Cộng	1.331.122.508.007	1.241.884.757.730

4.17. Doanh thu chưa thực hiện

	Tại ngày 30/09/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất khu công nghiệp	12.422.665.920	13.408.443.840
Doanh thu nhận trước tiền kinh doanh dịch vụ Golf	5.952.628.690	6.378.719.273
Cộng	18.375.294.610	19.787.163.113
Dài hạn:		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất khu công nghiệp	289.492.199.053	301.914.864.973
Doanh thu nhận trước tiền kinh doanh dịch vụ Golf	3.935.425.706	5.729.334.219
Cộng	293.427.624.759	307.644.199.192

Khả năng không thực hiện được thỏa thuận về việc cho thuê đất khu công nghiệp và dịch vụ Golf như trong các hợp đồng đã ký với khách hàng là thấp do:

- Đối với hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp: Hợp đồng đã ký kết cho nhiều năm, khách hàng sẽ không bỏ ngang cơ sở vật chất đã xây dựng và đã thanh toán gần như toàn bộ tiền thuê đất;
- Đối với hoạt động kinh doanh dịch vụ Golf: Khách hàng không được hoàn trả tiền với bất kỳ lý do nào.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.18. Phải trả khác**

	Tại ngày 30/09/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Cổ tức phải trả cho các bên liên quan		
- Xem thêm Mục 4.30	102.627.018.000	-
Cổ tức phải trả	80.249.366.561	3.079.324.561
Nhận ký quỹ, ký cược	10.779.297.824	8.389.260.000
Nhận vốn góp đầu tư hợp tác kinh doanh nhà ở xã hội với bên liên quan - Xem thêm Mục 4.30	23.903.717.523	20.328.000.000
Phải trả tiền nhận cọc mua nhà và hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 4.30	4.328.840.136	12.995.039.650
Phải trả tiền nhận cọc mua nhà và hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước	243.495.186.525	237.862.267.485
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.570.349.723	27.841.687.557
Cộng	467.953.776.292	310.495.579.253
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược	2.350.823.475	2.350.823.475

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.19. Vay**

	Tại ngày 30/09/2025 VND		Trong kỳ VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:						
Vay ngắn hạn các NH:						
NH Woori Bank Việt Nam	38.484.449.999	38.484.449.999	67.001.764.415	81.986.627.932	53.469.313.516	53.469.313.516
NH TMCP Ngoại thương Việt Nam	3.026.077.600	3.026.077.600	3.026.077.600	36.322.420.057	36.322.420.057	36.322.420.057
NH TMCP Công Thương Việt Nam - CN 7	94.170.343.125	94.170.343.125	94.170.343.125			
NH Shinhan bank	13.780.991.308	13.780.991.308	21.407.281.535	7.626.290.227		
Nợ dài hạn đến hạn trả:						
Quỹ Đầu tư Phát triển Đồng Nai				5.456.000.000	5.456.000.000	5.456.000.000
NH TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đồng Nai	41.650.000.000	41.650.000.000	27.450.000.000	42.600.000.000	56.800.000.000	56.800.000.000
NH TMCP Công Thương Việt Nam - CN 7	89.000.000.000	89.000.000.000	53.500.000.000	241.500.000.000	277.000.000.000	277.000.000.000
NH Woori Bank Việt Nam	38.333.333.334	38.333.333.334	19.166.666.667	19.166.666.667	38.333.333.334	38.333.333.334
NH TMCP Quân Đội - CN Vũng Tàu	5.830.312.503	5.830.312.503	4.664.250.002	3.498.187.503	4.664.250.004	4.664.250.004
Trái phiếu – NH Shinhan bank				200.000.000.000	200.000.000.000	200.000.000.000
Ngân Hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt - CN Đồng Nai	2.639.742.000	2.639.742.000	1.759.828.000	2.639.742.000	3.519.656.000	3.519.656.000
Cộng	326.915.249.869	326.915.249.869	292.146.211.344	640.795.934.386	675.564.972.911	675.564.972.911

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

	Tại ngày 30/09/2025 VND		Trong kỳ VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Dài hạn:						
Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam - CN Đồng Nai (tên cũ: Ngân Hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt)	2.639.712.388	2.639.712.388		1.759.828.000	4.399.540.388	4.399.540.388
NH TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đồng Nai	250.842.859.466	250.842.859.466	40.647.267.248	27.450.000.000	237.645.592.218	237.645.592.218
NH TMCP Công Thương Việt Nam - CN 7	1.460.466.808.648	1.460.466.808.648	283.756.076.763	53.500.000.000	1.230.210.731.885	1.230.210.731.885
NH Woori Bank Việt Nam	57.499.999.997	57.499.999.997		19.166.666.667	76.666.666.664	76.666.666.664
NH TMCP Quân Đội - CN Vũng Tàu	83.956.499.994	83.956.499.994		4.664.250.002	88.620.749.996	88.620.749.996
Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai				19.280.000.000	19.280.000.000	19.280.000.000
Cộng	1.855.405.880.493	1.855.405.880.493	324.403.344.011	125.820.744.669	1.656.823.281.151	1.656.823.281.151

Vay ngắn hạn là các khoản tiền vay ngân hàng với thời hạn tối đa là 09 tháng, lãi suất từ 4,0%/năm đến 6,1%/năm. Mục đích vay là để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty.

Vay dài hạn đến hạn trả là khoản tiền vay dài hạn ngân hàng đến hạn phải trả trong 12 tháng tiếp theo.

Vay dài hạn là các khoản vay ngân hàng với lãi suất từ 6,18%/năm đến 10%/năm. Mục đích vay là để đầu tư xây dựng dự án Khu công nghiệp – Đô thị & sân Golf Châu Đức và công trình BOT. Thời gian vay còn lại từ 02 năm đến 09 năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu đến ngày 30 tháng 09 năm 2025 như sau:

Mã trái phiếu	Kỳ hạn	Ngày phát hành	Giá trị phát hành (theo mệnh giá) Tỷ đồng	Giá trị đang lưu hành Tỷ đồng	Kỳ trả lãi	Ngày thanh toán	Thanh toán lãi		Thanh toán gốc	
							Số tiền phải thanh toán VND	Số tiền đã thanh toán VND	Số tiền phải thanh toán VND	Số tiền đã thanh toán VND
SZCH21 26001	05 năm	08/01/2021	500	0	03 tháng	10/01/2022	9.915.068.493	9.915.068.493	100.000.000.000	100.000.000.000
						07/04/2022	7.425.753.425	7.425.753.425	-	-
						07/07/2022	7.678.904.110	7.678.904.110	-	-
						10/10/2022	7.763.287.671	7.763.287.671	-	-
						09/01/2023	7.847.671.234	7.847.671.234	100.000.000.000	100.000.000.000
						10/04/2023	7.030.684.932	7.030.684.932	-	-
						10/07/2023	6.956.712.329	6.956.712.329	-	-
						09/10/2023	6.139.726.027	6.139.726.027	-	-
						08/01/2024	5.572.191.781	5.572.191.781	100.000.000.000	100.000.000.000
						08/04/2024	3.465.479.452	3.465.479.452	-	-
						04/07/2024	3.330.849.315	3.330.849.315	-	-
						07/10/2024	3.367.452.055	3.367.452.055	-	-
						08/01/2025	3.367.452.055	3.367.452.055	200.000.000.000	200.000.000.000

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

Dự án sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu	Phương án phát hành		Thực tế	
	Thời gian giải ngân	Giá trị giải ngân VND	Thời gian giải ngân	Giá trị giải ngân VND
Đầu tư dự án khu đô thị Châu Đức	08/01/2021 - 08/11/2023	500.000.000.000	08/01/2021 - 08/11/2023	500.000.000.000
Số chưa sử dụng đến ngày 30/09/2025				-

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

Tài sản thế chấp cho khoản vay dài hạn trên bao gồm:

- Khoản tiền gửi có kỳ hạn – Xem thêm Mục 4.2.
- Quyền thu phí từ tháng 08/2011 đến 31/12/2045 của Trạm thu phí 2a và 2b trên đường Đồng Khởi và Trạm thu phí 4a trên đường vào nhà máy nước Thiện Tân của dự án BOT, quyền thu phí tại Trạm số 1 và Trạm số 3 thuộc dự án Đường BOT – Đường 768.
- Sở cổ phần thuộc sở hữu của Công ty tại Công ty CP Sonadezi Long Bình theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 09/2023/HĐTC-TD giữa Công ty và Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai.
- Một phần quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của các thửa đất tại xã Nghĩa Thành và xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức và xã Sông Xoài, xã Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu mà đơn vị được giao để thực hiện "Dự án KCN Châu Đức" theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1017/2020/HĐBĐ/NHCT924 – SZC ngày 20/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Chi nhánh 7 TP.HCM.
- Một phần quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của các thửa đất tại xã Nghĩa Thành và xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức và xã Sông Xoài, xã Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu mà đơn vị được giao để thực hiện "Dự án KCN Châu Đức" theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0903/2019/HĐBĐ/NHCT 924 –SZC ngày 08/04/2019 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Chi nhánh 7 TP.HCM.
- Một phần quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của các thửa đất tại xã Nghĩa Thành và xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức và xã Sông Xoài, xã Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu mà đơn vị được giao để thực hiện "Dự án KCN Châu Đức" theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1109/2019/HĐBĐ/NHCT924–SZC ngày 11/11/2019 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Chi nhánh 7 TP.HCM.
- Các quyền tài sản phát sinh từ việc đầu tư Dự án hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Châu Đức theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1022/2020/HĐBĐ/NHCT924-SZC ngày 23/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Chi nhánh 7 TP.HCM.
- Các quyền tài sản (bao gồm: quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ...) theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1023/2020/HĐBĐ/NHCT924-SZC ngày 23/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Chi nhánh 7 TP.HCM.
- Các quyền khai thác phát sinh từ các lô đất đủ điều kiện kinh doanh và có nguồn gốc sử dụng là Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm thuộc Khu công nghiệp Châu Đức theo Hợp đồng thế chấp quyền khai thác số 1024/2020/HĐBĐ/NHCT924-SZC ngày 23/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Chi nhánh 7 TP.HCM.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

- Các tài sản gắn liền với đất đã, sẽ hình thành và sở hữu trong tương lai (bao gồm nhưng không giới hạn các hạng mục công trình chính và các hạng mục công trình phụ trợ như đường giao thông, hệ thống đường điện, cấp thoát nước, xử lý nước thải, cảnh quan,...) thuộc Dự án Khu công nghiệp Châu Đức theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 0311/2024/HĐBĐ/NHCT924-SZC ngày 19/03/2024 giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Chi nhánh 7 TP.HCM.
- Quyền sử dụng đất của bên thế chấp đối với thửa đất theo GCNQSDĐ QSHNO và tài sản gắn liền với đất số BM 510880 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp theo Hợp đồng thế chấp Bất Động Sản số 148/2019/3211825/HĐBĐ ngày 10 tháng 12 năm 2019.
- Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án sân Golf Châu Đức, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh BRVT – Xem thêm Mục 4.8
- Tài sản hình thành từ vốn vay liên quan đến dự án Đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội (giai đoạn 1) – Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước theo Hợp đồng thế chấp động sản và quyền tài sản số 89/2024/3211825/HĐTC ngày 06/12/2024 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Đồng Nai.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 756198 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 756199 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 756196 cấp cho Công Ty Cổ Phần Sonadezi Châu Đức do Sở Tài Nguyên và Môi Trường – tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 756197 cấp cho Công Ty Cổ Phần Sonadezi Châu Đức do Sở Tài Nguyên và Môi Trường – tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020.
- Cam kết bảo lãnh của công ty mẹ - Xem thêm Mục 4.30.
- Khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 09 tháng số tiền gốc 2.750.000.000 VND tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.20. Vốn chủ sở hữu****4.20.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu				Cộng VND
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	
Tại ngày 01/01/2024	1.199.999.610.000	5.347.250.000	127.832.827.134	404.135.713.034	1.737.315.400.168
Tăng vốn trong 09 tháng đầu năm trước	599.859.020.000	598.929.448.765	-	-	1.198.788.468.765
Lãi trong 09 tháng đầu năm trước	-	-	-	226.895.682.163	226.895.682.163
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	30.000.000.000	(30.000.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(12.680.000.000)	(12.680.000.000)
Chia cổ tức	-	-	-	(119.999.961.000)	(119.999.961.000)
Tại ngày 30/09/2024	1.799.858.630.000	604.276.698.765	157.832.827.134	468.351.434.197	3.030.319.590.096
Lãi trong 03 tháng cuối năm trước	-	-	-	75.231.475.689	75.231.475.689
Tại ngày 01/01/2025	1.799.858.630.000	604.276.698.765	157.832.827.134	543.582.909.886	3.105.551.065.785
Lãi trong 09 tháng đầu năm nay	-	-	-	227.314.946.076	227.314.946.076
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	50.000.000.000	(50.000.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(25.740.000.000)	(25.740.000.000)
Chia cổ tức	-	-	-	(179.985.863.000)	(179.985.863.000)
Tại ngày 30/09/2025	1.799.858.630.000	604.276.698.765	207.832.827.134	515.171.992.962	3.127.140.148.861

Việc chia cổ tức và phân phối lợi nhuận trong 09 tháng đầu năm nay được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ thông thường niên năm 2025 số 06.2025/NQ-SZC-ĐHĐCĐ ngày 11 tháng 04 năm 2025.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.20.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 30/09/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	843.120.000.000	843.120.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	181.440.000.000	181.440.000.000
Vốn góp của các đối tượng khác	775.298.630.000	775.298.630.000
Cộng	1.799.858.630.000	1.799.858.630.000

4.20.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 01/01/2025
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	179.985.863	179.985.863
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	179.985.863	179.985.863
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	179.985.863	179.985.863

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

4.20.4. Cổ tức

Căn cứ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 06.2025/NQ-SZC-ĐHĐCĐ ngày 11 tháng 04 năm 2025, cổ tức năm 2024 được chia với tỷ lệ 10% vốn điều lệ.

4.20.5. Báo cáo tình hình sử dụng vốn tăng thêm từ phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ

Thông tin chung về đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ:

STT	Nội dung	Thông tin
1.	Tên cổ phiếu chào bán	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức
2.	Loại cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông
3.	Mệnh giá	10.000 VND/cổ phiếu
4.	Số lượng cổ phiếu chào bán	59.999.980 cổ phiếu
5.	Giá trị chào bán	20.000 VND/cổ phiếu
6.	Hình thức chào bán	Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
7.	Ngày bắt đầu chào bán	16/01/2024
8.	Ngày hoàn thành đợt chào bán	12/04/2024
9.	Tổng số cổ phiếu đã bán	59.985.902 cổ phiếu

Cổ phiếu được phát hành dựa trên cơ sở:

- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 04/NQ-SZC-ĐHĐCĐ ngày 18/04/2023;
- Nghị quyết Hội đồng quản trị số 09/NQ-SZC-HĐQT ngày 21/08/2023 về việc thông qua triển khai phương án chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ;
- Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 439/GCN-UBCK ngày 22/12/2023 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

- Quyết định số 87/QĐ-UBCK của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc chấp thuận gia hạn giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng đến hết ngày 19 tháng 04 năm 2024;
 - Báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng gửi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước số 419/BC-SZC-TCKT ngày 15/04/2024;
 - Nghị quyết Hội đồng quản trị số 13/NQ-SZC-HĐQT ngày 15/04/2024 về việc thông qua kết quả chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.
- Nghị quyết Hội đồng Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 04/NQ-SZC-ĐHĐCĐ ngày 18/04/2023 của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức thông qua phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu như sau:
- Bổ sung nguồn vốn đầu tư, xây dựng Dự án Khu công nghiệp Châu Đức;
 - Tái cơ cấu các khoản nợ vay của Công ty đối với các tổ chức tín dụng và thanh toán gốc, lãi trái phiếu đến hạn của Công ty.

Tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu

STT	Nội dung	Số tiền sử dụng vốn dự kiến VND	Số tiền thực tế sử dụng trong kỳ báo cáo VND
1.	Bổ sung nguồn vốn đầu tư, xây dựng Dự án Khu công nghiệp Châu Đức	399.999.600.000	399.999.600.000
2.	Tái cơ cấu các khoản nợ vay của Công ty đối với các tổ chức tín dụng và thanh toán gốc lãi trái phiếu đến hạn	800.000.000.000	799.718.440.000
2.1	Trả gốc lãi trái phiếu Shinhan	210.000.000.000	210.000.000.000
2.2	Trả gốc lãi khoản vay tại VietinBank	490.000.000.000	489.718.440.000
2.3	Trả gốc lãi khoản vay tại BIDV	100.000.000.000	100.000.000.000
Cộng		1.199.999.600.000	1.199.718.040.000

Phần thiếu hụt vốn giữa số tiền sử dụng vốn dự kiến và số tiền thực tế thu được từ đợt phát hành cổ phiếu được Công ty bù đắp bằng nguồn khác.

4.21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 01/01/2025
Ngoại tệ:		
USD	34,117	34.137,18
Số lượng cổ phiếu thường được chia cổ tức bằng cổ phiếu của Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	742.500	742.500

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.22. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	33.128.544.135	141.459.036.925
Doanh thu hoạt động thể thao Golf và nhà hàng	11.337.808.346	13.908.296.055
Doanh thu cung cấp nước	4.178.946.400	2.513.531.400
Doanh thu khu dân cư Sonadezi Hữu Phước		3.929.560.932
Doanh thu xử lý nước thải	1.861.517.700	973.843.200
Doanh thu cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	1.287.475.524	1.213.632.000
Doanh thu DV TV giám sát		510.608.000
Doanh thu khác	377.728.165	256.720.995
Cộng	52.172.020.270	164.765.229.507

4.23. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	10.826.380.281	51.542.589.927
Giá vốn hoạt động thể thao Golf và nhà hàng	17.160.184.173	22.171.693.247
Giá vốn hoạt động cung cấp nước	3.967.491.600	2.346.253.600
Giá vốn khu dân cư Sonadezi Hữu Phước	339.724.056	1.123.173.229
Giá vốn hoạt động xử lý nước thải	1.026.780.398	328.751.300
Giá vốn cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	287.394.192	390.991.871
Giá vốn kinh doanh thu phí đường bộ		1.149.012.261
Giá vốn hoạt động khác	54.161.890	84.721.738
Giá vốn DV TV Giám sát		59.257.500
Cộng	33.662.116.590	79.196.444.673

4.24. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia	6.954.675.000	5.622.167.500
Lãi tiền gửi	4.200.004.226	9.461.691.273
Cộng	11.154.679.226	15.083.858.773

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.25. Chi phí tài chính**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí lãi vay	6.080.534.315	7.492.072.627
Chiết khấu thanh toán		796.800.000
Chênh lệch tỷ giá		28.800
Cộng	6.080.534.315	8.288.901.427

4.26. Chi phí bán hàng

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí tư vấn giới thiệu khách hàng		2.179.293.369
Chi phí khác	79.258.297	472.348.520
Cộng	79.258.297	2.651.641.889

4.27. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	1.013.900.667	12.152.836.113
Chi phí đồ dùng văn phòng	133.769.199	100.930.310
Chi phí khấu hao	604.756.401	466.302.518
Thuế, phí, lệ phí	630.404.226	735.795.939
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.022.692.873	1.089.173.289
Chi phí bằng tiền khác	1.446.497.346	2.229.834.846
Cộng	4.852.020.712	16.774.873.015

4.28. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên vật liệu	287.665.313	673.792.271
Chi phí nhân công	7.350.733.217	18.259.874.623
Chi phí khấu hao tài sản cố định	17.708.503.388	47.483.722.616
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.976.845.461	12.497.083.041
Chi phí khác bằng tiền	50.898.131.796	77.075.108.249
Cộng	86.221.879.175	155.989.580.800

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.29. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế trong kỳ	18.647.542.308	73.104.296.591
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.203.259.136	13.514.860.682

4.30. Thông tin về các bên liên quan**Danh sách các bên liên quan****Mối quan hệ**

1. Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Công ty mẹ
2. Công ty TNHH MTV BOT 768	Công ty con
3. Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Công ty thành viên tập đoàn
4. Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Công ty thành viên tập đoàn
5. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	Công ty thành viên tập đoàn
6. Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Công ty thành viên tập đoàn
7. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Công ty thành viên tập đoàn
8. Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	Công ty thành viên tập đoàn
9. Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	Công ty thành viên tập đoàn
10. Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Công ty thành viên tập đoàn
11. Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	Công ty thành viên tập đoàn
12. Trường Cao đẳng Công nghệ & Quản trị Sonadezi	Công ty thành viên tập đoàn
13. Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
14. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng	Nhân sự quản lý chủ chốt
15. Bà Đỗ Trần Chân Nhi	Thành viên gia đình của nhân sự quản lý chủ chốt
16. Bà Lê Thị Giang	Thành viên gia đình của nhân sự quản lý chủ chốt
17. Bà Phạm Thị Anh Thi	Thành viên gia đình của nhân sự quản lý chủ chốt
18. Ông Phan Hoàng Nam Anh	Thành viên gia đình của nhân sự quản lý chủ chốt
19. Ông Phan Hoàng Nam	Thành viên gia đình của 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 30/09/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	3.100.554	-
Bà Lê Thị Giang	595.000.000	595.000.000
Bà Phạm Thị Kim Hòa - Trưởng Ban kiểm soát	551.000.000	1.253.000.000
Ông Nguyễn Minh Tân - Phó Tổng Giám đốc	551.000.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	19.044.084	21.000.978

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1,
phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

Cộng - Xem thêm Mục 4.3	1.719.144.638	1.869.000.978
Phải thu từ bán giao tài sản cho công ty con - Xem thêm Mục 4.5:		
Công ty TNHH MTV BOT 768	148.011.076.552	-
	Tại ngày 30/09/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ký cược, ký quỹ - Xem thêm Mục 4.5:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	388.537.317	319.145.994
Phải trả người bán ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai		(2.559.602.602)
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	(4.481.085.699)	(681.161.963)
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	(1.391.421.360)	(1.067.327.520)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	(774.689.940)	(1.433.137.085)
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	(15.764.829)	(16.235.301)
Cộng - Xem thêm Mục 4.12	(6.662.961.828)	(5.757.464.471)
Người mua trả tiền trước ngắn hạn:		
Ông Phan Hoàng Nam	(4.231.823.213)	(4.231.823.213)
Ông Nguyễn Minh Tân - Phó Tổng Giám đốc	-	(3.512.732.304)
Cộng - Xem thêm Mục 4.13	(4.231.823.213)	(7.744.555.517)
Phải trả tiền hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước:		
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	(2.593.061.757)	(5.524.706.617)
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	(1.735.778.379)	-
Ông Phan Hoàng Nam Anh	(1.235.398.889)	(1.235.398.889)
Ông Phạm Anh Tuấn - Thành viên HĐQT	(1.111.859.000)	(1.111.859.000)
Bà Nguyễn Phương Hằng - Thành viên HĐQT	(1.111.859.000)	(1.111.859.000)
Bà Đỗ Trần Chân Nhi	(1.061.030.302)	(1.061.030.302)
Ông Nguyễn Văn Lương - Thành viên HĐQT	(1.038.018.825)	(1.038.018.825)
Ông Nguyễn Minh Tân - Phó Tổng Giám đốc	(1.010.201.443)	(1.010.201.443)
Bà Phạm Thị Anh Thi	(901.965.574)	(901.965.574)
Cộng - Xem thêm Mục 4.18	(11.799.173.169)	(12.995.039.650)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

Phải trả tiền hợp tác đầu tư dự án nhà ở xã hội:

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	(20.328.000.000)	(20.328.000.000)
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	(3.575.717.523)	-
Cộng - Xem thêm Mục 4.18	(23.903.717.523)	(20.328.000.000)

Tại ngày
30/09/2025
VND

Tại ngày
01/01/2025
VND

Cổ tức phải trả:

Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	(84.312.000.000)	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	(18.144.000.000)	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	(171.018.000)	-
Cộng - Xem thêm Mục 4.18	(102.627.018.000)	-

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

Kỳ này
VND

Kỳ trước
VND

Bán hàng và cung cấp dịch vụ:

Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	1.619.402.620	
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	293.560.814	
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	48.581.738	10.784.200
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	590.714.195	3.845.800
Cộng - Xem thêm Mục 4.23	2.552.259.367	14.630.000

Mua hàng hóa, dịch vụ:

Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	13.751.304.087	
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	4.029.711.200	2.399.038.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	740.070.500	1.136.156.630
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	445.514.028	396.419.927
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	3.000.000	1.012.000
Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Bảo Vệ Sonadezi	88.000.000	
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	25.808.571.289	
Trưởng Cao đẳng Công nghệ & Quản trị Sonadezi		43.100.000
Cộng	44.866.171.104	3.975.726.557

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

Cổ tức được chia - Xem thêm Mục 4.24:

Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	2.722.500.000	2.722.500.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	3.782.175.000	2.899.667.500
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	450.000.000	

Cộng**6.954.675.000****5.622.167.500****Cam kết bảo lãnh:**

Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (công ty mẹ) đã cam kết bằng thư bảo lãnh để bảo đảm cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam - Chi nhánh Biên Hoà, với số dư nợ gốc, tiền lãi, hoa hồng và các nghĩa vụ tài chính phát sinh từ số nợ gốc này tối đa là 107.732.000.000 VND - Xem thêm Mục 4.19.

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Ông Đinh Ngọc Thuận	Chủ tịch Hội đồng quản trị	24.000.000	24.000.000
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị	24.000.000	24.000.000
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị	24.000.000	24.000.000
Ông Trần Hào Hiệp	Thành viên Hội đồng quản trị	24.000.000	24.000.000
Ông Nguyễn Văn Lương	Thành viên Hội đồng quản trị	24.000.000	24.000.000
Ông Phan Đình Thám	Thành viên Hội đồng quản trị	24.000.000	24.000.000
Bà Nguyễn Phương Hằng	Thành viên Hội đồng quản trị	24.000.000	24.000.000
Cộng		168.000.000	168.000.000

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và nhân sự quản lý chủ chốt khác được chi tiết như sau:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Tổng Giám đốc	231.200.000	210.763.000
Ông Trần Trung Chiến	Phó Tổng Giám đốc	177.600.000	166.163.000
Ông Nguyễn Minh Tân	Phó Tổng Giám đốc	177.600.000	162.413.000
Ông Hoàng Văn Chi	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01/07/2024)	177.600.000	145.275.000
Ông Trần Ngọc Tòng	Kế toán trưởng	139.045.000	127.425.000

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**Cộng****903.045.000****812.039.000**

Thủ lao và thu nhập của Ban kiểm soát được hưởng trong kỳ như sau:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Bà Phạm Thị Kim Hòa	Trưởng ban	137.063.000	127.425.000
Ông Lê Đức Thuận	Thành viên	12.000.000	12.000.000
Bà Nguyễn Thanh Hương	Thành viên (bổ nhiệm ngày 11/04/2025)	12.000.000	
Bà Trịnh Thị Hoa	Thành viên (miễn nhiệm ngày 11/04/2025)		12.000.000
Cộng		161.063.000	151.425.000

4.31. Các sự kiện sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có các sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày phát hành báo cáo tài chính riêng.



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Trần Ngọc Tông
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người lập

Đồng Nai, ngày 15 tháng 10 năm 2025

Số: 1354. 2025 / SZC-TCKT

Đồng Nai, ngày 16 tháng 10 năm 2025

V/v Giải trình tình hình biến động lợi
nhuận sau thuế TNDN

Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC;
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HCM

1. Tổ chức niêm yết : Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức.
2. Tên giao dịch : SZC
3. Mã chứng khoán niêm yết : SZC
4. Nội dung:

Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức xin được giải trình tình hình biến động lợi
nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên Báo cáo tài chính quý 3/2025 như sau:

• **Báo cáo tài chính tổng hợp**

DVT: Đồng

Stt	Nội dung	Q3/2025	Q3/2024	%Tăng/giảm
1	Doanh thu	63.327.972.222	179.849.088.280	Giảm 64,8%
2	Chi phí	44.673.929.914	106.740.791.689	Giảm 58,1%
3	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	17.444.283.172	59.589.435.909	Giảm 70,7%

Lý do: Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 112.593.209.237 đồng tương ứng
với tỷ lệ giảm 68,3% so với cùng kỳ năm 2024. Chi phí giá vốn dịch vụ giảm 57,5% so
với cùng kỳ năm 2024. Doanh thu hoạt động tài chính giảm 26%, chi phí tài chính giảm
tương ứng với tỷ lệ giảm 26,6% so với cùng kỳ năm 2024. Chi phí bán hàng giảm 96,7%,
chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 71% so với cùng kỳ năm trước. Từ biến động doanh
thu và chi phí như trên dẫn đến lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp giảm 70,7%
so với cùng kỳ năm trước.

Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức kính giải trình đến Ủy Ban Chứng khoán
Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh và Quý cổ đông được biết.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, TCKT.

TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY
CỔ PHẦN
SONADEZI
CHÂU ĐỨC
TỈNH ĐỒNG NAI
Nguyễn Văn Tuấn